



**ПРАВИТЕЛЬСТВО АЛТАЙСКОГО КРАЯ**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

22.01.2025

г. Барнаул

№ 13

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, пунктом 2.1 части 2 статьи 2 закона Алтайского края от 28.06.2013 № 37-ЗС «О регулировании некоторых отношений по организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Алтайского края» Правительство Алтайского края постановляет:

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

Губернатор Алтайского края,  
Председатель Правительства  
Алтайского края

В.П. Томенко

## ПРИЛОЖЕНИЕ

## УТВЕРЖДЕН

постановлением Правительства  
Алтайского края  
от 22.01. 2025 № 13

## ПОРЯДОК

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

## I. Общие положения

1. Настоящий Порядок, разработанный в соответствии с пунктом 2 части 6 статьи 167 Жилищного кодекса Российской Федерации, пунктом 2.1 части 2 статьи 2 закона Алтайского края от 28.06.2013 № 37-ЗС «О регулировании некоторых отношений по организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Алтайского края», устанавливает правила проведения эксплуатационного контроля за техническим состоянием многоквартирных домов, расположенных на территории Алтайского края, в соответствии с законодательством Российской Федерации о техническом регулировании и Жилищным кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации (далее соответственно – «многоквартирные дома», «эксплуатационный контроль»).

2. В настоящем Порядке под эксплуатационным контролем понимается совокупность мер наблюдения (анализа) и контроля за техническим состоянием многоквартирных домов.

3. Эксплуатационный контроль осуществляется в целях получения информации о фактическом техническом состоянии многоквартирных домов, оценки возможности дальнейшей безаварийной эксплуатации многоквартирного дома, при необходимости восстановления и усиления конструкций, установления возможных причин возникновения дефектов и выработки мер по их устранению, оценки соответствия 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. Эксплуатационному контролю не подлежат многоквартирные дома:

- 1) признанные в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции;
- 2) в которых имеется менее чем пять квартир;

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

5. Эксплуатационный контроль проводится в период эксплуатации многоквартирных домов лицом, ответственным за управление этим многоквартирным домом (товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, управляющей организацией), или при непосредственном управлении многоквартирным домом лицом, с которым 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 (далее – «ответственные лица») в отношении общего имущества (элементов общего имущества) многоквартирных домов, состав которого определен Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 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».

## II. Порядок выявления, сбора информации о фактическом техническом состоянии многоквартирных домов, о возникновении аварийных ситуаций в многоквартирных домах или возникновении угрозы разрушения многоквартирных домов

6. При проведении эксплуатационного контроля подлежат учету требования СП 372.1325800.2018. «Свод правил. Здания жилые многоквартирные. Правила эксплуатации», утвержденного приказом Минстроя России от 18.01.2018 № 27/пр, СП 255.1325800.2016. «Свод правил. Здания и сооружения. Правила эксплуатации. Основные положения», утвержденного приказом Минстроя России от 24.08.2016 № 590/пр, Правил и норм эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170, Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290, технических регламентов к конструктивным и другим характеристикам надежности и безопасности объектов.

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. Плановые текущие осмотры многоквартирного дома подразделяются на:

1) общие осмотры, в ходе которых проводится осмотр всего общего имущества многоквартирного дома;

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

Плановые текущие 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.

Частичные осмотры конструктивных элементов и инженерного оборудования могут проводиться с привлечением представителей специализированных служб, обеспечивающих их техническое обслуживание и ремонт.

9. Плановые сезонные осмотры многоквартирного дома проводятся в отношении всего общего имущества многоквартирного дома 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.

10. В процессе плановых осмотров многоквартирного дома ответственными лицами ведется наладка оборудования и исправляются мелкие дефекты.

11. 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 в течение одних суток после указанных событий.



12. Для определения технического состояния многоквартирного дома в ходе осмотров ответственными лицами ведется сбор (выявляется наличие) и анализ следующих документов:

1) технический паспорт многоквартирного дома, изготовленный не ранее чем за три года до года представления информации о техническом состоянии многоквартирного дома;

2) архивные материалы, содержащие информацию о техническом состоянии многоквартирного дома, в том числе акты осмотров многоквартирного дома за предшествующий период, журнал осмотров многоквартирного дома за предшествующий период, схемы расположения конструктивных элементов и инженерных сетей, подлежащих ремонту, с указанием их размеров;

3) ведомости объемов работ (дефектные ведомости);

4) документы о выполненных ремонтных работах;

5) акты и предписания специализированных организаций о состоянии инженерного оборудования;

6) акты аварий;

7) акты обследования технического состояния конструктивных элементов и инженерного оборудования многоквартирного дома, оформленные по результатам рассмотрения жалоб (обращений) граждан, юридических лиц, государственных органов, органов местного самоуправления по вопросам технического состояния, содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома, управления многоквартирным домом, нормативов предоставления жилищно-коммунальных услуг.

13. В случае если информация, которая была получена путем осмотров, и анализ указанных в пункте 12 настоящего Порядка документов недостаточны для определения технического состояния конструктивного элемента многоквартирного дома, в отношении такого конструктивного элемента многоквартирного дома проводится инструментальный контроль.

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

14. При инструментальном контроле за техническим состоянием конструктивного элемента многоквартирного дома с учетом анализа информации, полученной в соответствии с пунктом 12 настоящего Порядка, подлежат оценке и описанию все дефекты и повреждения данного конструктивного элемента многоквартирного дома в формулировках признаков физического износа.

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

Результаты осмотра многоквартирного дома оформляются актом по форме, утвержденной национальным стандартом Российской Федерации ГОСТ Р 56038-2023 «Услуги жилищно-коммунального хозяйства и

управления многоквартирными домами. Услуги управления многоквартирными домами. Общие требования».

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 журнале осмотра по форме согласно приложению 1 к настоящему Порядку.

16. Акты осмотров направляются ответственными лицами в орган местного самоуправления муниципального образования Алтайского края, на территории которого расположен многоквартирный дом (далее - «орган местного самоуправления»), в течение 10 календарных дней с момента его подписания.

17. Результаты осмотра многоквартирного дома, оформленные актом осмотра, являются основанием для принятия ответственными лицами решения о соответствии или несоответствии проверяемого общего имущества (элементов общего имущества) требованиям законодательства Российской Федерации, требованиям обеспечения безопасности граждан, а также для принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения о мерах (мероприятиях), необходимых для устранения выявленных дефектов (неисправностей, повреждений), о проведении обследования технического состояния многоквартирного дома.

18. При обнаружении в ходе осмотра повреждений конструкций, которые могут привести к резкому снижению их несущей способности, обрушению отдельных конструкций или серьезному нарушению нормальной работы оборудования, кренам, способным привести к потере устойчивости здания или сооружения, ответственные лица в течение одного рабочего дня информируют о сложившейся ситуации, в том числе в письменном виде, собственников помещений многоквартирного дома, органы местного самоуправления.

19. При поступлении в орган местного самоуправления информации о нарушении требований законодательства Российской Федерации к эксплуатации многоквартирного дома или возникновении угрозы разрушения многоквартирного дома органы местного самоуправления, за исключением случаев, предусмотренных частью 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 объектов, требованиями проектной документации указанных объектов и направляют ответственным лицам рекомендации о мерах по устранению выявленных нарушений. Порядок проведения данного осмотра

устанавливается представительным органом поселения, муниципального округа, городского округа.

20. В рекомендациях о мерах по устранению выявленных нарушений необходимо выделять мероприятия, которые могут привести к устранению выявленных нарушений путем проведения:

- текущего ремонта;
- капитального ремонта;
- реконструкции;
- оценки сейсмостойкости (при необходимости);
- сноса (многоквартирный дом имеет признаки, которые позволяют признать его аварийным и подлежащим сносу или реконструкции).

### III. Порядок учёта результатов эксплуатационного контроля для принятия решения об обследовании технического состояния многоквартирного дома

21. Информация об итогах осмотра, указанного в пункте 19 настоящего Порядка, выносится на рассмотрение комиссии по установлению необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, созданной органом местного самоуправления в соответствии с Порядком установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, утвержденным постановлением Администрации Алтайского края от 31.12.2014 № 599, в течение 14 рабочих дней с момента выдачи рекомендаций о мерах по устранению выявленных нарушений. При выявлении нарушений требований эксплуатации многоквартирного дома, которые могут повлечь причинение вреда жизни или здоровью проживающих в многоквартирном доме жителей, заседание комиссии по установлению необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах осуществляется незамедлительно.

22. В части мероприятий, осуществляемых для устранения выявленных нарушений требований к эксплуатации многоквартирного дома, которые могут быть устранены путем выполнения мероприятий по капитальному ремонту, реконструкции в многоквартирном доме, необходимо выделять мероприятия, которые могут быть реализованы в рамках норм раздела IX Жилищного кодекса Российской Федерации и входят в перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта (далее - «капитальный ремонт общего имущества»).

23. В случае если капитальный ремонт общего имущества, который необходимо выполнить в многоквартирном доме для устранения выявленных нарушений требований эксплуатации, запланирован в краткосрочном плане реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах позднее чем через год после выявления нарушений требований эксплуатации и при этом фонд капитального ремонта

многоквартирного дома формируется на счете некоммерческой организации «Региональный оператор Алтайского края «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов», результаты проведения эксплуатационного контроля учитываются в соответствии с порядком организации проведения обследования технического состояния многоквартирных домов, включенных в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, а также учета результатов обследования технического состояния многоквартирных домов, включенных в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, при подготовке и утверждении такой программы или внесении в нее изменений.

24. В случае если фонд капитального ремонта многоквартирного дома формируется на специальном счете, предназначенном для перечисления средств на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и открытом в кредитной организации, решение о проведении обследования технического состояния многоквартирного дома и (или) капитальном ремонте общего имущества, который необходимо выполнить в многоквартирном доме для устранения выявленных нарушений требований эксплуатации, принимается собственниками помещений такого многоквартирного дома.

# **ПРИЛОЖЕНИЕ 1**

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

## **ЖУРНАЛ**

регистрации результатов осмотров строительных конструкций и инженерного оборудования, элементов благоустройства многоквартирного дома

Дом № \_\_\_\_\_ по улице \_\_\_\_\_

Дата и вид осмотра	Члены комиссии	Наименование конструкций оборудования и элементов благоустройства	Выявленная неисправность или повреждения	Оценка состояния или краткое описание дефекта и причины его возникновения (с указанием примерного объема работ и места дефекта)	Кол-во в единицах измерения	Вид ремонта по устранению неисправности или повреждения. Сроки выполнения	Решение о принятии мер (капитальный или текущий ремонт, выполняемый обслуживающим предприятием; текущий ремонт жилых помещений, выполняемый пользователями жилых помещений за их счет)	Примечание (фактическое выполнение, исполнители, др. условия)

## ПРИЛОЖЕНИЕ 2

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

**ПРЕДЕЛЬНЫЕ СРОКИ**  
устранения неисправностей, обнаруженных по итогам осмотров  
многоквартирных домов

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта
1	2
<b>КРЫШИ</b>	
Протечки в отдельных местах кровли	1 сутки
Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр., расстройство их креплений)	5 суток
<b>СТЕНЫ</b>	
Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением	1 сутки (с немедленным ограждением опасной зоны)
Неплотность в дымоходах и газоходах и сопряжениях их с печами	1 сутки
<b>ОКОННЫЕ И ДВЕРНЫЕ ЗАПОЛНЕНИЯ</b>	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен в зимнее время и в летнее время	1 сутки и 3 суток соответственно
Дверные заполнения (входные двери в подъездах)	1 сутки
<b>ВНУТРЕННЯЯ И НАРУЖНАЯ ОТДЕЛКА</b>	
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушением	5 суток (с немедленным принятием мер по обеспечению безопасности)
Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадных стенах	немедленное принятие мер по обеспечению безопасности
<b>ПОЛЫ</b>	
Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах	3 суток
<b>ПЕЧИ</b>	
Трещины и неисправности в печах, дымоходах и газоходах, могущие вызвать отравление жильцов дымовыми газами и угрожающие пожарной безопасности здания	1 сутки (с незамедлительным прекращением эксплуатации до исправления)
<b>САНИТАРНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБОРУДОВАНИЕ</b>	
Течи в водопроводных кранах и в кранах сливных бачков при унитазах	1 сутки
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газооборудования)	немедленно



1	2
Неисправности мусоропроводов	1 сутки
<b>ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ</b>	
Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования	при наличии переключателей кабелей на вводе в дом - в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 2 ч
Неисправности во вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3 часа
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	3 часа
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.)	немедленно
Неисправности в электроплите с выходом из строя одной конфорки и жарочного шкафа	3 суток
Неисправности в электроплите с отключением всей электроплиты	3 часа
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	7 суток
<b>ЛИФТ</b>	
Неисправности лифта	не более 1 суток

Примечание. Сроки устранения отдельных неисправностей указаны с момента их обнаружения или заявки жильцов.