



ПРАВИТЕЛЬСТВО ТУЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 04.06.2025

№ 327

**Об утверждении Порядка проведения эксплуатационного контроля
за техническим состоянием многоквартирных домов,
расположенных на территории Тульской области,
в соответствии с законодательством Российской Федерации
о техническом регулировании и Жилищным кодексом
Российской Федерации**

В соответствии с пунктом 2 части 6 статьи 167 Жилищного кодекса Российской Федерации, пунктом 3³ статьи 3 Закона Тульской области от 27 июня 2013 года № 1958-ЗТО «О регулировании отдельных правоотношений по вопросам проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Тульской области», на основании статьи 46 Устава (Основного Закона) Тульской области Правительство Тульской области ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить Порядок проведения эксплуатационного контроля за техническим состоянием многоквартирных домов, расположенных на территории Тульской области, в соответствии с законодательством Российской Федерации о техническом регулировании и Жилищным кодексом Российской Федерации (приложение).

2. Признать утратившими силу:

постановление правительства Тульской области от 28.06.2013 № 308 «Об утверждении Порядка проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов, расположенных на территории Тульской области»;

постановление правительства Тульской области от 19.11.2013 № 659 «О внесении изменений в постановление правительства Тульской области от 28.06.2013 № 308 «Об утверждении Порядка проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов, расположенных на территории Тульской области»;

постановление правительства Тульской области от 14.01.2016 № 4
«О внесении изменений и дополнений в постановление правительства
Тульской области от 28.06.2013 № 308»;

постановление правительства Тульской области от 27.01.2017 № 30
«О внесении изменения в постановление правительства Тульской области
от 28.06.2013 № 308»;

постановление правительства Тульской области от 11.03.2020 № 106
«О внесении дополнения и изменения в постановление правительства
Тульской области от 28.06.2013 № 308».

3. Постановление вступает в силу со дня официального опубликования.

**Первый заместитель Губернатора
Тульской области – председатель
Правительства Тульской области**



М.Ю. Пантелеев

Приложение
к постановлению Правительства
Тульской области

от 04.06.2025

№ 327

ПОРЯДОК
проведения эксплуатационного контроля за техническим состоянием
многоквартирных домов, расположенных на территории
Тульской области, в соответствии с законодательством
Российской Федерации о техническом регулировании
и Жилищным кодексом Российской Федерации

1. Настоящий Порядок устанавливает правила проведения эксплуатационного контроля за техническим состоянием многоквартирных домов, расположенных на территории Тульской области, в соответствии с законодательством Российской Федерации о техническом регулировании и Жилищным кодексом Российской Федерации.

2. Под эксплуатационным контролем для целей настоящего Порядка понимается осуществление лицами, осуществляющими управление многоквартирным домом, или при непосредственном управлении многоквартирным домом – лицами, с которыми в соответствии со статьей 164 Жилищного кодекса Российской Федерации собственниками помещений в многоквартирном доме заключен договор оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в таком доме, текущих, сезонных и внеочередных осмотров общего имущества многоквартирного дома.

3. Эксплуатационный контроль осуществляется в целях получения информации о фактическом техническом состоянии многоквартирных домов, установления возможных причин возникновения дефектов и выработки мер по их устранению, оценки соответствия состояния общего имущества (элементов общего имущества) многоквартирного дома, а также связанных с многоквартирным домом процессов эксплуатации требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании и требованиям, установленным в проектной документации на многоквартирный дом.

4. Для определения технического состояния многоквартирного дома лицами, указанными в пункте 2 настоящего Порядка, проводится визуальный осмотр общего имущества (элементов общего имущества) многоквартирного дома, а также сбор и анализ следующих документов:

- 1) технического паспорта многоквартирного дома;
- 2) архивных материалов, содержащих информацию о техническом состоянии многоквартирного дома, в том числе актов осмотров многоквартирного дома за предшествующий период, журналов осмотров многоквартирного дома за предшествующий период, схем расположения конструктивных элементов и инженерных сетей, подлежащих ремонту, с указанием их размеров;
- 3) документов о выполненных ремонтных работах, дефектных ведомостей;
- 4) актов аварий (при наличии);
- 5) актов обследования технического состояния общего имущества (элементов общего имущества) многоквартирного дома, оформленных по результатам рассмотрения жалоб (обращений) граждан, юридических лиц, государственных органов, органов местного самоуправления по вопросам технического состояния, содержания и ремонта общего имущества (элементов общего имущества) многоквартирного дома (при наличии).

5. Эксплуатационному контролю подлежат все многоквартирные дома, расположенные на территории Тульской области.

6. Лица, указанные в пункте 2 настоящего Порядка, проводят осмотр общего имущества многоквартирного дома в соответствии с требованиями:

- 1) постановления Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»;
- 2) постановления Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»;
- 3) постановления Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».

7. Эксплуатационный контроль включает в себя проведение текущих, сезонных, внеочередных осмотров многоквартирных домов или их отдельных конструктивных элементов и инженерного оборудования.

8. Текущие осмотры могут быть:

- 1) общие, в ходе которых проводится осмотр всего общего имущества;
- 2) частичные, в ходе которых осуществляется осмотр элементов общего имущества.

Общие и частичные осмотры проводятся в сроки, рекомендуемые в технической документации на многоквартирный дом и обеспечивающие надлежащее содержание общего имущества, в том числе в зависимости от материалов изготовления элементов общего имущества.

9. Сезонные осмотры проводятся в отношении всего общего имущества 2 раза в год:

1) весенний осмотр проводится после таяния снега или окончания отопительного периода в целях выявления произошедших в течение зимнего периода повреждений общего имущества. При этом уточняются объемы работ по текущему ремонту;

2) осенний осмотр проводится до наступления отопительного периода в целях проверки готовности многоквартирного дома к эксплуатации в отопительный период.

10. Внеочередные осмотры проводятся в течение одних суток после произошедших аварий, опасного природного процесса или явления, катастрофы, стихийного или иного бедствия.

11. Результаты осмотра общего имущества (элементов общего имущества) многоквартирного дома оформляются актом осмотра, в котором отмечаются выявленные недостатки, влияющие на эксплуатационные качества и долговечность конструкций, нарушения в процессе эксплуатации многоквартирного дома и меры по их устранению. Акты осмотров общего имущества (элементов общего имущества) многоквартирного дома должны содержать следующую информацию:

- 1) реквизиты акта (дата проведения осмотра, номер акта);
- 2) наименование населенного пункта;
- 3) адрес многоквартирного дома;
- 4) год постройки многоквартирного дома;
- 5) технические характеристики многоквартирного дома (этажность, форма крыши, материал стен, наличие инженерных систем, лифтов, подвалов и т.п.);
- 6) фамилии, имена, отчества (при наличии) и должности лиц, осуществляющих осмотр многоквартирного дома;

7) описание проведенного осмотра общего имущества (элементов общего имущества) многоквартирного дома;

8) оценка состояния и описание выявленных дефектов, оценка готовности к эксплуатации в зимних условиях (при осенних осмотрах многоквартирного дома);

9) выводы и предложения по перечню необходимых и рекомендуемых работ.

Акт осмотра многоквартирного дома составляется и подписывается в день проведения осмотра многоквартирного дома всеми лицами, участвующими в проведении осмотра.

Результаты осенних проверок готовности объекта к эксплуатации в зимних условиях отражаются в паспорте готовности объекта.

Техническое состояние элементов общего имущества, а также выявленные в процессе осмотров многоквартирного дома неисправности и повреждения отражаются в документе по учету технического состояния многоквартирного дома (журнале осмотра) по форме согласно приложению № 3 к Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденным постановлением Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 № 170.

12. Акт осмотра является основанием для принятия лицами, указанными в пункте 2 настоящего Порядка, решения о соответствии или несоответствии проверяемого общего имущества (элементов общего имущества) обязательным требованиям, требованиям обеспечения безопасности граждан, а также о мерах (мероприятиях), необходимых для устранения выявленных дефектов (неисправностей, повреждений).

Лица, осуществляющие управление многоквартирным домом, вправе разместить на своем официальном сайте и в социальных аккаунтах (при наличии) в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» результаты таких осмотров.

13. Результаты эксплуатационного контроля за техническим состоянием элементов общего имущества, а также информация о выявленных в ходе осмотра неисправностях и повреждениях лицами, указанными в пункте 2 настоящего Порядка, размещаются и при необходимости актуализируются в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства в объеме сведений, предусмотренных Федеральным законом от 21 июля 2014 года № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства».
