



ПРАВИТЕЛЬСТВО БРЯНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 12 мая 2025 г. № 243-п
г. Брянск

Об утверждении Порядка проведения эксплуатационного контроля за техническим состоянием многоквартирных домов, расположенных на территории Брянской области

В соответствии с пунктом 2 части 6 статьи 167 Жилищного кодекса Российской Федерации, Законом Брянской области от 11 июня 2013 года № 40-3 «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Брянской области» Правительство Брянской области **ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

1. Утвердить прилагаемый Порядок проведения эксплуатационного контроля за техническим состоянием многоквартирных домов, расположенных на территории Брянской области.

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

3. Контроль за исполнением постановления возложить на временно исполняющего обязанности заместителя Губернатора Брянской области Жука А.Ю., заместителя Губернатора Брянской области Симоненко Н.К.

Губернатор



А.В. Богомаз

Утвержден
постановлением Правительства
Брянской области
от 12 мая 2025 г. № 243-п

ПОРЯДОК

проведения эксплуатационного контроля за техническим состоянием многоквартирных домов, расположенных на территории Брянской области

1. Настоящий Порядок проведения эксплуатационного контроля за техническим состоянием многоквартирных домов, расположенных на территории Брянской области, разработан в соответствии с законодательством Российской Федерации о техническом регулировании и Жилищным кодексом Российской Федерации и определяет цели, задачи и последовательность организации и осуществления эксплуатационного контроля за техническим состоянием многоквартирных домов, расположенных на территории Брянской области (далее – многоквартирные дома).

2. Эксплуатационный контроль за техническим состоянием многоквартирных домов проводится в период эксплуатации таких домов управляющими организациями, осуществляющими управление многоквартирным домом на основании договора управления многоквартирным домом или решения органа местного самоуправления, принятого в соответствии с частью 17 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – управляющая организация); товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом (далее – товарищество, кооператив); при непосредственном управлении собственниками помещений в многоквартирном доме – лицом, осуществляющим эксплуатационный контроль на основании договора, заключенного на основании решения общего собрания собственников (далее – ответственное лицо), 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).

3. Под уполномоченным органом в настоящем Порядке понимается орган исполнительной власти Брянской области, уполномоченный на проведение государственного мониторинга технического состояния многоквартирных домов.

4. Эксплуатационному контролю подлежат все многоквартирные дома, расположенные на территории Брянской области, за исключением многоквартирных домов, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу, жилых домов блокированной застройки, многоквартирных домов, в которых имеется менее чем пять квартир.

5. Эксплуатационный контроль проводится на основании требований и с периодичностью, установленными постановлением 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» (далее – Правила содержания), СП 372.1325800.2018 «Здания жилые многоквартирные. Правила эксплуатации», СП 255.1325800.2016 «Здания и сооружения. Правила эксплуатации. Основные положения», ГОСТ 31937-2024 «Межгосударственный стандарт. Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния», разделом 5.10 ГОСТ Р 56193-2024 «Национальный стандарт Российской Федерации. Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов», постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 года № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», постановлением 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».

6. Объектом эксплуатационного контроля в соответствии с настоящим Порядком является общее имущество собственников помещений в многоквартирных домах вне зависимости от формы собственности и способа управления (далее – общее имущество).

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

- 1) внутридомовые инженерные системы электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- 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. В целях проведения эксплуатационного контроля ответственное лицо взаимодействует с собственниками и пользователями помещений в многоквартирных домах, органами государственной власти, органами местного самоуправления, ресурсоснабжающими организациями, Региональным фондом капитального ремонта многоквартирных домов Брянской области (далее – региональный оператор), застройщиком многоквартирного дома и иными лицами.

8. Осмотры проводятся в целях обеспечения безопасности многоквартирного дома, подтверждения параметров и других характеристик строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения в процессе эксплуатации многоквартирного дома требованиям технических регламентов и проектной документации.

9. Осмотры общего имущества проводятся ответственным лицом с привлечением собственников помещений в многоквартирном доме в лице председателя совета многоквартирного дома, членов совета многоквартирного дома и (или) иных заинтересованных собственников (пользователей) помещений в многоквартирном доме.

10. Осмотры общего имущества могут быть общие текущие, частичные текущие, сезонные и внеочередные.

11. Общие текущие осмотры проводятся:

1) в период исполнения ответственным лицом обязательств по проведению эксплуатационного контроля в отношении конкретного многоквартирного дома – не реже одного раза в пять лет, если меньшая периодичность осмотров не установлена договором или технической документацией на многоквартирный дом;

2) при начале и (или) завершении исполнения ответственным лицом обязательств по эксплуатационному контролю в отношении конкретного многоквартирного дома – не позднее чем через один месяц после даты начала и (или) даты завершения указанных обязательств;

3) не позднее чем за три месяца до даты истечения гарантийных обязательств застройщика многоквартирного дома;

4) в иных случаях – по инициативе ответственного лица и (или) собственников помещений в многоквартирном доме.

12. В ходе общего текущего осмотра проводится осмотр всего общего имущества, в том числе расположенного в жилых и нежилых помещениях, не входящих в состав общего имущества.

13. Ответственное лицо уведомляет о дате и времени проведения общего текущего осмотра не позднее чем за пять рабочих дней до даты его проведения:

1) собственников (пользователей) жилых помещений – путем размещения уведомления на информационных стендах в подъездах многоквартирного дома, направления информационного сообщения посредством

государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства (далее – ГИС ЖКХ);

2) собственников (пользователей) нежилых помещений – путем направления уведомления любыми способами, подтверждающими его получение;

3) в случае, если ответственным лицом является управляющая организация, – путем размещения уведомления на сайте управляющей организации и направления уведомления собственникам (пользователям) помещений иными способами, предусмотренными договором управления многоквартирным домом.

14. Частичные текущие осмотры проводятся:

1) в связи с рассмотрением ответственным лицом поступивших жалоб, претензий, заявок собственников (пользователей) помещений в многоквартирном доме – в сроки, необходимые для рассмотрения жалоб, претензий, выполнения заявок;

2) при получении ответственным лицом информации о недостатках технического состояния общего имущества – в течение пяти рабочих дней со дня поступления информации.

15. В ходе частичного текущего осмотра проводится осмотр отдельных элементов общего имущества, в том числе расположенных в жилых и нежилых помещениях, не входящих в состав общего имущества.

16. Сезонные осмотры проводятся в отношении всего общего имущества два раза в год:

весенний осмотр проводится после таяния снега или окончания отопительного периода в целях выявления произошедших в течение зимнего периода повреждений общего имущества;

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

17. Ответственное лицо обязано уведомить о дате и времени проведения частичного текущего осмотра, сезонных осмотров не позднее чем за пять рабочих дней до даты их проведения в порядке, установленном пунктом 13 настоящего Порядка.

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

19. Продолжительность общего текущего осмотра составляет не более трех рабочих дней. Продолжительность частичного текущего осмотра, весеннего осмотра, осеннего осмотра, внеочередного осмотра составляет не более одного рабочего дня.

20. Результаты осмотров оформляются актом.

Акт общего текущего осмотра составляется по форме, утвержденной приказом уполномоченного органа, в срок не позднее чем через пять рабочих дней со дня завершения осмотра.

Акт по результатам частичного текущего осмотра, весеннего осмотра, осеннего осмотра, внеочередного осмотра составляется в день проведения осмотра.

21. В акте осмотра указываются:

1) состав комиссии, проводившей осмотр;

2) период (дата, время начала и окончания) и место проведения осмотра;

3) вид осмотра (общий текущий осмотр, частичный текущий осмотр, весенний осмотр, осенний осмотр, внеочередной осмотр);

4) перечень элементов общего имущества, в отношении которых проводился осмотр, их местонахождение и техническое состояние, а также физический износ элементов общего имущества, определенный по результатам общего текущего осмотра;

5) перечень элементов общего имущества, в отношении которых выявлены недостатки технического состояния;

6) сведения о выявлении недостатков технического состояния многоквартирного дома;

7) иные сведения, необходимые для удостоверения соответствия многоквартирного дома требованиям технических регламентов и проектной документации, для подтверждения возможности дальнейшей эксплуатации многоквартирного дома.

22. Акт осмотра подписывается лицами, принимавшими участие в осмотре.

В акт осмотра при наличии вносятся замечания членов комиссии. При отказе членов комиссии от подписания акта в акт осмотра вносится соответствующая запись.

23. Акт осмотра входит в техническую документацию на многоквартирный дом и находится на хранении у ответственного лица.

Копия акта выдается членам комиссии, принимавшим участие в осмотре. Копия акта по результатам общего текущего осмотра многоквартирного дома, находящегося в непосредственном управлении собственников, не позднее пяти рабочих дней со дня составления акта осмотра направляется в орган местного самоуправления.

Ответственное лицо при обращении собственников (пользователей) помещений в многоквартирном доме обязано предоставлять акт осмотра для ознакомления, выдавать копию акта.

24. При невозможности проведения осмотра элементов общего имущества в связи с отказом или необеспечением собственником (пользователем) доступа в жилое и (или) нежилое помещение в многоквартирном доме в акт осмотра вносится соответствующая запись. При этом ответственное лицо вправе требовать обеспечения доступа в такое помещение для проведения осмотра в судебном порядке.

25. Ответственное лицо на основании результатов осмотров не позднее чем через пять рабочих дней со дня составления акта осмотра проводит

оценку соответствия многоквартирного дома требованиям технических регламентов и проектной документации.

26. Оценка соответствия многоквартирного дома требованиям технических регламентов и проектной документации производится путем сопоставления фактических характеристик многоквартирного дома и его элементов характеристикам, установленным требованиями технических регламентов и проектной документации.

27. По результатам оценки соответствия многоквартирного дома требованиям технических регламентов и проектной документации ответственное лицо принимает одно из решений:

1) решение о соответствии общего имущества в многоквартирном доме требованиям технических регламентов и проектной документации;

2) решение о несоответствии общего имущества в многоквартирном доме требованиям технических регламентов и (или) проектной документации.

28. В случае принятия решения о несоответствии общего имущества в многоквартирном доме требованиям технических регламентов и (или) проектной документации ответственное лицо обязано не позднее чем через 30 дней со дня составления акта осмотра определить:

1) перечень мероприятий (мер), необходимых для устранения выявленных дефектов (неисправностей, повреждений) в рамках технического обслуживания многоквартирного дома;

2) перечень мероприятий, необходимых для устранения выявленных дефектов (неисправностей, повреждений) в рамках текущего ремонта общего имущества;

3) перечень дефектов, устранение которых возможно только в рамках капитального ремонта общего имущества и (или) реконструкции многоквартирного дома;

4) перечень дефектов, имеющих неустранимый характер.

29. В случае если по результатам эксплуатационного контроля выявлены основания для проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, фонд капитального ремонта многоквартирного дома которого формируется на счете регионального оператора, информация об этом доводится ответственным лицом до собственников помещений в многоквартирном доме для принятия ими решения об организации проведения обследования технического состояния многоквартирного дома и направления его результатов в департамент топливно-энергетического комплекса и жилищно-коммунального хозяйства Брянской области в соответствии с Порядком организации проведения обследования технического состояния многоквартирных домов, включенных в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, утвержденным постановлением Правительства Брянской области.

30. 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.

31. Ответственное лицо направляет в уполномоченный орган информацию в соответствии с Порядком проведения государственного мониторинга технического состояния многоквартирных домов на территории Брянской области, утвержденным постановлением Правительства Брянской области.

32. Ответственное лицо направляет в орган государственного жилищного надзора информацию о каждом случае возникновения аварийной ситуации в многоквартирном доме не позднее следующего рабочего дня.

33. Ответственное лицо направляет в орган местного самоуправления:

1) информацию об аварийных повреждениях внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления – не позднее следующего рабочего дня после дня возникновения аварии;

2) информацию об эксплуатационных характеристиках и техническом состоянии многоквартирных домов, находящихся в непосредственном управлении собственников, подлежащую размещению органами местного самоуправления в ГИС ЖКХ, – не позднее трех рабочих дней со дня получения запроса органа местного самоуправления.

34. Ответственное лицо обязано проверять полноту и достоверность размещенной в ГИС ЖКХ информации об эксплуатационных характеристиках и техническом состоянии многоквартирных домов:

1) не позднее пяти рабочих дней с даты начала исполнения обязательств по проведению эксплуатационного контроля;

2) не позднее трех рабочих дней со дня поступления обращений собственников (пользователей) помещений, информации органов государственной власти, органов местного самоуправления, иных лиц о неполноте и (или) недостоверности размещенной в ГИС ЖКХ информации;

3) в иных случаях – не реже одного раза в 10 рабочих дней.

35. Ответственное лицо, являющееся управляющей организацией, товариществом, кооперативом, обязаны размещать и (или) актуализировать в ГИС ЖКХ информацию об эксплуатационных характеристиках и техническом состоянии многоквартирных домов:

1) не позднее дня, следующего за днем выявления неполноты и (или) недостоверности данной информации;

2) не позднее трех рабочих дней со дня составления акта общего текущего осмотра;

3) не позднее трех рабочих дней со дня внесения изменений в техническую документацию на многоквартирный дом, если иной срок не установлен законодательством о ГИС ЖКХ.

36. При непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками ответственное лицо обязано в сроки, указанные в пункте 35 настоящего Порядка, информировать органы местного самоуправления о необходимости размещения и (или) актуализации в ГИС ЖКХ информации об эксплуатационных характеристиках и техническом состоянии многоквартирных домов.

