



ПРАВИТЕЛЬСТВО САХАЛИНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 20.05.2025 № 208

г. Южно-Сахалинск

Об утверждении Порядка проведения эксплуатационного контроля за техническим состоянием многоквартирных домов на территории Сахалинской области

В соответствии с пунктом 2 части 6 статьи 167 Жилищного кодекса Российской Федерации, статьей 2 Закона Сахалинской области от 15.07.2013 № 76-ЗО «О регулировании отдельных вопросов обеспечения проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Сахалинской области» Правительство Сахалинской области **постановляет**:

1. Утвердить Порядок проведения эксплуатационного контроля за техническим состоянием многоквартирных домов на территории Сахалинской области (прилагается).

2. Опубликовать настоящее постановление в газете «Губернские ведомости», на официальном сайте Губернатора и Правительства Сахалинской области, на «Официальном интернет-портале правовой информации» (www.pravo.gov.ru)).

Председатель Правительства
Сахалинской области



А.В.Белик

УТВЕРЖДЕН

постановлением Правительства
Сахалинской области

от 20.05.2025 № 208

ПОРЯДОК проведения эксплуатационного контроля за техническим состоянием многоквартирных домов на территории Сахалинской области

1. Общие положения

Настоящий Порядок регламентирует процедуру проведения эксплуатационного контроля за техническим состоянием многоквартирных домов, расположенных на территории Сахалинской области, в том числе порядок выявления информации о нарушении требований законодательства Российской Федерации к эксплуатации многоквартирных домов, о возникновении аварийных ситуаций в многоквартирных домах или возникновении угрозы разрушения многоквартирных домов.

2. Порядок проведения эксплуатационного контроля за техническим состоянием многоквартирных домов

2.1. Эксплуатационный контроль осуществляется лицом, ответственным за эксплуатацию многоквартирного дома, в том числе лицами, указанными в статье 55.25 Градостроительного кодекса Российской Федерации и пункте 13 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее – лица, ответственные за эксплуатационный контроль), в отношении общего имущества, принадлежащего на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме, состав которого определен частью 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации.

2.2. Эксплуатационный контроль для целей настоящего Порядка осуществляется путем проведения текущих, сезонных, внеочередных

осмотров многоквартирных домов или их отдельных конструктивных элементов и инженерного оборудования (далее – осмотр общего имущества многоквартирного дома).

2.3. Текущие осмотры могут быть:

2.3.1. Общие, в ходе которых проводится осмотр всего общего имущества.

2.3.2. Частичные, в ходе которых осуществляется осмотр элементов общего имущества.

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.

2.4. Сезонные осмотры проводятся в отношении всего общего имущества 2 раза в год:

2.4.1. Весенний осмотр проводится после таяния снега или окончания отопительного периода в целях выявления произошедших в течение зимнего периода повреждений общего имущества. При этом уточняются объемы работ по текущему ремонту.

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

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

2.6. Осмотры общего имущества многоквартирного дома проводятся лицами, ответственными за эксплуатационный контроль, 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
00604(п)(1.0)

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 Госстроя России от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»;

- СП 255.1325800.2016 «Здания и сооружения. Правила эксплуатации. Основные положения», утвержденный приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 24.08.2016 № 590/пр;

- СП 372.1325800.2018 «Здания жилые многоквартирные. Правила эксплуатации», утвержденный приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 18.01.2018 № 27/пр;

- иных нормативных правовых актов Российской Федерации о техническом регулировании и Жилищного кодекса Российской Федерации.

2.7. Результаты проведения эксплуатационного контроля оформляются актом осмотра общего имущества многоквартирного дома (далее - акт осмотра), в котором отмечаются выявленные недостатки (при их наличии), влияющие на эксплуатационные качества и долговечность конструкций, наличие нарушений в процессе эксплуатации многоквартирного дома и меры по их устранению.

2.8. Акт осмотра является основанием для принятия собственниками помещений в многоквартирном доме или ответственными лицами, являющимися должностными лицами органов управления товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного кооператива или

иного специализированного потребительского кооператива, решения о соответствии или несоответствии проверяемого общего имущества (элементов общего имущества) обязательным требованиям, требованиям обеспечения безопасности граждан, а также о мерах (мероприятиях), необходимых для устранения выявленных дефектов (неисправностей, повреждений).

3. Порядок выявления информации о нарушении требований законодательства Российской Федерации к эксплуатации многоквартирных домов, о возникновении аварийных ситуаций в многоквартирных домах или возникновении угрозы разрушения многоквартирных домов

3.1. В случае выявления 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, создают угрозу причинения вреда жизни и здоровью граждан, лицо, ответственное за эксплуатационный контроль, в течение 10 дней с даты оформления акта осмотра направляет в орган местного самоуправления муниципального образования Сахалинской области, на территории которого расположен данный многоквартирный дом (далее – орган местного самоуправления), заявление о нарушении требований эксплуатации с приложением акта осмотра и иных документов, характеризующих текущее состояние общего имущества многоквартирного дома.

3.2. Лицо, ответственное за эксплуатационный контроль, также доводит до собственников помещений многоквартирного дома информацию, указанную в пункте 3.1 настоящего Порядка, путем ее размещения на досках объявлений, расположенных в подъездах многоквартирного дома, в течение 10 дней с даты оформления акта осмотра, для принятия ими решения о проведении предусмотренного частью 3 статьи 167 Жилищного кодекса Российской Федерации обследования технического состояния

многоквартирного дома за счет средств собственников помещений в этом многоквартирном доме (далее – решение собственников о проведении технического обследования).

3.3. При поступлении заявления о нарушении требований эксплуатации многоквартирного дома орган местного самоуправления в порядке и в сроки, установленные представительным органом местного самоуправления, проводит осмотр многоквартирного дома в целях оценки его технического состояния и надлежащего технического обслуживания в соответствии с требованиями технических регламентов к конструктивным и другим характеристикам надежности и безопасности многоквартирного дома, требованиями проектной документации многоквартирного дома.

3.4. В случае подтверждения органом местного самоуправления по результатам осмотра общего имущества многоквартирного дома фактов, указанных в пункте 3.1 настоящего Порядка, информация об итогах осмотра, содержащая рекомендации, направленные на устранение выявленных нарушений, направляется органом местного самоуправления в течение 10 рабочих дней с даты осмотра в государственную жилищную инспекцию Сахалинской области (далее - Инспекция) посредством единой информационной системы электронного делопроизводства Сахалинской области.

3.5. Инспекция в течение 30 дней с даты получения документов, указанных в пункте 3.4 настоящего Порядка, проводит анализ представленной информации, имеющихся в Инспекции сведений о нарушениях, выявленных по результатам обследований жилищного фонда и контрольных (надзорных) мероприятий, проведенных в рамках государственного контроля (надзора) (далее – анализ документов), а также устанавливает наличие (отсутствие) решения собственников о проведении технического обследования.

3.6. Инспекция при установлении нарушений требований эксплуатации по результатам проведенного анализа документов, которые могут быть устранены путем выполнения услуг и (или) работ по капитальному ремонту

общего имущества в многоквартирном доме, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, а также при отсутствии решения собственников о проведении технического обследования, направляет в министерство жилищно-коммунального хозяйства Сахалинской области (далее – Министерство) в течение 3 рабочих дней со дня завершения проведения анализа документов информацию по форме к настоящему Порядку, с приложением документов, предусмотренных пунктами 3.1, 3.4 настоящего Порядка.

3.7. Предоставленная в Министерство информация, предусмотренная пунктом 3.6 настоящего Порядка, является основанием для принятия им решения в форме нормативного правового акта о проведении обследования технического состояния многоквартирного дома в соответствии с частью 2 статьи 167 Жилищного кодекса Российской Федерации.

ФОРМА

к Порядку проведения эксплуатационного
контроля за техническим состоянием
многоквартирных домов на территории
Сахалинской области, утвержденному
постановлением Правительства Сахалинской
области
от 20.05.2025 № 208

Информация о нарушении требований законодательства Российской Федерации к эксплуатации многоквартирных домов (далее – МКД), о возникновении аварийных ситуаций в МКД или возникновении угрозы разрушения МКД

Адрес МКД	Конструктивный элемент МКД*	Управляющая организация МКД, ИНН	Обслуживающая элемент МКД организация, ИНН	Основные характеристики МКД			Результаты (минимально необходимые сведения, количество граф может быть увеличено)								
				год ввода в эксплуатацию	площадь, кв. м	тип обслуживаемого конструктивного элемента**	лицо (орган), проводившее осмотр	дата проведения осмотра	нарушения требований эксплуатации многоквартирного дома, которые могут повлечь причинение вреда жизни или здоровью проживающих в многоквартирном доме жителей (да/нет)	варианты устранения нарушений требований законодательства	предлагаемые сроки устранения нарушений	отметка о необходимости проведения обследования технического состояния (да/нет)	уполномоченный орган (лицо), ответственный за контроль за устранением нарушений	Ближайшая контрольная дата по проверке устранения нарушений	

*По которому осуществляется сбор информации по эксплуатационному контролю за техническим состоянием многоквартирного дома.

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