



ПРАВИТЕЛЬСТВО АСТРАХАНСКОЙ ОБЛАСТИ ПОСТАНОВЛЕНИЕ

07.03.2025

№ 120-П

О Порядке проведения эксплуатационного контроля за техническим состоянием многоквартирных домов, расположенных на территории Астраханской 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, Законом Астраханской области от 24.10.2013 № 55/2013-ОЗ «Об отдельных вопросах правового регулирования организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Астраханской области» Правительство Астраханской области ПОСТАНОВЛЯЕТ:

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

2. Постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

Вице-губернатор – председатель
Правительства Астраханской области



Д.А. Афанасьев

УТВЕРЖДЕН
постановлением
Правительства
Астраханской области
от 07.03.2025 № 120-П

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

1. Настоящий Порядок проведения эксплуатационного контроля за техническим состоянием многоквартирных домов, расположенных на территории Астраханской области, в соответствии с законодательством Российской Федерации о техническом регулировании и Жилищным кодексом Российской Федерации (далее – Порядок) разработан в соответствии с Законом Астраханской области от 24.10.2013 № 55/2013-ОЗ «Об отдельных вопросах правового регулирования организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Астраханской области» и определяет порядок проведения эксплуатационного контроля за техническим состоянием многоквартирных домов, расположенных на территории Астраханской области (далее – многоквартирные дома), в целях обеспечения своевременного проведения текущего или капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

2. Для целей настоящего Порядка используются следующие понятия:

- эксплуатационный контроль за техническим состоянием многоквартирных домов (далее – эксплуатационный контроль) – система периодических осмотров, контрольных проверок и (или) мониторинга состояния оснований, строительных конструкций, систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения, которые проводятся в целях оценки состояния конструктивных и других характеристик надежности и безопасности 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;

- элемент многоквартирного дома – конструктивные элементы многоквартирного дома (или внутридомовая инженерная система), влияющие на его прочность и эксплуатационные характеристики, являющиеся общим имуществом собственников помещений в таком доме, состав которого утвержден в технической документации многоквартирного дома;

- осмотр – совокупность мероприятий по оценке технического состояния

и надлежащего технического обслуживания, проводимых в соответствии с требованиями технических регламентов к конструктивным элементам и другим характеристикам надежности и безопасности многоквартирного дома, требованиям проектной документации;

- инструментальный контроль – осмотр технического состояния конструктивных элементов и инженерного оборудования общего имущества многоквартирного дома с использованием инструментов и приборов, при котором уточняются объемы работ по текущему ремонту и дается общая оценка технического состояния многоквартирного дома.

3. Эксплуатационный контроль в зависимости от способа управления многоквартирным домом осуществляется собственниками помещений в многоквартирном доме, лицами, привлекаемыми собственниками помещений в многоквартирном доме на основании договора, или ответственными лицами, являющимися должностными лицами органов управления товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, или управляющей организацией, а при непосредственном управлении собственниками помещений в многоквартирном доме – лицом, с которым в соответствии со статьей 164 Жилищного кодекса Российской Федерации собственниками помещений в многоквартирном доме заключен договор об оказании услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества, текущих, сезонных и внеочередных осмотров общего имущества многоквартирного дома (далее – ответственные лица).

4. Эксплуатационный контроль не проводится в отношении следующих многоквартирных домов:

- признанные в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции;

- имеющие менее чем пять квартир, за исключением случая, когда такие многоквартирные дома включены по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Астраханской области;

- 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, изъятии каждого жилого помещения в таких многоквартирных домах;

- расположенные 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.

5. Эксплуатационный контроль проводится в отношении следующих конструктивных элементов и инженерного оборудования многоквартирного дома и элементов его благоустройства:

- внутридомовые инженерные системы электро-, тепло-, водо-, газоснаб-

жения (с привлечением специализированной организации), а также водоотведения, отопительные печи (в составе общего имущества в многоквартирном доме) в многоквартирном доме с печным отоплением (в случае отсутствия в многоквартирном доме централизованной системы теплоснабжения);

- лифтовое оборудование и лифтовые шахты (с привлечением специализированной организации);

- крыша;

- подвальные помещения, относящиеся к общему имуществу многоквартирного дома;

- фасад;

- фундамент.

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

Текущие осмотры могут быть общими, в ходе которых проводится осмотр всего общего имущества многоквартирного дома, и частичными, в ходе которых осуществляется осмотр элементов многоквартирного дома, которые имеют дефекты (неисправности, повреждения), выявленные в ходе общего осмотра.

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.

Сезонные осмотры проводятся в отношении всего общего имущества многоквартирного дома два раза в год.

Осмотр общего имущества многоквартирного дома проводится в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170, Сводом правил СП 255.1325800.2016 «Здания и сооружения. Правила эксплуатации. Основные положения», утвержденным приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 24.08.2016 № 590/пр, иными правовыми актами, утверждающими стандарты и правила по эксплуатационному контролю за техническим состоянием многоквартирных домов.

Внеочередные осмотры многоквартирного дома проводятся в течение одних суток после произошедших аварий, опасного природного процесса или явления, катастрофы, стихийного или иного бедствия, которые вызывают повреждения отдельных элементов многоквартирного дома или деформации конструкций и неисправности инженерного оборудования, нарушающие условия нормальной эксплуатации многоквартирного дома.

Инструментальный контроль проводится систематически в течение всего срока эксплуатации многоквартирного дома во время плановых (текущих, сезонных) и внеочередных осмотров, инструментальные измерения при

проведении которых должны выполняться с применением простейших приборов и приспособлений, использование которых не требует специального обучения.

7. Результаты осмотра многоквартирного дома и (или) элементов многоквартирного дома оформляются ответственными лицами путем составления акта осмотра, форма которого утверждается правовым актом министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Астраханской области (далее – министерство).

Акт осмотра составляется и подписывается в срок не позднее чем через три рабочих дня со дня завершения осмотра всеми ответственными лицами, участвующими в проведении осмотра.

Акты осмотра хранятся ответственными лицами в составе технической документации на многоквартирный дом в течение всего периода эксплуатации многоквартирного дома.

8. Обнаруженные во время осмотров дефекты, деформации конструкций или инженерного оборудования многоквартирного дома, которые могут привести к снижению несущей способности и устойчивости конструкций или многоквартирного дома, обрушению или нарушению нормальной работы инженерного оборудования многоквартирного дома, должны быть устранены собственником помещений в многоквартирном доме с привлечением организации по содержанию жилищного фонда или с другой привлеченной для выполнения конкретного вида работ организацией в сроки, установленные постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда».

9. При обнаружении во время проведения осмотров многоквартирного дома повреждений конструкций, которые могут привести к резкому снижению их несущей способности, обрушению отдельных конструкций или нарушению нормальной работы инженерного оборудования многоквартирного дома, влекущих утрату эксплуатационных характеристик, кренам, способным привести к потере устойчивости многоквартирного дома, ответственные лица информируют в течение одного календарного дня с даты составления акта осмотра жителей многоквартирного дома о сложившейся ситуации, в том числе путем размещения такой информации на информационных стендах в соответствующих многоквартирных домах, орган местного самоуправления муниципального образования Астраханской области по месту нахождения многоквартирного дома (далее – орган местного самоуправления) и министерство путем направления соответствующей информации с приложением копии акта осмотра любым доступным способом, позволяющим убедиться в ее получении.

10. На основании части 11 статьи 55.24 Градостроительного кодекса Российской Федерации при поступлении в орган местного самоуправления информации о нарушении требований эксплуатации многоквартирного дома, указанной в пункте 9 настоящего Порядка, орган местного самоуправления (за исключением случаев, если при эксплуатации такого многоквартирного дома осу-

ществляется государственный контроль (надзор) в соответствии с федеральными законами) проводит осмотр многоквартирного дома в целях оценки его технического состояния и надлежащего обслуживания в соответствии с требованиями технических регламентов к конструктивным и другим характеристикам надежности и безопасности многоквартирных домов, требованиям проектной документации (далее – требования).

Результаты осмотра многоквартирного дома органом местного самоуправления оформляются актом осмотра в соответствии с порядком, установленным органом местного самоуправления.

В случае выявления при проведении осмотра многоквартирного дома нарушений требований в акте осмотра, копия которого направляется ответственному лицу в сроки, установленные порядком органа местного самоуправления, указываются рекомендации о мерах (мероприятиях), необходимых для устранения выявленных нарушений (неисправностей, повреждений) (далее – рекомендации).

В рекомендациях указывают мероприятия, которые могут привести к устранению выявленных нарушений путем проведения:

- работ и (или) услуг по текущему ремонту;
- работ и (или) услуг по капитальному ремонту;

- оценки технического состояния конструкций многоквартирных домов для принятия решения о признании дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

10.1. Ответственные лица в течение 14 рабочих дней с момента получения акта осмотра, содержащего рекомендации, любым доступным способом, позволяющим убедиться в его получении, представляют в орган регионального государственного жилищного контроля (надзора) и министерство акт осмотра по результатам осмотра, указанного в пункте 10 настоящего Порядка, в том числе рекомендации.

При выявлении нарушений требований эксплуатации многоквартирного дома, которые могут повлечь причинение вреда жизни или здоровью проживающих в многоквартирном доме жителей, акт осмотра, содержащий рекомендации, направляется в орган регионального государственного жилищного контроля (надзора) и министерство в течение одного календарного дня со дня его составления.

10.2. Орган регионального государственного жилищного контроля (надзора), получив акт осмотра и рекомендации, формирует и направляет в министерство реестр многоквартирных домов, по которым органами местного самоуправления были осуществлены осмотры нарушений требований эксплуатации на основании части 11 статьи 55.24 Градостроительного кодекса Российской Федерации, по форме согласно приложению к настоящему Порядку, а также в пределах своих полномочий осуществляет контроль за устранением нарушений требований эксплуатации.

11. Мероприятия, указанные в абзаце шестом пункта 10 настоящего Порядка, могут быть устранены путем выполнения мероприятий по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома в рамках региональной

программы «Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Астраханской области, на 2014–2046 годы», прилагаемой к государственной программе «Улучшение качества предоставления жилищно-коммунальных услуг на территории Астраханской области», утвержденной постановлением Правительства Астраханской области от 15.12.2022 № 640-П (далее – региональная программа), в случае планирования проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома в период выявления нарушений требований эксплуатации и в случае формирования фонда капитального ремонта на общем счете регионального оператора.

11.1. В случае если капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома, который необходимо выполнить в многоквартирном доме для устранения выявленных нарушений требований эксплуатации, запланирован в региональной программе, краткосрочном плане реализации региональной программы позднее, чем через три года после выявления нарушений требований эксплуатации и при этом формирование фонда капитального ремонта осуществляется на общем счете регионального оператора министерство организует мероприятия по проведению обследования технического состояния многоквартирных домов на основании Порядка организации проведения обследования технического состояния многоквартирных домов, включенных в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Астраханской области, утвержденного постановлением Правительством Астраханской области от 09.12.2024 № 768-П.

11.2. В случае если фонд капитального ремонта многоквартирного дома формируется на специальном счете решение о проведении обследования технического состояния многоквартирного дома и (или) капитального ремонта общего имущества, который необходимо выполнить в многоквартирном доме для устранения выявленных нарушений требований эксплуатации, принимается общим собранием собственников помещений такого многоквартирного дома.

Приложение
к Порядку

Форма учета сведений для сбора информации о нарушении требований законодательства Российской Федерации к эксплуатации многоквартирных домов, о возникновении аварийных ситуаций в многоквартирных домах или возникновении угрозы разрушения многоквартирных домов

Адрес МКД	Конструктивный элемент МКД*	Управляющая организация в МКД, ИНН	Обслуживающая элемент МКД организация, ИНН	основные характеристики МКД			результаты (минимально необходимые сведения, количество граф может быть увеличено)										
				год ввода в эксплуатацию	площадь, кв. м	тип обследуемого конструктивного элемента**	лицо (орган), проводившее осмотр	дата проведения осмотра	нарушений требований эксплуатации многоквартирного дома, которые могут повлечь причинение вреда жизни или здоровью проживающих в многоквартирном доме жителей (да/нет)	варианты устранения нарушений требований законодательства	предлагаемые сроки устранения нарушений	отметка о необходимости проведения обследования технического состояния (да/нет)	уполномоченный орган (лицо), ответственный за контроль за устранением нарушений	ближайшая контрольная дата по проверке устранения нарушений	статус (исполнено/в процессе исполнения/не исполнено)		

*Конструктивный элемент МКД, по которому осуществляется сбор информации по эксплуатационному контролю за техническим состоянием многоквартирного дома.

**Тип кровли (скатная/плоская), материал наружных стен/тип отделки фасада и т.п.

