



БЕЛГОРОДСКАЯ ОБЛАСТЬ

ПРАВИТЕЛЬСТВО БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

Белгород

« 24 » февраля 20 25 г.

№ 8 I-пп

Об утверждении Порядка 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

В соответствии с пунктом 3 части 6 статьи 167 Жилищного кодекса Российской Федерации, в целях обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, включенных в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, Правительство Белгородской области **п о с т а н о в л я е т:**

1. Утвердить Порядок 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 (прилагается).

2. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на министерство жилищно-коммунального хозяйства Белгородской области (Ботвиньев А.Н.).

3. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

Губернатор
Белгородской области



В.В. Гладков

Приложение**УТВЕРЖДЕН****постановлением Правительства****Белгородской области****от «24» февраля 2025 г.****№ 81-пп****Порядок**

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

1. Порядок 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 (далее – Порядок) разработан в соответствии с пунктом 3 части 6 статьи 167 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), устанавливает процедуру проведения обследования технического состояния многоквартирных домов, включенных в адресную программу проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Белгородской области на 2022 – 2051 годы, утвержденную постановлением Правительства Белгородской области от 19 августа 2013 года № 345-пп (далее – Региональная программа), а также учета результатов обследования технического состояния многоквартирных домов, включенных в Региональную программу, при подготовке и утверждении Региональной программы, при внесении в нее изменений.

2. Под обследованием технического состояния многоквартирного дома, включенного в Региональную программу, понимается комплекс мероприятий по определению и оценке технического состояния несущих конструкций, инженерных коммуникаций и иного общего имущества в многоквартирном доме.

3. Порядок не распространяется на многоквартирные дома, признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции в порядке,

установленном 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».

4. Порядок не применяется в целях выполнения работ по капитальному ремонту, замене, модернизации лифтов, ремонту лифтовых шахт, машинных и блочных помещений, а также внутридомовых инженерных систем газоснабжения.

5. Обследование технического состояния многоквартирных домов, включенных в Региональную программу, проводится в целях обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, включенных в Региональную программу, оценки соответствия технического состояния таких многоквартирных домов и их систем инженерно-технического обеспечения нормативным требованиям, установленным законодательством Российской Федерации о техническом регулировании, а также определения возможности дальнейшей эксплуатации таких многоквартирных домов и (или) установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в таких многоквартирных домах с определением перечня и объема услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах.

6. Обследование технического состояния многоквартирного дома проводится в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации о техническом регулировании, в соответствии с Межгосударственным стандартом ГОСТ 31937-2024 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния» (далее – ГОСТ 31937-2024), введенным в действие приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 10 апреля 2024 года № 433-ст, юридическими лицами, которые являются членами саморегулируемых организаций, основанных на членстве лиц, выполняющих инженерные изыскания, или членами саморегулируемых организаций, основанных на членстве лиц, осуществляющих подготовку проектной документации (далее – Специализированная организация).

7. Основаниями для проведения обследования технического состояния домов являются:

1) решение Правительства Белгородской области о проведении обследования технического состояния дома (-ов);

2) решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в соответствии с пунктом 1.3 части 2 статьи 44 ЖК РФ.

8. Обследование технического состояния многоквартирного дома проводится за счет:

1) средств областного бюджета в случаях принятия Правительством Белгородской области решения о выделении субсидии для организации

обследования технического состояния многоквартирного дома (-ов), которая предусмотрена законом об областном бюджете на соответствующий финансовый год;

2) минимального размера взноса на капитальный ремонт по многоквартирным домам, фонды капитального ремонта которых формируются на счете некоммерческой организации «Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства Белгородской области» (далее – Региональный оператор);

3) минимального размера взноса на капитальный ремонт по многоквартирным домам, фонды капитального ремонта которых формируются на специальном счете, владелец которого определен в порядке, установленном статьей 173 ЖК РФ;

4) средств собственников помещений в таком многоквартирном доме, отличных от минимального размера взноса на капитальный ремонт (на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятого в соответствии с пунктом 1.3 части 2 статьи 44 ЖК РФ), на основании договора, заключенного между собственниками помещений в многоквартирном доме и Специализированной организацией на условиях, определенных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, с учетом требований Порядка.

Договор (контракт) на оказание услуг по проведению обследования технического состояния многоквартирных домов, а также техническое задание должны содержать положения о проведении обследования технического состояния многоквартирных домов в соответствии с ГОСТ 31937-2024.

9. В случае, предусмотренном подпунктами 1 – 3 пункта 8 Порядка, обследование технического состояния многоквартирных домов проводится в следующем порядке (если иное не предусмотрено решением Правительства Белгородской области):

1) в многоквартирных домах, включенных в краткосрочный план реализации Региональной программы, по которым услуги (работы) по капитальному ремонту были запланированы ранее текущего года, но не завершены в текущем году (в том числе отсутствует проектная (сметная) документация), а также в которых по результатам эксплуатационного контроля за техническим состоянием многоквартирных домов выявлена необходимость проведения мероприятий, направленных на устранение выявленных нарушений требований эксплуатации путем выполнения мероприятий по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

2) обследование технического состояния многоквартирных домов проводится в многоквартирных домах, включенных в краткосрочный план реализации Региональной программы, по которому услуги и (или) работы по капитальному ремонту были запланированы в текущем периоде;

3) обследование технического состояния многоквартирных домов проводится в многоквартирных домах, включенных в Региональную программу

в следующие периоды после периодов, указанных в подпунктах 1 и 2 настоящего пункта.

10. Обследование технического состояния многоквартирного дома проводится в отношении тех конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем, капитальный ремонт которых включен в действующий краткосрочный план реализации Региональной программы. При этом результаты обследования технического состояния многоквартирного дома, включенного в Региональную программу, являются основанием для внесения изменений в указанную программу.

11. Результаты обследования технического состояния конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем многоквартирного дома оформляются в виде соответствующего заключения (акта) и должны содержать данные для принятия решения о необходимости проведения капитального ремонта в определенном периоде согласно форме, приведенной в приложении к Порядку, в том числе:

- 1) общие сведения о многоквартирном доме;
- 2) сведения об обследуемых конструктивных элементах и внутридомовых инженерных системах (их технические характеристики и техническое состояние);
- 3) данные о нормативных сроках службы обследуемых конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем до проведения очередного капитального ремонта (нормативных межремонтных сроках);
- 4) информацию об уровне физического износа обследуемых конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем;
- 5) очередность оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту, указанных в адресном перечне многоквартирных домов по выполнению капитального ремонта, начиная с вида услуг и (или) работ по капитальному ремонту, который с учетом технического состояния соответствующего элемента общего имущества в многоквартирном доме необходимо выполнить в первую очередь, в порядке убывания такой потребности;
- 6) экономическую целесообразность проведения капитального ремонта обследуемых конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем многоквартирного дома в совокупности с иными выявленными нарушениями конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем многоквартирного дома;
- 7) иные имеющие существенное значение сведения о состоянии всех конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем многоквартирного дома.

12. Техническим заказчиком услуг по проведению обследования технического состояния многоквартирных домов, финансирование которых осуществляется за счет средств бюджета Белгородской области, является Региональный оператор.

Техническим заказчиком услуг по проведению обследования технического состояния многоквартирных домов, финансирование которых осуществляется за счет средств минимального размера взноса на капитальный ремонт, может быть:

- Региональный оператор;
- организация – владелец специального счета фонда капитального ремонта либо иная организация, наделенная соответствующими полномочиями в установленном законодательством порядке.

13. Виды услуг и (или) работ по капитальному ремонту определяются из числа видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту, указанных в части 1 статьи 166 ЖК РФ, статье 5 закона Белгородской области от 31 января 2013 года № 173 «О создании системы финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Белгородской области», указанных в перечне услуг и (или) работ, входящих в число услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и (или) выполнение которых финансируется за счет средств фонда капитального ремонта, который сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, и которые включены в перечень, указанный в части 1 статьи 166 ЖК РФ, утвержденном постановлением Правительства Белгородской области от 22 января 2024 года № 16-пп.

14. Закупочные процедуры для оказания услуг по проведению обследования технического состояния многоквартирных домов осуществляются Региональным оператором на основании пункта 2 постановления Правительства Российской Федерации от 1 июля 2016 года № 615 «О порядке привлечения подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядке осуществления закупок товаров, работ, услуг в целях выполнения функций специализированной некоммерческой организации, осуществляющей деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, о порядке осуществления специализированной некоммерческой организацией, осуществляющей деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, закупки товаров (материалов и оборудования, в том числе высокотехнологичного оборудования), необходимых для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, и реализации закупленных и не использованных на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме товаров (материалов и оборудования, в том числе высокотехнологичного оборудования)».

Закупочные процедуры для оказания услуг по проведению обследования технического состояния многоквартирных домов организацией – владельцем специального счета фонда капитального ремонта либо иной организацией,

наделенной соответствующими полномочиями в установленном законодательством порядке, осуществляются в соответствии с действующим законодательством.

15. Результаты обследования технического состояния многоквартирного дома направляются в органы местного самоуправления муниципальных районов, муниципальных и городских округов Белгородской области (далее – орган местного самоуправления) непосредственно или заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении в течение 5 (пяти) календарных дней с момента их получения техническим заказчиком.

Орган местного самоуправления в течение 20 (двадцати) календарных дней со дня поступления результатов обследования технического состояния многоквартирных домов передает такие результаты на рассмотрение комиссии по установлению необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Белгородской области (далее – Комиссия по установлению необходимости), созданной в соответствии с постановлением Правительства Белгородской области от 31 августа 2015 года № 318-пп.

Комиссия по установлению необходимости в течение 60 (шестидесяти) календарных дней рассматривает результаты обследования технического состояния многоквартирного дома на предмет соответствия данных необходимым сведениям, представленным по форме согласно приложению к Порядку, и форме заключения, установленной ГОСТ 31937-2024.

В случае несоответствия данных необходимым сведениям, представленным по форме согласно приложению к Порядку, и форме заключения, Комиссия по установлению необходимости отклоняет такие результаты и возвращает документы в орган местного самоуправления непосредственно или заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении для устранения замечаний, выявленных Комиссией по установлению необходимости, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты их рассмотрения. Предельный срок для устранения выявленных замечаний составляет 20 (двадцать) рабочих дней.

16. В целях принятия решения Комиссия по установлению необходимости вправе проводить выездные проверки для визуального осмотра общего имущества в многоквартирном доме.

В случае отсутствия оснований для отклонения результатов обследования технического состояния многоквартирного дома Комиссия по установлению необходимости по результатам рассмотрения результатов проведения обследования технического состояния многоквартирного дома принимает одно из следующих решений:

конструктивный элемент и (или) внутридомовая инженерная система многоквартирного дома требуют капитального ремонта в приоритетном порядке в действующем краткосрочном плане реализации Региональной программы (далее – случай № 1);

конструктивный элемент и (или) внутридомовая инженерная система многоквартирного дома требуют капитального ремонта, но не включены в случай № 1 (далее – случай № 2);

конструктивный элемент и (или) внутридомовая инженерная система многоквартирного дома не требуют капитального ремонта на момент проведения обследования технического состояния многоквартирного дома и в срок реализации действующего краткосрочного плана реализации Региональной программы (далее – случай № 3).

17. В случае, если после принятия решения о сроке капитального ремонта конструктивного элемента и (или) внутридомовой инженерной системы многоквартирного дома на основании Порядка, в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятым в соответствии с пунктом 1.3 части 2 статьи 44 ЖК РФ, поступили результаты обследования технического состояния многоквартирного дома в орган местного самоуправления, в которых указаны сроки капитального ремонта конструктивного элемента и (или) внутридомовой инженерной системы, отличные от тех, которые были утверждены в результатах обследования технического состояния многоквартирного дома, решение о принятии нового результата обследования технического состояния многоквартирного дома и установлении очередности капитального ремонта конструктивного элемента и (или) внутридомовой инженерной системы в соответствии с Порядком, либо необходимости установления иной очередности проведения капитального ремонта конструктивного элемента и (или) внутридомовой инженерной системы, чем было принято ранее, принимается Комиссией по установлению необходимости.

18. Результаты обследования технического состояния многоквартирного дома, включенного в Региональную программу, являются основанием для внесения изменений в указанную программу.

При внесении изменений в Региональную программу и краткосрочный план реализации такой программы учитывается решение Комиссии по установлению необходимости, критерии очередности, установленные Порядком, а также необходимость предотвращения перехода многоквартирного дома в аварийное техническое состояние.

Учет результатов обследования технического состояния многоквартирных домов, включенных в Региональную программу, осуществляется Комиссией по установлению необходимости.

19. Технические критерии по определению приоритетов в целях установления очередности проведения капитального ремонта:

- предусматриваются услуги и (или) работы по капитальному ремонту конструктивных элементов и (или) внутридомовых инженерных систем многоквартирного дома, потребность в выполнении которых признана случаем № 1 и в отношении которых услуги и (или) работы запланированы в краткосрочном плане реализации Региональной программы и (или) Региональной программе ранее текущего года, но не выполнены на момент проведения обследования технического состояния многоквартирного дома;

- предусматриваются услуги и (или) работы по капитальному ремонту конструктивных элементов и (или) внутридомовых инженерных систем многоквартирного дома, потребность в выполнении которых признана случаем № 1, и в отношении которых услуги и (или) работы запланированы в краткосрочном плане реализации Региональной программы и (или) Региональной программе в текущем или последующих годах в период действия такого краткосрочного плана реализации Региональной программы, но не выполнены;

- предусматриваются услуги и (или) работы по капитальному ремонту конструктивных элементов и (или) внутридомовых инженерных систем многоквартирного дома, потребность в выполнении которых признана случаем № 2;

- предусматриваются услуги и (или) работы по капитальному ремонту конструктивных элементов и (или) внутридомовых инженерных систем многоквартирного дома, потребность в выполнении которых признана случаем № 3.

20. При определении очередности проведения капитального ремонта преимущества имеют те многоквартирные дома, где потребность оказания услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту определена в отношении конструктивных элементов и (или) внутридомовых инженерных систем, влияющих на безопасную эксплуатацию многоквартирного дома.

21. Необходимость предотвращения перехода многоквартирного дома в стадию аварийности оценивается после определения очередности проведения капитального ремонта по техническим критериям в следующем порядке: уровень очереди повышается по решению Комиссии по установлению необходимости по конструктивным элементам и (или) внутридомовым инженерным системам в случае установления по результатам обследования технического состояния многоквартирного дома первоочередного характера оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирного дома по тем конструктивным элементам и (или) внутридомовым инженерным системам, которые влияют на безопасную эксплуатацию многоквартирного дома.

22. В случае равенства значений при определении очередности проведения капитального ремонта в соответствии с пунктами 19 и 20 Порядка обследования могут быть применены финансовые критерии.

По многоквартирным домам, формирующим фонды капитального ремонта на счете Регионального оператора, где обеспечивается стопроцентная (и выше) возвратность средств фонда капитального ремонта, использованных для финансирования услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества и заимствованных у других многоквартирных домов, собственники помещений в которых также формируют фонды капитального ремонта на счете Регионального оператора, очередность проведения капитального ремонта повышается на 1.

23. Если по результатам обследования технического состояния многоквартирного дома необходимость оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту конструктивного элемента и (или) внутридомовой инженерной системы признана случаем № 3, очередной срок проведения обследования технического состояния и срок капитального ремонта конструктивного элемента и (или) внутридомовой инженерной системы многоквартирного дома устанавливается не ранее чем через 5 лет.



Приложение
к Порядку 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

Форма учета сведений для принятия решения о потребности в проведении капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома (далее – МКД)

Адрес МКД	Конструктивный элемент МКД*	Основные характеристики МКД					Результаты обследования МКД					
		Год ввода в эксплуатацию	Общая площадь, кв.м.	Иное (по необходимости)	Тип конструктивного элемента**	Год капитального ремонта конструктивного элемента	Реквизиты заключения по результатам обследования технического состояния МКД	Категория потребности в капитальном ремонте	Доля фрагментов с повреждениями категории «Б»	Наличие повреждений категории «А»	Прогнозируемый срок капитального ремонта	Остаточный срок службы

*по которому проведено обследование технического состояния многоквартирного дома.

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