



ПРАВИТЕЛЬСТВО САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 08.10.2025 № 603

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

В соответствии с пунктом 2 части 6 статьи 167 Жилищного кодекса Российской Федерации, пунктом 9.9 статьи 3 Закона Самарской области от 21.06.2013 № 60-ГД «О системе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Самарской области» Правительство Самарской области ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить прилагаемый Порядок проведения эксплуатационного контроля за техническим состоянием многоквартирных домов, расположенных на территории Самарской области.
2. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на государственную жилищную инспекцию Самарской области.
3. Опубликовать настоящее постановление в средствах массовой информации.
4. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

Первый
вице-губернатор –
председатель Правительства
Самарской области



М.А. Смирнов

004456

УТВЕРЖДЕН
постановлением Правительства
Самарской области
от 08.10.2025 № 603

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

1. Настоящий Порядок определяет процедуру проведения эксплуатационного контроля за техническим состоянием многоквартирных домов, расположенных на территории Самарской области (далее соответственно – эксплуатационный контроль, Порядок), в соответствии с законодательством Российской Федерации о техническом регулировании, Жилищным кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации (далее – ГрК РФ).

2. Эксплуатационный контроль проводится в отношении всех многоквартирных домов, расположенных на территории Самарской области, за исключением многоквартирных домов, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции (далее – многоквартирный дом).

3. Эксплуатационный контроль проводится в период эксплуатации таких многоквартирных домов путем осуществления периодических осмотров, контрольных проверок и (или) мониторинга состояния оснований, строительных конструкций, систем 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 законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, проектной документации на многоквартирный дом.

4. Эксплуатационный контроль в зависимости от способа управления многоквартирным домом проводится лицом, осуществляющим управление этим многоквартирным домом (товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, управляющей организацией), или при непосредственном управлении многоквартирным домом – лицом, с которым в соответствии со статьей 164 Жилищного кодекса Российской Федерации собственниками помещений в многоквартирном доме заключен договор оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в таком доме (далее – эксплуатирующая организация).

5. В рамках эксплуатационного контроля осуществляются периодические осмотры строительных конструкций многоквартирного дома, его систем и сетей инженерно-технического обеспечения. Осмотры общего имущества могут быть текущие, сезонные и внеочередные.

5.1. Текущие осмотры могут быть:

общие, в ходе которых проводится осмотр всего общего имущества многоквартирного дома;

частичные, в ходе которых осуществляется осмотр 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, в том числе в зависимости от материалов изготовления элементов общего имущества.

5.2. Сезонные осмотры проводятся в отношении всего общего имущества многоквартирного дома 2 (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 многоквартирного дома, при этом уточняются объемы работ по выполнению текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома;

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

5.3. Внеочередные осмотры проводятся в течение одних суток после произошедшей аварии, опасного природного процесса или явления, катастрофы, стихийного или иного бедствия, а также по обращениям собственников помещений многоквартирного дома.

6. Осмотры общего имущества многоквартирного дома проводятся эксплуатирующими организациями в соответствии с требованиями:

постановления Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 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»;

постановления Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»;

постановления Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда».

7. Результаты осмотра общего имущества многоквартирного дома оформляются актом осмотра (далее – акт осмотра) в соответствии с действующим законодательством.

8. В случае выявления эксплуатирующей организацией при осмотре многоквартирного дома повреждений строительных конструкций, систем и сетей инженерно-технического обеспечения многоквартирного дома,

которые могут привести к резкому снижению их несущей способности, обрушению отдельных конструкций или серьезному нарушению нормальной работы оборудования, а также создают угрозу причинения вреда жизни и здоровью граждан, эксплуатирующая организация в течение 1 (одного) календарного дня с даты оформления акта осмотра направляет в орган местного самоуправления муниципального образования Самарской области с нарочным под роспись, заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении, путем размещения в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства информацию о нарушении требований законодательства Российской Федерации к эксплуатации зданий, о возникновении аварийных ситуаций в многоквартирных домах или возникновении угрозы разрушений многоквартирных домов по форме согласно приложению 1 к настоящему Порядку с приложением ответственным лицом заверенных копий соответствующего акта осмотра и иных документов, характеризующих текущее состояние общего имущества многоквартирного дома.

9. Информацию, указанную в пункте 8 настоящего Порядка, эксплуатирующая организация в течение 3 (трех) рабочих дней со дня составления акта осмотра направляет с нарочным под роспись либо заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении в адрес уполномоченного лица, избранного общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, председателю правления товарищества собственников жилья, председателю совета многоквартирного дома.

10. Органы местного самоуправления муниципального образования Самарской области при получении информации, предусмотренной пунктом 8 настоящего Порядка, а также в случае поступления заявлений от физических или юридических лиц о нарушении требований законодательства Российской Федерации к эксплуатации зданий, о возникновении аварийных ситуаций или возникновении угрозы разрушения многоквартирного дома на основании части 11 статьи 55.24 ГрК РФ проводят осмотр многоквартирного дома

в целях оценки его технического состояния и качества его технического обслуживания в соответствии с требованиями технических регламентов к конструктивным и другим характеристикам надежности и безопасности многоквартирных домов, требованиями проектной документации и направляют в течение 5 (пяти) рабочих дней лицам, ответственным за эксплуатацию зданий, сооружений, рекомендации о мерах по устранению выявленных нарушений.

11. Органами местного самоуправления муниципального образования Самарской области информация о нарушении требований законодательства Российской Федерации к эксплуатации зданий, о возникновении аварийных ситуаций в многоквартирных домах или возникновении угрозы разрушения многоквартирных домов направляется в государственную жилищную инспекцию Самарской области ежеквартально в срок до 5-го числа месяца, следующего за отчетным, по форме согласно приложению 2 к настоящему Порядку.

12. Государственная жилищная инспекция Самарской области, получив информацию о нарушении требований законодательства Российской Федерации к эксплуатации зданий, о возникновении аварийных ситуаций в многоквартирных домах или возникновении угрозы разрушения многоквартирных домов, формирует реестр многоквартирных домов, в отношении которых была осуществлена проверка на основании части 11 статьи 55.24 ГрК РФ.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1
к Порядку проведения
эксплуатационного контроля
за техническим состоянием
многоквартирных домов,
расположенных на территории
Самарской области

ИНФОРМАЦИЯ
об эксплуатационном контроле за техническим состоянием
многоквартирного дома, расположенного на территории
Самарской области (далее – МКД)

Наименование характеристик МКД, его конструктивных элементов, инженерных коммуникаций и видов нарушений требований к их эксплуатации	Информация о техническом состоянии МКД, его конструктивных элементов, инженерных коммуникаций и нарушениях требований к их эксплуатации
--	---

Адрес МКД

Управляющая (либо обслуживающая)
организация МКД

Основные характеристики МКД:

год ввода в эксплуатацию МКД

общая площадь МКД

статус МКД (памятник архитектуры,
исторический памятник и т.д.)

этажность МКД

количество подъездов МКД

количество квартир МКД

год и характер выполнения последнего
капитального ремонта или
реконструкции МКД

Организация, проводившая
обследование МКД

Дата проведения осмотра МКД

Наименование характеристик МКД, его конструктивных элементов, инженерных коммуникаций и видов нарушений требований к их эксплуатации	Информация о техническом состоянии МКД, его конструктивных элементов, инженерных коммуникаций и нарушениях требований к их эксплуатации
--	---

Выявлены нарушения требований к эксплуатации конструктивного элемента/инженерных коммуникаций МКД, которые непосредственно приводят к угрозе разрушения МКД (да/нет)

крыша

фасад

перекрытия (подвальные, чердачные)

фундамент

Инженерные коммуникации (с указанием вида коммуникаций и нанесенных повреждений общему имуществу МКД)

Общий объем конструктивного элемента, инженерных коммуникаций/объем конструктивного элемента, инженерных коммуникаций, подлежащих ремонту (с учетом требований пункта 3.6 ГОСТ Р 56192-2014, утвержденного приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 27.10.2014 № 1444-ст, объем конструктивного элемента, инженерных коммуникаций, подлежащих капитальному ремонту, должен превышать 30%)

крыша

фасад

перекрытия (подвальные, чердачные)

фундамент

<p>Наименование характеристик МКД, его конструктивных элементов, инженерных коммуникаций и видов нарушений требований к их эксплуатации</p>	<p>Информация о техническом состоянии МКД, его конструктивных элементов, инженерных коммуникаций и нарушениях требований к их эксплуатации</p>
---	--

лифтовое оборудование

инженерные коммуникации

Выявлены нарушения требований к эксплуатации конструктивного элемента/инженерных коммуникаций, которые не приводят к угрозе разрушения МКД, однако устранение которых выполняется в рамках капитального ремонта

Перечень конструктивных элементов/инженерных коммуникаций

Общий объем конструктивного элемента, инженерных коммуникаций/объем конструктивного элемента, инженерных коммуникаций, подлежащих ремонту (с учетом требований пункта 3.6 ГОСТ Р 56192-2014, утвержденного приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 27.10.2014 № 1444-ст, объем конструктивного элемента, подлежащего капитальному ремонту, должен превышать 30%), с учетом выявленных нарушений требований к эксплуатации конструктивных элементов/инженерных коммуникаций

Ответственный исполнитель; Ф.И.О.

_____ (подпись)

_____ (дата)

ПРИЛОЖЕНИЕ 2
к Порядку проведения
эксплуатационного контроля
за техническим состоянием
многоквартирных домов,
расположенных на территории
Самарской области

ИНФОРМАЦИЯ

о нарушениях требований законодательства Российской Федерации к эксплуатации многоквартирных домов, о возникновении аварийных ситуаций в многоквартирных домах или возникновении угрозы разрушения многоквартирных домов (далее соответственно – МКД, требования законодательства)

Адрес МКД	Год ввода в эксплуатацию МКД	Площадь МКД, кв. м	Управляющая/обслуживающая организация в МКД, ИНН	Конструктивный элемент МКД*	Тип обследуемого конструктивного элемента** МКД	Организация, проводившая осмотр МКД	Дата проведения осмотра МКД	Нарушения требований к эксплуатации МКД, которые могут повлечь причинение вреда жизни или здоровью собственников МКД (да/нет)	Варианты устранения нарушений требований законодательства	Предлагаемые сроки устранения нарушений	Отметка о необходимости проведения обследования технического состояния МКД (да/нет)	Уполномоченная организация, ответственная за контроль за устранением нарушений	Дата проверки устранения нарушений	Статус (исполнено/ в процессе исполнения/ не исполнено)
-----------	------------------------------	--------------------	--	-----------------------------	---	-------------------------------------	-----------------------------	---	---	---	---	--	------------------------------------	---

* Конструктивный элемент МКД, в отношении которого осуществляется сбор информации об эксплуатационном контроле за техническим состоянием МКД.

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

Ответственный исполнитель, Ф.И.О.

_____ (подпись)

_____ (дата)