



ПРАВИТЕЛЬСТВО ОРЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

17 февраля 2025г.
г. Орёл

№ 84

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 части 3 статьи 2.1 Закона Орловской области от 28 июня 2013 года № 1498-ОЗ «Об отдельных правоотношениях в сфере организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Орловской области» Правительство Орловской области постановляет:

1. 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.
2. Контроль за исполнением постановления оставляю за собой.

Губернатор
Орловской области



А. Е. Клычков

ПОРЯДОК

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

1. Настоящий Порядок в соответствии с пунктом 2 части 6 статьи 167 Жилищного кодекса Российской Федерации, пунктом 2 части 3 статьи 2.1 Закона Орловской области от 28 июня 2013 года № 1498-ОЗ «Об отдельных правоотношениях в сфере организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Орловской области» определяет процедуру проведения эксплуатационного контроля за техническим состоянием многоквартирных домов, расположенных на территории Орловской области, в соответствии с законодательством Российской Федерации о техническом регулировании и Жилищным кодексом Российской Федерации (далее – эксплуатационный контроль).

2. Под элементами общего имущества многоквартирного дома в целях настоящего Порядка понимаются составляющие элементы общего имущества многоквартирного дома, в отношении которых выполняются услуги и (или) работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренные частью 1 статьи 166 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также частью 1 статьи 11 Закона Орловской области от 28 июня 2013 года № 1498-ОЗ «Об отдельных правоотношениях в сфере организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Орловской области» (крыши, кровли, фасады, лифты, внутридомовые инженерные системы электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения и другие).

Иные понятия, термины и сокращения, используемые в настоящем Порядке, применяются в том же значении, что и в Жилищном кодексе Российской Федерации.

3. Эксплуатационный контроль проводится в целях оценки соответствия общего имущества (элементов общего имущества) многоквартирного дома, которое указано в части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации и состав которого определяется в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными 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», а также связанных с многоквартирным домом процессов эксплуатации требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, Жилищного кодекса Российской Федерации, Градостроительного кодекса Российской Федерации и направлен на обеспечение своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Орловской области.

4. Эксплуатационный контроль проводится путем осуществления осмотров общего имущества (элементов общего имущества) многоквартирного дома (далее совместно – осмотры общего имущества).

Осмотры общего имущества могут быть текущими, сезонными и внеочередными.

5. Осмотры общего имущества в зависимости от способа управления многоквартирным домом проводятся:

1) собственниками помещений, лицами, привлекаемыми собственниками помещений, в том числе на основании договора для проведения строительно-технической экспертизы (при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в многоквартирном доме);

2) ответственными лицами, являющимися должностными лицами органов управления товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива (при управлении многоквартирным домом товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом);

3) управляющей организацией (при управлении многоквартирным домом управляющей организацией) (далее совместно – лица, осуществляющие осмотры общего имущества).

6. Текущие осмотры общего имущества могут быть общими (в отношении всего общего имущества многоквартирного дома) и частичными (в отношении отдельных элементов общего имущества многоквартирного дома).

Общие и частичные осмотры общего имущества проводятся в сроки, установленные в технической документации на многоквартирный дом и обеспечивающие надлежащее содержание общего имущества (элементов общего имущества) многоквартирного дома, в том числе в зависимости от материалов изготовления элементов общего имущества.

7. Сезонные осмотры общего имущества включают в себя весенний и осенний осмотры общего имущества, которые проводятся в отношении всего общего имущества многоквартирного дома ежегодно два раза в год.

Весенний осмотр общего имущества проводится после таяния снега или окончания отопительного периода (в случае если указанные обстоятельства не наступили после таяния снега), но не позднее 1 мая текущего года, в целях выявления произошедших в течение зимнего периода повреждений общего имущества (элементов общего имущества) многоквартирного дома.

Осенний осмотр общего имущества проводится до наступления отопительного периода, но не позднее 1 октября текущего года, в целях проверки готовности многоквартирного дома к эксплуатации в отопительный период.

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

9. Результаты осмотров общего имущества в день проведения соответствующего осмотра общего имущества оформляются актом осмотра общего имущества, составленным в произвольной письменной форме (далее – акт осмотра), который должен содержать:

1) сведения о техническом состоянии общего имущества (элементов общего имущества) многоквартирного дома, а также выявленных в ходе соответствующего осмотра общего имущества неисправностях и повреждениях такого имущества и (или) его отдельных элементов;

2) сведения о соответствии или несоответствии проверяемого общего имущества (элементов общего имущества) многоквартирного дома требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, Жилищного кодекса Российской Федерации, а также Градостроительного кодекса Российской Федерации;

3) рекомендации о мерах (мероприятиях), необходимых для устранения выявленных дефектов (неисправностей, повреждений).

10. Лица, осуществляющие осмотры общего имущества, не позднее 3 рабочих дней со дня оформления акта осмотра информируют собственников помещений в многоквартирном доме о результатах проведения эксплуатационного контроля путем размещения копии соответствующего акта осмотра в общедоступных местах (на досках объявлений, расположенных в подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом), а также на официальных сайтах, страницах в социальных сетях и (или) мессенджерах лиц, осуществляющих осмотры общего имущества (при их наличии).

11. Собственники помещений в многоквартирном доме не позднее чем через 3 месяца со дня получения информации в соответствии с пунктом 10 настоящего Порядка рассматривают указанную информацию и принимают решение на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, направленное на устранение дефектов (неисправностей, повреждений), выявленных в ходе осмотра общего

имущества, в том числе предусмотренное пунктами 1, 1.3, 4.1 части 2 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации.

12. В случае принятия собственниками помещений в многоквартирном доме, в том числе формирующими фонд капитального ремонта на специальном счете, в соответствии с пунктом 11 настоящего Порядка решения, предусмотренного пунктом 1 части 2 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации, в части капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме лица, осуществляющие управление многоквартирными домами, указанные в пункте 5 настоящего Порядка, собственники помещений в многоквартирном доме, формирующие фонд капитального ремонта на специальном счете, на основании соответствующего протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме представляют в орган местного самоуправления муниципального образования Орловской области, на территории которого расположен многоквартирный дом, сведения, необходимые для внесения изменений в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, в порядке и сроки, предусмотренные частью 6 статьи 10 Закона Орловской области от 28 июня 2013 года № 1498-ОЗ «Об отдельных правоотношениях в сфере организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Орловской области».

Орган местного самоуправления муниципального образования Орловской области, на территории которого расположен многоквартирный дом, и собственники помещений в многоквартирном доме, формирующие фонд капитального ремонта на специальном счете, указанные в абзаце первом настоящего пункта, представляют сведения, необходимые для внесения изменений в краткосрочные планы реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, в порядке, устанавливаемом Правительством Орловской области.

13. В случае принятия собственниками помещений в многоквартирном доме в соответствии с пунктом 11 настоящего Порядка решения, предусмотренного пунктом 1.3 части 2 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации, обследование технического состояния многоквартирного дома за счет средств собственников помещений в этом многоквартирном доме осуществляется в соответствии с постановлением Правительства Орловской области от 22 октября 2024 года № 679 «Об утверждении Порядка организации проведения обследования технического состояния многоквартирных домов, включенных в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, а также порядка 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».

14. Реализация решения, предусмотренного пунктом 4.1 части 2 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации, принятого собственниками помещений в многоквартирном доме в соответствии с пунктом 11 настоящего Порядка, а также иных решений, направленных на устранение дефектов (неисправностей, повреждений), выявленных в ходе осмотра общего имущества многоквартирного дома, осуществляется в соответствии с действующим жилищным законодательством.