



ПРАВИТЕЛЬСТВО ЧУКОТСКОГО АВТОНОМНОГО ОКРУГА
ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 25 ноября 2024 года

№ 409

г. Анадырь

Об утверждении Порядка проведения эксплуатационного контроля за техническим состоянием многоквартирных домов 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, статьями 3, 7.1 Закона Чукотского автономного округа от 21 октября 2013 года № 108-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Чукотского автономного округа», Правительство Чукотского автономного округа

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить Порядок проведения эксплуатационного контроля за техническим состоянием многоквартирных домов в соответствии с законодательством Российской Федерации о техническом регулировании и Жилищным кодексом Российской Федерации согласно приложению к настоящему постановлению.

2. Действие настоящего постановления распространяется на правоотношения, возникшие с 1 сентября 2024 года.

3. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на Департамент строительства и жилищно-коммунального хозяйства Чукотского автономного округа (Гридчин В.И.).

Председатель Правительства

В.Г. Кузнецов



ПОРЯДОК
проведения эксплуатационного контроля за техническим состоянием
многоквартирных домов в соответствии с законодательством
Российской Федерации о техническом регулировании
и Жилищным кодексом Российской Федерации

1. Настоящий Порядок устанавливает цели, задачи, предмет и порядок проведения эксплуатационного контроля за техническим состоянием многоквартирных домов, расположенных на территории Чукотского автономного округа, в соответствии с законодательством Российской Федерации о техническом регулировании и Жилищным кодексом Российской Федерации.

2. Эксплуатационный контроль осуществляется в целях:

1) обеспечения безопасного функционирования многоквартирного дома, а также систем и сетей инженерно-технического обеспечения многоквартирного дома;

2) своевременного принятия мер по устранению выявленных нарушений требований регламентов, проектной документации, правил и норм, ведущих к ухудшению технического состояния многоквартирного дома, возникновению угрозы причинения вреда жизни и здоровью граждан;

3) определения возможности дальнейшей эксплуатации многоквартирного дома и (или) установления необходимости проведения обследования технического состояния многоквартирного дома.

3. Эксплуатационный контроль за техническим состоянием многоквартирных домов проводится в период эксплуатации таких домов эксплуатирующими (обслуживающими) многоквартирный дом организациями (далее – эксплуатирующие организации) путем осуществления периодических осмотров, контрольных проверок и (или) мониторинга состояния оснований, строительных конструкций, систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения в целях оценки состояния конструктивных и других характеристик надежности и безопасности многоквартирных домов, систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения и соответствия указанных характеристик требованиям технических регламентов, проектной документации, а также в соответствии с исполнительной документацией (далее – эксплуатационный контроль).

4. Эксплуатационный контроль проводится в соответствии с требованиями:

1) Постановления Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 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»;

2) Постановления Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 года № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»;

3) Постановления Госстроя Российской Федерации от 27 сентября 2003 года № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»;

4) СП 255.1325800.2016. Свод правил. Здания и сооружения. Правила эксплуатации. Основные положения (утвержден и введен в действие Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 24 августа 2016 года № 590/пр);

5) СП 372.1325800.2018. Свод правил. Здания жилые многоквартирные. Правила эксплуатации (утвержден и введен в действие Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 18 января 2018 года № 27/пр).

5. Эксплуатационному контролю подлежат все многоквартирные дома, за исключением многоквартирных домов:

1) признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции;

2) в которых имеется менее чем три квартиры, за исключением случая, когда такие дома включены по решению общего собрания собственников помещений в таком доме в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Чукотского автономного округа;

3) расположенных на земельных участках, в отношении которых в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации приняты решения об изъятии для государственных или муниципальных нужд и соответственно изъятие каждого жилого помещения в таких многоквартирных домах;

4) расположенных на территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории жилой застройки, предусматривающее снос или реконструкцию многоквартирных домов, отвечающих критериям, установленным в соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации, начиная с первого месяца года, в котором в соответствии с этим решением предполагается начать переселение собственников помещений в указанных домах, если более ранний срок не установлен постановлением Правительства Чукотского автономного округа;

5) расположенных на территориях населенных пунктов Чукотского автономного округа, признанных закрываемыми на основании решений органов государственной власти Чукотского автономного округа по согласованию с Правительством Российской Федерации.

6. Эксплуатационный контроль проводится в отношении следующих конструктивных элементов и инженерного оборудования, элементов благоустройства:

1) внутридомовые инженерные системы электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, отопительные печи (в составе общего имущества в многоквартирном доме) в многоквартирном доме с печным отоплением, в случае отсутствия в доме централизованной системы теплоснабжения;

2) лифтовое оборудование и лифтовые шахты;

3) крыша;

4) подвальные помещения, относящиеся к общему имуществу в многоквартирном доме;

5) фасад;

6) фундамент;

7) отмостки здания, детские, спортивные (кроме стадионов) площадки в границах земельного участка, на котором расположены многоквартирные дома.

7. Эксплуатационный контроль включает в себя проведение плановых (текущих и сезонных) и внеплановых (внеочередных) осмотров многоквартирных домов или их отдельных конструктивных элементов и инженерного оборудования, элементов благоустройства, в том числе инструментальный контроль.

8. Инструментальный контроль технического состояния конструкций и инженерного оборудования многоквартирного дома необходимо проводить систематически в течение всего срока эксплуатации здания многоквартирного дома во время плановых (текущих и сезонных) и внеплановых (внеочередных) осмотров.

При осмотрах многоквартирных домов выявляются неисправности и причины их появления, уточняются объемы работ по текущему ремонту и дается общая оценка технического состояния здания.

Инструментальные измерения при осмотрах должны выполняться с применением простейших приборов и приспособлений, использование которых не требует специального обучения.

9. Плановые текущие осмотры многоквартирного дома подразделяются на:

1) общие осмотры, в ходе которых проводится осмотр здания в целом, включая конструкции, инженерное оборудование.

2) частичные осмотры, в ходе которых проводится осмотр отдельных элементов здания, помещений, инженерного оборудования.

Общие и частичные осмотры проводятся в сроки, рекомендуемые в технической документации на многоквартирный дом и обеспечивающие

надлежащее содержание общего имущества многоквартирного дома, в том числе в зависимости от материалов изготовления элементов общего имущества.

10. Плановые сезонные осмотры многоквартирного дома проводятся в отношении всего общего имущества многоквартирного дома, указанного в пункте 6 настоящего Порядка два раза в год:

1) весенний осмотр многоквартирного дома проводится для проверки технического состояния многоквартирного дома, инженерного и технологического оборудования после окончания эксплуатации в зимних условиях. Весенний осмотр многоквартирного дома проводится после таяния снега или окончания отопительного периода в целях выявления произошедших в течение зимнего периода повреждений общего имущества многоквартирного дома. При этом уточняются объемы работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома;

2) осенний осмотр многоквартирного дома проводится до наступления отопительного периода в целях проверки готовности многоквартирного дома к эксплуатации в отопительный период. Осенний осмотр многоквартирного дома должен быть проведен до 15 сентября соответствующего года, к этому времени многоквартирные дома должны быть подготовлены к эксплуатации в зимних условиях.

11. В процессе планового осмотра многоквартирного дома ведется наладка оборудования и исправляются мелкие дефекты.

12. Внеплановые (внеочередные) осмотры многоквартирных домов проводятся после ливней, ураганных ветров, обильных снегопадов, наводнений и других явлений стихийного характера, вызывающих повреждения отдельных элементов зданий, в случае аварий на внешних коммуникациях или при выявлении деформации конструкций и неисправности инженерного оборудования, нарушающих условия нормальной эксплуатации многоквартирного дома, а также по заявкам жильцов многоквартирного дома.

13. Внеплановые осмотры многоквартирных домов проводятся в течение одних суток после событий, указанных в пункте 12 настоящего Порядка, заявки жильцов многоквартирного дома.

14. Частичные текущие плановые осмотры конструктивных элементов и инженерного оборудования проводятся лицами, указанными в пункте 15 настоящего Порядка, и (или) специалистами или представителями специализированных служб, обеспечивающих их техническое обслуживание и ремонт.

Особое внимание в процессе осмотров должно быть уделено тем зданиям, их конструкциям и оборудованию, которые имеют физический износ свыше 60 процентов.

15. Результаты осмотров многоквартирных домов отражаются в специальных документах по учету технического состояния зданий: журналах, паспортах, актах.

Результаты осмотра многоквартирного дома оформляются актом осмотра, в котором отмечаются выявленные недостатки при их наличии, влияющие на эксплуатационные качества и долговечность конструкций, наличие нарушений в процессе эксплуатации многоквартирного дома и меры по их устранению.

Акты осмотров многоквартирного дома содержат следующую информацию:

реквизиты акта (номер акта, дата проведения осмотра);

наименование населенного пункта;

адрес многоквартирного дома;

год постройки многоквартирного дома;

технические характеристики многоквартирного дома (этажность, форма крыши, материал стен, наличие инженерных систем, лифтов, подвалов и т.п.);

Фамилия, имя, отчество (при наличии) и должность лиц, проводящих осмотр многоквартирного дома;

указание каким способом производился осмотр (простукивание стен, снятие деталей, вскрытие конструкций, забор проб и прочие замеры и испытания), с обеспечением используемых приборов (в случае если приборы использовались);

оценка состояния и описания выявленных дефектов, обследуемых конструктивных элементов многоквартирного дома, оценка готовности к эксплуатации в зимних условиях (при осенних осмотрах многоквартирного дома);

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.

16. В случае выявления эксплуатирующей организацией при осмотре многоквартирного дома повреждений строительных конструкций, систем и сетей инженерно-технического обеспечения многоквартирного дома, которые могут привести к резкому снижению их несущей способности, обрушению отдельных конструкций или серьезному нарушению нормальной работы оборудования, создают угрозу причинения вреда жизни и здоровью граждан эксплуатирующая организация в течение 10 дней с даты оформления акта осмотра направляет в орган местного самоуправления информацию по форме согласно приложению к настоящему Порядку с приложением акта осмотра и иных документов, характеризующих текущее состояние общего имущества многоквартирного дома, в том числе, при наличии, заключение специализированной организации.

17. Эксплуатирующая организация также доводит до собственников помещений многоквартирного дома информацию, указанную в пункте 16 настоящего Порядка, для принятия ими решения о проведении обследования

технического состояния многоквартирного дома.

18. Информация, указанная в пункте 16 настоящего Порядка, направляется эксплуатирующей организацией собственникам помещений многоквартирного дома и в орган местного самоуправления в случае, если капитальный ремонт общего имущества многоквартирного запланирован по региональной программе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, в краткосрочном плане реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах позднее чем через год после выявления нарушений требований к эксплуатации.

19. Органы местного самоуправления при получении информации, предусмотренной пунктом 16 настоящего Порядка, а также в случае поступления заявлений от физических или юридических лиц о нарушении требований к эксплуатации, о возникновении аварийных ситуаций или возникновении угрозы разрушения многоквартирного дома, на основании части 11 статьи 55.24 Градостроительного кодекса Российской Федерации проводят осмотр многоквартирного дома в целях оценки его технического состояния и надлежащего технического обслуживания в соответствии с требованиями технических регламентов к конструктивным и другим характеристикам надежности и безопасности многоквартирных домов, требованиями проектной документации.

20. Результаты осмотра многоквартирного дома органами местного самоуправления оформляются актом технического осмотра.

21. В случае установления фактов, указанных в пункте 16 настоящего Порядка, органы местного самоуправления в течение 10 дней с даты оформления акта технического осмотра направляют в Департамент строительства и жилищно-коммунального хозяйства Чукотского автономного округа (далее – Департамент) информацию по форме согласно приложению к настоящему Порядку с приложением документов, предусмотренных пунктами 15 и 20 настоящего Порядка.

22. Департамент в течение 15 дней с даты получения документов, указанных в пункте 21 настоящего Порядка, возвращает их обратно в орган местного самоуправления в следующих случаях:

- 1) имеются решения собственников;
- 2) физический износ конструктивных элементов и (или) систем и сетей инженерно-технического обеспечения многоквартирного дома составляет менее 30 процентов от общего объема конструктивных элементов и (или) систем и сетей инженерно-технического обеспечения;
- 3) имеются основания для рассмотрения вопроса о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции в порядке, предусмотренном Постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 года № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом

и жилого дома садовым домом».

23. Информация, направленная органами местного самоуправления в адрес Департамента по результатам эксплуатационного контроля, является основанием для принятия решения о проведении обследования технического состояния многоквартирного дома в порядке, предусмотренном частью 1 статьи 167 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Приложение
к Порядку проведения эксплуатационного контроля
за техническим состоянием многоквартирных домов
в соответствии с законодательством
Российской Федерации о техническом регулировании
и Жилищным кодексом Российской Федерации

Информация о нарушении требований законодательства Российской Федерации к эксплуатации многоквартирных домов, о возникновении аварийных ситуаций в многоквартирных домах или возникновении угрозы разрушения многоквартирных домов

	Описание
Адрес многоквартирного дома (далее – МКД)	
Управляющая (либо обслуживающая) организация МКД	
Основные характеристики МКД:	
Год ввода в эксплуатацию	
Общая площадь МКД	
Статус МКД (памятник архитектуры, исторический памятник и т.д.)	
Этажность МКД	
Количество подъездов	
Количество квартир	
Год и характер выполнения последнего капитального ремонта или реконструкции	
Организация, проводившая обследование	
Дата проведения осмотра	
Выявлены нарушения требований эксплуатации конструктивного элемента/инженерных коммуникаций МКД, которые непосредственно приводят к угрозе разрушения МКД и требуется перенос срока капитального ремонта на более ранний период (да/нет)	
крыша	
фасад	
перекрытия (подвальные, чердачные)	

фундамент	
Инженерные коммуникации (с указанием вида коммуникаций и нанесенных повреждений общему имуществу МКД)	
Общий объем конструктивного элемента, инженерных коммуникаций/объем конструктивного элемента, инженерных коммуникаций, подлежащие ремонту (с учетом требований п. 3.6 ГОСТ Р 56192-2014 объем, подлежащий капитальному ремонту, должен превышать 30 %)	
крыша	
фасад	
перекрытия (подвальные, чердачные)	
фундамент	
лифтовое оборудование	
инженерные коммуникации	
Выявлены нарушения требований эксплуатации конструктивного элемента/инженерных коммуникаций, которые не приводят к угрозе разрушения МКД, однако устранение которых выполняется в рамках капитального ремонта	
Перечень конструктивных элементов/инженерных коммуникаций	
Общий объем/объем, подлежащий ремонту (с учетом требований п. 3.6 ГОСТ Р 56192-2014 объем конструктивного элемента, подлежащий капитальному ремонту, должен превышать 30 %) по выявленным конструктивным элементам/инженерным коммуникациям	