



# ДЕПАРТАМЕНТ ЖКХ И ГОСУДАРСТВЕННОГО ЖИЛИЩНОГО НАДЗОРА ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ

## ПРИКАЗ

29.01.2025

№ 4

Об установлении порядка проведения эксплуатационного контроля за техническим состоянием многоквартирных домов

В соответствии со статьей 167 Жилищного кодекса Российской Федерации, Законом Томской области от 7 июня 2013 г. № 116-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Томской области»

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Установить порядок проведения эксплуатационного контроля за техническим состоянием многоквартирных домов согласно приложению к настоящему приказу.
2. Настоящий приказ вступает в силу со дня его официального опубликования.
3. Контроль за исполнением настоящего приказа оставляю за заместителем начальника департамента по организационно-правовой работе и государственному жилищному надзору.

Начальник департамента



Ю.И. Баев

Камышева Светлана Эдуардовна

Приложение к приказу  
Департамента ЖКХ и государственного  
жилищного надзора Томской области  
от 29.01.2025 № 4

## **Порядок проведения эксплуатационного контроля за техническим состоянием многоквартирных домов**

### **I. Общие положения**

1. Настоящий Порядок проведения эксплуатационного контроля за техническим состоянием многоквартирных домов в соответствии с законодательством Российской Федерации о техническом регулировании и Жилищным кодексом Российской Федерации (далее - Порядок), определяет 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, порядок обработки и направления информации об устранении нарушения требований законодательства Российской Федерации к эксплуатации многоквартирных домов лицами, ответственным за эксплуатацию (обслуживание) многоквартирного дома, собственниками помещений многоквартирного дома, контроля за устранением таких нарушений, порядок учёта результатов эксплуатационного контроля для принятия решения об обследовании технического состояния многоквартирного дома.

2. Эксплуатационный контроль за техническим состоянием многоквартирных домов проводится в период их эксплуатации 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).

### **II. Порядок выявления, сбора 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. Выявление информации о нарушении требований законодательства Российской Федерации к эксплуатации многоквартирных домов, о возникновении аварийных ситуаций в многоквартирных домах или возникновении угрозы разрушения многоквартирных домов (далее – нарушение требований эксплуатации) осуществляется путем проведения 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 – периодические осмотры) эксплуатирующей (обслуживающей) многоквартирный дом организацией или уполномоченным собственниками лицом.

4. Эксплуатирующая (обслуживающая) многоквартирный дом организация или иное уполномоченное собственниками лицо в соответствии с действующим законодательством проводят осмотр общего имущества многоквартирного дома на основании требований 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», раздела 7 «СП 255.1325800.2016. Свод правил. Здания и сооружения. Правила эксплуатации. Основные положения».

5. Результаты осмотра оформляются эксплуатирующей (обслуживающей) многоквартирный дом организацией или иным уполномоченным собственниками лицом, проводившим осмотр общего имущества многоквартирного дома, в акте осмотра, который является основанием для принятия собственниками помещений в многоквартирных домах или эксплуатирующей (обслуживающей) многоквартирный дом организацией, решения о соответствии или несоответствии проверяемого многоквартирного дома (его элементов) требованиям законодательства Российской Федерации, требованиям обеспечения безопасности граждан, а также о мерах (мероприятиях), необходимых для устранения выявленных дефектов (неисправностей, повреждений).

При обнаружении эксплуатирующей (обслуживающей) многоквартирный дом организацией или уполномоченным собственниками лицом во время оказания услуг (проведения работ) повреждений конструкций, которые могут привести к резкому снижению их несущей способности, обрушению отдельных конструкций или серьезному нарушению нормальной работы оборудования, кранам, способным привести к потере устойчивости многоквартирного дома, такая организация или уполномоченное собственниками лицо немедленно информирует о сложившейся ситуации, в том числе в письменном виде, председателя совета многоквартирного дома, в случае его отсутствия – членов совета многоквартирного дома (при способе управления многоквартирным домом – управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом – собственников помещений многоквартирного дома), орган местного самоуправления муниципальных образований Томской области, на территории которых расположены многоквартирные дома (далее – органы местного самоуправления).

6. Выявление информации о нарушении требований эксплуатации осуществляется также путем проведения в соответствии с требованиями Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» плановых и (или) внеплановых проверок органа регионального государственного жилищного контроля (надзора), муниципального жилищного контроля, иных надзорных органов, поступления информации от третьих лиц.

7. На основании части 11 статьи 55.24 Градостроительного кодекса Российской Федерации при поступлении в орган местного самоуправления информации о

нарушении требований эксплуатации многоквартирного дома органы местного самоуправления (за исключением случаев, если при эксплуатации такого дома осуществляется государственный контроль (надзор) в соответствии с федеральными законами) проводят 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 указанных домов и направляют лицам, ответственным за эксплуатацию дома, рекомендации о мерах по устранению выявленных нарушений (далее – рекомендации). Порядок проведения данного осмотра устанавливается органом местного самоуправления.

8. В рекомендациях необходимо выделять мероприятия, которые могут привести к устранению выявленных нарушений путем проведения:

- текущего ремонта;
- капитального ремонта;
- реконструкции;
- оценки сейсмостойкости (при необходимости);
- сноса (многоквартирный дом имеет признаки признания аварийным и подлежащим сносу или реконструкции).

### **III. Порядок обработки и направления информации об устранении нарушения требований законодательства Российской Федерации к эксплуатации многоквартирных домов лицами, ответственными за эксплуатацию дома, собственникам помещений многоквартирного дома, органу местного самоуправления, порядок контроля за устранением таких нарушений**

9. Информация об итогах проверки нарушений требований эксплуатации, в случае выявления несоответствия проверяемого многоквартирного дома (его элементов) требованиям законодательства Российской Федерации, требованиям обеспечения безопасности граждан, направляется в орган местного самоуправления в течение 10 рабочих дней с даты принятия решения, указанного в абзаце первом пункта 5 настоящего Порядка.

При выявлении нарушений требований эксплуатации многоквартирного дома, которые могут повлечь причинение вреда жизни или здоровью проживающих в многоквартирном доме жителей, уведомление собственников при способе управления – управляющая организация либо при непосредственном способе управления осуществляется путем направления такой информации председателю совета многоквартирного дома, а в случае его отсутствия – иным членам совета многоквартирного дома, при способе управления многоквартирным домом – управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом – собственникам помещений многоквартирного дома. Информирование органа местного самоуправления осуществляется незамедлительно.

Информация об итогах проверки нарушений требований эксплуатации (о соответствии или несоответствии проверяемого многоквартирного дома (его элементов) требованиям законодательства Российской Федерации, требованиям обеспечения безопасности граждан), в том числе рекомендации о мерах по устранению выявленных нарушений, направляются председателю совета многоквартирного дома (при способе управления – управляющая организация либо при непосредственном

способе управления), а в случае его отсутствия – иным членам совета многоквартирного дома, при способе управления многоквартирным домом – управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом – собственникам помещений в доме в течение 10 рабочих дней с даты получения рекомендаций от органа местного самоуправления.

10. Указанная в пункте 9 настоящего Порядка информация может быть направлена любым способом, который позволяет подтвердить факт ее направления.

11. Информация об итогах проверки нарушений требований эксплуатации в сроки, установленные в пункте 9 настоящего Порядка, также размещается по каждому многоквартирному дому, по которому был проведен осмотр, в разделе «Оценка технического состояния ОЖФ» раздела «Информация об объекте жилищного фонда» государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства.

12. Орган местного самоуправления формирует реестр многоквартирных домов, по которым им была осуществлена проверка нарушения требований эксплуатации на основании части 11 статьи 55.24 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

13. Орган местного самоуправления на основании информации об итогах проверки нарушения требований эксплуатации, в том числе рекомендаций, принимает решение о порядке обработки результатов такой проверки и контроля за устранением таких нарушений (требований эксплуатации). В случае наличия нарушений требований эксплуатации многоквартирного дома, которые могут повлечь причинение вреда жизни или здоровью проживающих в многоквартирном доме жителей, информирует орган регионального государственного жилищного контроля (надзора) о принятых мерах по устранению выявленных нарушений в течение 10 рабочих дней с даты принятия мер по устранению выявленных нарушений или поступления информации о принятии таких мер иными лицами.

14. Орган местного самоуправления, орган регионального государственного жилищного контроля (надзора) вправе запрашивать информацию об устранении нарушений требований эксплуатации у эксплуатирующей (обслуживающей) многоквартирный дом организации или уполномоченного собственниками лица.

#### **IV. Порядок учета результатов эксплуатационного контроля для принятия решения об обследовании технического состояния многоквартирного дома**

15. В части мероприятий, которые могут привести к устранению выявленных нарушений требований эксплуатации, и которые могут быть устранены путем выполнения мероприятий по капитальному ремонту в многоквартирном доме, реконструкции в многоквартирном доме необходимо выделять мероприятия, которые относятся к капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, которые могут быть реализованы в рамках норм раздела IX Жилищного кодекса Российской Федерации и входящих в перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта (далее – капитальный ремонт общего имущества).

16. В случае, если капитальный ремонт общего имущества, который необходимо выполнить в многоквартирном доме для устранения выявленных нарушений требований эксплуатации, запланирован по региональной программе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, в краткосрочном плане реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в

многоквартирных домах позднее, чем через календарный год после выявления нарушений требований эксплуатации и при этом фонд капитального ремонта многоквартирного дома формируется на счете специализированной некоммерческой организации, которая осуществляет деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее – региональный оператор), информация об этом доводится эксплуатирующей (обслуживающей) многоквартирный дом организацией до собственников помещений в многоквартирном доме для принятия ими решения о проведении обследования технического состояния многоквартирного дома и направления его результатов в Департамент ЖКХ и государственного жилищного надзора Томской области на основании порядка организации проведения обследования технического состояния многоквартирных домов, включенных в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, и 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, утвержденного Департаментом ЖКХ и государственного жилищного надзора Томской области от 04.12.2024 № 56.

17. 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.