# Проект

# ПОСТАНОВЛЕНИЕ

# ПРАВИТЕЛЬСТВА РЕСПУБЛИКИ САХА (ЯКУТИЯ)

# **О Порядке проведения эксплуатационного контроля за техническим состоянием многоквартирных домов, расположенных на территории Республики Саха (Якутия)**

В соответствии с пунктом 2 части 6 статьи 167 Жилищного кодекса Российской Федерации Правительство Республики Саха (Якутия) п о с т а н о в л я е т:

1.Утвердить Порядок проведения эксплуатационного контроля за техническим состоянием многоквартирных домов, расположенных на территории Республики Саха (Якутия).

2. Признать утратившими силу:

2.1. постановление Правительства Республики Саха (Якутия) от 22.06.2013 № 217 «Об утверждении Порядка проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов на территории Республики Саха (Якутия)»;

2.2. постановление Правительства Республики Саха (Якутия) от 16.06.2016 № 205 «О внесении изменений в постановление Правительства Республики Саха (Якутия) от 22.06.2013 № 217 «Об утверждении Порядка проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов на территории Республики Саха (Якутия)»»;

2.3. постановление Правительства Республики Саха (Якутия) от 19.12.2022 № 764 «О внесении изменений в постановление Правительства Республики Саха (Якутия) от 22 июня 2013 г. N 217 «Об утверждении Порядка проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов на территории Республики Саха (Якутия)»».

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

**Председатель Правительства**

**Республики Саха (Якутия) К.Е. Бычков**

\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2024 года

№ \_\_\_\_\_\_

**ПОРЯДОК**

**ПРОВЕДЕНИЯ ЭКСПЛУАТАЦИОННОГО КОНТРОЛЯ ЗА ТЕХНИЧЕСКИМ**

**СОСТОЯНИЕМ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ, РАСПОЛОЖЕННЫХ НА ТЕРРИТОРИИ РЕСПУБЛИКИ (САХА) ЯКУТИЯ**

1. Настоящий Порядок определяет процедуру проведения эксплуатационного контроля за техническим состоянием многоквартирных домов, расположенных на территории Республики Саха (Якутия), в соответствии с законодательством Российской Федерации о техническом регулировании и Жилищным [кодексом](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=466787&dst=1205&field=134&date=21.10.2024) Российской Федерации (далее - эксплуатационный контроль) в целях обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

2. В целях настоящего Порядка:

1) под эксплуатационным контролем понимается организация системы технических осмотров общего имущества многоквартирного дома (текущие, сезонные и внеочередные проверки);

2) элементом общего имущества многоквартирного дома признается конструктивный элемент многоквартирного дома или внутридомовая инженерная система, капитальный ремонт которых может быть осуществлен в рамках утвержденного перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту, финансируемых за счет средств фонда капитального ремонта.

3. Эксплуатационный контроль осуществляется в целях определения соответствия состояния элементов общего имущества многоквартирного дома следующим требованиям:

1) требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании;

2) требованиям энергетической эффективности зданий и сооружений;

3) требованиям оснащенности зданий и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов;

4) требованиям проектной документации.

4. Лицами, ответственными за проведение эксплуатационного контроля (далее - ответственные лица), в зависимости от способа управления многоквартирным домом являются:

1) товарищество собственников жилья (недвижимости), жилищный или иной специализированный потребительский кооператив;

2) управляющая организация;

3) лицо, оказывающее услуги и (или) выполняющее работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, собственниками помещений в котором выбран непосредственный способ управления;

4) орган местного самоуправления, в случае, если собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления многоквартирным домом или если принятое решение о выборе способа управления указанным домом не было реализовано.

5. Осмотры общего имущества могут быть текущие, сезонные и внеочередные.

6. Текущие осмотры могут быть:

1) общими, в ходе которых проводится осмотр всего общего имущества;

2) частичными, в ходе которых осуществляется осмотр отдельных элементов общего имущества многоквартирного дома.

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.

7. Сезонные осмотры проводятся два 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 многоквартирного дома, при этом определяются объемы работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома;

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

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

9. Осмотр общего имущества многоквартирного дома проводится на основании требований [постановления](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=44772&date=21.10.2024) Госстроя России от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», а также раздела 7 Свода правил СП 255.1325800.2016 «Здания и сооружения. Правила эксплуатации. Основные положения», утвержденных [приказом](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=275619&date=21.10.2024) Минстроя России от 24.08.2016 № 590/пр.

В ходе осмотра собираются и анализируются следующие документы:

1. архивные материалы, содержащие информацию о техническом состоянии общего имущества многоквартирных домов, в том числе технический и электронный паспорта МКД»;
2. дефектные ведомости (при необходимости);
3. документы о выполненных ремонтных работах (при наличии);
4. акты и предписания специализированных организаций о состоянии инженерного оборудования (при наличии);
5. акты аварий, с указанием причины аварий (при наличии);
6. акты (письма) по жалобам (обращениям) граждан, собственников, пользователей помещений МКД (их законных представителей), органов государственной власти и органов местного самоуправления, организаций всех видов собственности независимо от организационно-правовых форм по вопросам технического состояния, содержания и ремонта общего имущества МКД, управления МКД, качеств (при наличии).

10. Результаты осмотра общего имущества многоквартирного дома оформляются актом осмотра, который является основанием для принятия ответственными лицами решения о соответствии или несоответствии проверяемого общего имущества (элементов общего имущества) многоквартирного дома требованиям законодательства Российской Федерации, а также о мерах (мероприятиях), необходимых для устранения выявленных дефектов (неисправностей, повреждений). Акт осмотра составляется в течение одних суток с момента проведения осмотра (рекомендуемая форма приведена в Приложении № 1 к настоящему Порядку).

11. Техническое состояние осмотренных элементов общего имущества многоквартирного дома, а также выявленные на данных элементах в ходе осмотра неисправности и повреждения отражаются в документе по учету технического состояния многоквартирного дома (журнале осмотра).

В случае, если информация, полученная путем визуального наблюдения, недостаточна для определения технического состояния конструктивных элементов многоквартирного дома, в отношении такого конструктивного элемента многоквартирного дома проводится инструментальный контроль.

Для определения причин возникновения дефектов, проведения технической экспертизы, взятия проб и инструментальных исследований, а также в других необходимых случаях комиссия по эксплуатационному контролю может привлекать специалистов соответствующей квалификации, назначать сроки и определять состав специальной комиссии по детальному обследованию многоквартирного дома и его конструктивных элементов.

12. В случае выявления в ходе осмотра дефектов (неисправностей, повреждений) на капитально отремонтированных элементах общего имущества многоквартирного дома в период их гарантийного срока, возникновение которых не является следствием неправильной эксплуатации и (или) повреждений, ответственные лица в течение 3 рабочих дней со дня составления акта осмотра направляют данный акт в адрес:

1) Фонда капитального ремонта многоквартирных домов Республики Саха (Якутия) (далее - Фонд), в случае, если Фонд являлся заказчиком оказанных услуг и (или) выполненных работ;

2) лица, которым от имени собственников помещений в многоквартирном доме был заключен договор на оказание услуг и (или) выполнение работ, в случае, если указанные услуги и (или) работы организовывались за счет средств специального счета.

13. В случае, если устранение выявленных дефектов (неисправностей, повреждений) элементов общего имущества многоквартирного дома может быть выполнено только при их капитальном ремонте и ранее такой капитальный ремонт в отношении этих элементов не осуществлялся или истек период их гарантийного срока, ответственные лица при выявлении указанных дефектов (неисправностей, повреждений) в течение 3 рабочих дней со дня составления акта осмотра информируют собственников помещений в многоквартирном доме о необходимости принятия решения на общем собрании таких собственников о проведении капитального ремонта элементов общего имущества в этом многоквартирном доме с рассмотрением перечня вопросов, предусмотренных частью 1.1 статьи 158 и [частью 5](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=466787&dst=101675&field=134&date=21.10.2024) или [частью 5.1 статьи 189](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=466787&dst=101679&field=134&date=21.10.2024) Жилищного кодекса Российской Федерации для дальнейшего рассмотрения Фондом в соответствии с порядками, утвержденными региональными нормативными правовыми актами.

14. В случае, если выявленные дефекты (неисправности, повреждения) элементов общего имущества многоквартирного дома возникли в результате аварии, иных чрезвычайных ситуаций природного или техногенного характера (далее - авария), ответственные лица в течение одних суток с момента выявления указанных дефектов (неисправностей, повреждений) направляют акт осмотра в адрес органа местного самоуправления муниципального образования Республики Саха (Якутия), на территории которого возникла авария, с целью проведения капитального ремонта в соответствии со статьей 185 и [частью 6.1 статьи 189](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=466787&dst=1237&field=134&date=21.10.2024) Жилищного кодекса Российской Федерации, [частью 5 статьи 16](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RLAW436&n=123338&dst=20&field=134&date=21.10.2024) Закона Республики Саха (Якутия) 24.06.2013 1201-З № 1329-IV «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Республики Саха (Якутия)».

Приложение№ 1

к Порядку проведения

эксплуатационного контроля

за техническим состоянием

многоквартирных домов, расположенных

на территории Республики Саха (Якутия),

утвержденному постановлением

Правительства Республики Саха (Якутия)

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2024 г. №\_\_\_\_\_\_\_\_

**АКТ технического состояния многоквартирного дома**

Дата составления: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Населенный пукнт\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Улица\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Номер дома\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Комиссия в составе: председатель

Члены комиссии: 1.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

3.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

4.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Провел осмотр (плановый, внеплановый) технического состояния многоквартирного дома и выявила следующее:

1. Общие сведения

|  |  |
| --- | --- |
| Наименование показателя | Значение |
| Год постройки МКД |  |
| Общая площадь МКД, кв.м. |  |
| Площадь жилых помещений (квартир) МКД, кв. м |  |
| Площадь нежилых помещений МКД, кв.м. |  |
| Площадь мест общего пользования МКД, кв.м. |  |
| Количество этажей, шт. |  |
| Количество подъездов, шт. |  |
| Количество квартир, шт. |  |
| Количество зарегистрированных жителей, чел. |  |
| Год проведения последнего капитального ремонта МКД |  |
| Процент износа МКД |  |

1. Экспликация земельного участка

|  |  |
| --- | --- |
| Наименование показателя | Значение |
| Кадастровый номер земельного участка (ЗУ) |  |
| Дата постановки ЗУ на кадастровый учет |  |
| Общая площадь земельного участка, кв.м. |  |

1. Показатели конструктивных элементов

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование показателя | Тип | Площадь, кв.м. | Год проведения последнего капитального ремонта | Техническое состояние, замечания |
| Кровля |  |  |  |  |
| Фундамент |  |  |  |  |
| Стены (фасад) |  |  |  |  |
| Подвальные помещения, в том числе отмостка |  |  |  |  |

1. Инженерное оборудование

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование показателя | Тип | Год проведения последнего капитального ремонта | Техническое состояние, замечания |
| Отопление |  |  |  |
| Холодное водоснабжение |  |  |  |
| Горячее водоснабжение |  |  |  |
| Канализация |  |  |  |
| Электроснабжение |  |  |  |
| Газоснабжение |  |  |  |
| Мусоропровод |  |  |  |

1. Общедомовые приборы

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование показателя | Количество вводов ОДПУ | Количество установленных ОДПУ |
| Отопление |  |  |
| Холодное водоснабжение |  |  |
| Горячее водоснабжение |  |  |
| Электроэнергия |  |  |
| Газоснабжение |  |  |

Выводы комиссии: