



ПРАВИТЕЛЬСТВО СЕВАСТОПОЛЯ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

Об установлении Порядка проведения эксплуатационного контроля за техническим состоянием многоквартирных домов, расположенных на территории города федерального значения Севастополя

В соответствии со статьей 167 Жилищного кодекса Российской Федерации, Уставом города Севастополя, законами города Севастополя от 18.02.2015 № 118-ЗС «О капитальном ремонте общего имущества в многоквартирных домах на территории города Севастополя», от 29.09.2015 № 185-ЗС «О правовых актах города Севастополя», от 30.12.2022 № 737-ЗС «О Правительстве Севастополя» в целях обеспечения безопасности многоквартирных домов в процессе эксплуатации Правительство Севастополя **постановляет:**

1. Установить прилагаемый Порядок проведения эксплуатационного контроля за техническим состоянием многоквартирных домов, расположенных на территории города федерального значения Севастополя.

2. Настоящее постановление вступает в силу по истечении десяти дней после дня его официального опубликования.

3. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя Губернатора города Севастополя, координирующего работу по вопросам реализации единой государственной политики города Севастополя по развитию жилищно-коммунального хозяйства и топливно-энергетического комплекса.

Исполняющий обязанности
Губернатора города Севастополя



А.Н. Парикин

25.12.2025
№ 657-ПП

Порядок
проведения эксплуатационного контроля за техническим состоянием
многоквартирных домов, расположенных на территории города
федерального значения Севастополя (далее – Порядок)

1. Настоящий Порядок разработан в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации и законодательством Российской Федерации о техническом регулировании.

2. Проведение эксплуатационного контроля за техническим состоянием многоквартирных домов, расположенных на территории города федерального значения Севастополя (далее – эксплуатационный контроль), осуществляется в целях:

1) обеспечения безопасного функционирования многоквартирного дома (отдельных конструктивных элементов), а также систем и сетей инженерно-технического обеспечения многоквартирного дома;

2) своевременного принятия мер по устранению выявленных нарушений требований технических регламентов, проектной документации, правил и норм, ведущих к ухудшению технического состояния многоквартирного дома, возникновению угрозы причинения вреда жизни и здоровью граждан;

3) определения возможности дальнейшей эксплуатации многоквартирного дома и (или) установления необходимости проведения обследования технического состояния многоквартирного дома.

3. Лицами, ответственными за проведение эксплуатационного контроля (далее – ответственное лицо), в зависимости от способа управления многоквартирным домом являются:

1) товарищество собственников жилья, жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив;

2) управляющая организация;

3) непосредственно собственники помещений в многоквартирном доме;

4) Департамент городского хозяйства города Севастополя в случае, если собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления многоквартирным домом или если принятое решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было реализовано.

4. Эксплуатационному контролю подлежат все многоквартирные дома, расположенные на территории города федерального значения Севастополя,

за исключением многоквартирных домов, признанных аварийными и подлежащими сносу, жилых домов блокированной застройки, многоквартирных домов, в которых имеется менее пяти квартир.

5. Эксплуатационный контроль включает в себя:

1) проведение осмотров состояния общего имущества многоквартирных домов (отдельных конструктивных элементов), систем и сетей инженерно-технического обеспечения многоквартирных домов;

2) оформление в соответствии с настоящим Порядком результатов осмотров, ведение журнала эксплуатации многоквартирного дома;

3) оценку на основании результатов осмотров состояния конструктивных и других характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома и (или) его элементов, а также оценку соответствия указанных характеристик требованиям технических регламентов и проектной документации;

4) определение мер (мероприятий), необходимых для устранения выявленных недостатков технического состояния многоквартирного дома, контроль за устранением указанных недостатков;

5) актуализацию информации о техническом состоянии многоквартирного дома в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства.

6. В рамках эксплуатационного контроля осуществляются периодические осмотры общего имущества многоквартирного дома (отдельных конструктивных элементов), его систем и сетей инженерно-технического обеспечения (далее – осмотры общего имущества многоквартирного дома).

Осмотры общего имущества многоквартирного дома проводятся ответственным лицом с привлечением собственников (пользователей) помещений в многоквартирном доме.

Осмотры общего имущества многоквартирного дома могут быть текущие, сезонные, внеплановые (внеочередные).

7. Текущие осмотры многоквартирного дома подразделяются:

- на общие осмотры, в ходе которых проводится осмотр общего имущества многоквартирного дома, включая отдельные конструктивные элементы, систем и сетей инженерно-технического обеспечения многоквартирного дома;

- частичные осмотры, в ходе которых проводится осмотр отдельных конструктивных элементов многоквартирного дома, систем и сетей инженерно-технического обеспечения многоквартирного дома.

Общие и частичные осмотры проводятся в сроки, рекомендуемые в технической документации на многоквартирный дом и обеспечивающие надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, в том числе в зависимости от материалов изготовления элементов общего имущества.

8. Сезонные осмотры многоквартирного дома проводятся в отношении всего имущества в многоквартирном доме два раза в год:

- весенний осмотр многоквартирного дома проводится после окончания отопительного периода в целях выявления произошедших в течение зимнего

периода повреждений общего имущества многоквартирного дома. При этом уточняются объемы работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома;

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

9. Внеплановые (внеочередные) осмотры многоквартирного дома проводятся после ливней, ураганных ветров, сильных снегопадов и других неблагоприятных природных явлений, вызывающих повреждения отдельных элементов многоквартирного дома, в случае аварий на внешних инженерных сетях или при выявлении деформации конструкций и неисправности инженерного оборудования, нарушающих условия нормальной эксплуатации многоквартирного дома, а также по заявкам жильцов многоквартирного дома.

Внеплановые (внеочередные) осмотры многоквартирного дома проводятся в течение одних суток после событий, указанных в абзаце первом настоящего пункта.

10. Для определения технического состояния многоквартирного дома ответственное лицо проводит осмотр общего имущества многоквартирного дома, а также сбор и анализ следующих документов:

1) технического паспорта многоквартирного дома;

2) архивных материалов, содержащих информацию о техническом состоянии многоквартирного дома, в том числе актов осмотров многоквартирного дома за период, предшествующий предыдущему году, схем расположения конструктивных элементов и инженерных сетей, подлежащих ремонту;

3) документов о выполненных ремонтных работах, дефектных ведомостей;

4) актов обследования технического состояния общего имущества (отдельных конструктивных элементов) многоквартирного дома, оформленных по результатам рассмотрения жалоб (обращений) граждан, юридических лиц, государственных органов города Севастополя, органов местного самоуправления в городе Севастополе по вопросам технического состояния, содержания и ремонта общего имущества (отдельных конструктивных элементов) многоквартирного дома (при наличии).

11. Результаты осмотра общего имущества многоквартирного дома оформляются актом осмотра.

Акт осмотра составляется по форме согласно приложению № 1 к настоящему Порядку в срок не позднее чем через 3 (три) рабочих дня со дня завершения осмотра.

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

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

Ответственное лицо при обращении собственников (пользователей)

помещений в многоквартирном доме обязано предоставить акт осмотра для ознакомления или выдать копию акта осмотра.

13. Ответственное лицо на основании результатов осмотров проводит оценку соответствия многоквартирного дома требованиям технических регламентов и проектной документации.

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

1) о соответствии общего имущества (отдельных конструктивных элементов) в многоквартирном доме требованиям технических регламентов и проектной документации;

2) несоответствии общего имущества (отдельных конструктивных элементов) в многоквартирном доме требованиям технических регламентов и (или) проектной документации.

Решение должно содержать мероприятия, которые способствуют устранению выявленных нарушений путем проведения:

- текущего ремонта;
- капитального ремонта;
- реконструкции;
- мероприятий по признанию дома аварийным и подлежащим сносу.

14. В случае принятия решения о несоответствии общего имущества (отдельных конструктивных элементов) в многоквартирном доме требованиям технических регламентов и (или) проектной документации ответственное лицо обязано не позднее чем через 10 (десять) рабочих дней со дня составления акта осмотра определить:

1) перечень мер (мероприятий), необходимых для устранения выявленных дефектов (неисправностей, повреждений) в рамках текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома;

2) перечень мер (мероприятий), необходимых для устранения выявленных дефектов (неисправностей, повреждений) в рамках капитального ремонта общего имущества и (или) реконструкции многоквартирного дома;

3) перечень дефектов, имеющих неустранимый характер.

15. Ответственное лицо при обнаружении во время проведения осмотра (текущего, сезонного, внепланового) многоквартирного дома повреждений конструкций, которые могут привести к резкому снижению их несущей способности, обрушению отдельных конструкций, кренам, способным привести к потере устойчивости многоквартирного дома, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня составления акта осмотра направляет информацию в Главное управление государственного жилищного надзора города Севастополя и Департамент городского хозяйства города Севастополя по форме согласно приложению № 2 к настоящему Порядку с приобщением копии акта осмотра многоквартирного дома и иных документов, характеризующих текущее состояние общего имущества многоквартирного дома.

16. Ответственное лицо доводит до собственников помещений

многоквартирного дома информацию, указанную в пункте 15 настоящего Порядка, путем ее размещения на информационных стендах (стойках) в общедоступном месте и в общедомовых чатах, а также через государственную информационную систему жилищно-коммунального хозяйства.

17. Департамент городского хозяйства города Севастополя в течение 30 (тридцати) рабочих дней со дня получения документов, указанных в пункте 15 настоящего Порядка, проводит анализ представленной информации, а также запрашивает у Главного управления государственного жилищного надзора города Севастополя сведения о нарушениях, выявленных по результатам контрольных (надзорных) мероприятий и обследований жилищного фонда, а также о наличии (отсутствии) решения собственников помещений в многоквартирном доме 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.

18. По результатам проведенного анализа полученной информации и документов, указанных в пунктах 15, 17 настоящего Порядка, а также при отсутствии решения собственников помещений в многоквартирном доме, предусмотренного частью 3 статьи 167 Жилищного кодекса Российской Федерации, Департамент городского хозяйства города Севастополя принимает решение о включении такого многоквартирного дома в перечень многоквартирных домов, в которых необходимо провести обследование технического состояния многоквартирного дома, в порядке, предусмотренном частью 2 статьи 167 Жилищного кодекса Российской Федерации.

19. Информация о выполненных мероприятиях по устранению выявленных нарушений требований к эксплуатации многоквартирного дома, мерах по устранению выявленных дефектов (неисправностей, повреждений), указанных в акте осмотра, направляется ответственным лицом в Главное управление государственного жилищного надзора города Севастополя, Департамент городского хозяйства города Севастополя не реже одного раза в календарный год в срок не позднее 1 октября.

20. Главное управление государственного жилищного надзора города Севастополя, получив информацию, указанную в пункте 19 настоящего Порядка, формирует реестр многоквартирных домов, по которым осуществлен эксплуатационный контроль, который согласовывается с Департаментом городского хозяйства города Севастополя в срок до 31 декабря текущего года.

21. Главное управление государственного жилищного надзора города Севастополя, Департамент городского хозяйства города Севастополя в пределах своей компетенции осуществляют контроль за устранением выявленных нарушений к эксплуатации многоквартирного дома по каждому из мероприятий.

Приложение № 1
к Порядку проведения
эксплуатационного контроля
за техническим состоянием
многоквартирных домов,
расположенных на территории
города федерального значения
Севастополя

АКТ № _____
осмотра состояния общего имущества многоквартирного дома

Адрес: _____
(полный адрес многоквартирного дома)

Вид осмотра: _____

Дата осмотра: « ____ » _____ г.

Комиссия в составе:

1) представителей управляющей организации (УК, ТСЖ, ЖСК, др.):

_____	_____
(должность)	(фамилия, инициалы)
_____	_____
(должность)	(фамилия, инициалы)
_____	_____
(должность)	(фамилия, инициалы)

2) представителей организации – исполнителя коммунальных услуг:

_____	_____
(должность)	(фамилия, инициалы)
_____	_____
(должность)	(фамилия, инициалы)
_____	_____
(должность)	(фамилия, инициалы)

3) представителей (собственников) дома:

_____	_____
(должность)	(фамилия, инициалы)
_____	_____
(должность)	(фамилия, инициалы)

произвела осмотр общего имущества многоквартирного дома и установила:

1. Технические характеристики многоквартирного дома

Год ввода дома в эксплуатацию: _____
 Срок службы здания: _____
 Материал стен: _____
 Вид и тип фундамента: _____
 Вид и тип кровли: _____
 Число этажей: _____
 Количество подъездов: _____
 Количество квартир: _____
 Количество лифтов: _____ ШТ.
 Общая площадь дома: _____ КВ. М
 Общая площадь жилых помещений: _____ КВ. М
 Наличие подвала (технического подвала/ технического подполья): _____
 Наличие технического этажа (между этажами): _____
 Наличие мансарды: _____
 Наличие чердака (технического чердака): _____
 Наличие цокольного этажа: _____
 Общий физический износ многоквартирного дома: _____ %
 Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества: _____

Общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества: __ кв. м

Принадлежность к памятнику архитектуры: _____

2. Результаты осмотра

№ п/п	Наименование элементов общего имущества многоквартирного дома	Техническое состояние общего имущества (отдельных конструктивных элементов) многоквартирного дома. Объем дефектов/ количество	Физический износ конструктивных элементов общего имущества	Решение о принятии мер (виды работ, исполнитель). Срок выполнения	Примечание
	Кровля (кровельное покрытие, свесы, желоба, защитные ограждения)				

№ п/п	Наименование элементов общего имущества многоквартирного дома	Техническое состояние общего имущества (отдельных конструктивных элементов) многоквартирного дома. Объем дефектов/ количество	Физический износ конструктивных элементов общего имущества	Решение о принятии мер (виды работ, исполнитель). Срок выполнения	Примечание
	Крыша (стропильная система, мауэрлат, выходы на чердак, чердачные продухи, слуховые окна, устройства защиты вентканалов и дымоходов от осадков, водоотводящие лотки и отводы от здания)				
	Фундаменты (цоколь, отмостка, приямки, крыльца)				
	Наружные стены				
	Колонны и столбы				
	Фасад (архитектурная отделка, плиты и ограждения балконов и лоджий, подъездные козырьки, межпанельные швы, пожарные лестницы, эркеры)				
	Проемы (дверные заполнения, оконные заполнения, подвальные окна)				

№ п/п	Наименование элементов общего имущества многоквартирного дома	Техническое состояние общего имущества (отдельных конструктивных элементов) многоквартирного дома. Объем дефектов/ количество	Физический износ конструктивных элементов общего имущества	Решение о принятии мер (виды работ, исполнитель). Срок выполнения	Примечание
	Перекрытия (междуэтажные, подвальные, чердачные)				
	Внутренние стены				
	Балки (ригели) перекрытий и покрытий				
	Лестницы				
	Тамбурные двери				
	Остекление в местах общего пользования				
	Мусоропроводы				
	Внутренний водосток				
	Почтовые ящики				
	Печи				
	Кухонные очаги				
	Противорадиационное убежище				

№ п/п	Наименование элементов общего имущества многоквартирного дома	Техническое состояние общего имущества (отдельных конструктивных элементов) многоквартирного дома. Объем дефектов/ количество	Физический износ конструктивных элементов общего имущества	Решение о принятии мер (виды работ, исполнитель), срок выполнения	Примечание
	<p>Центральное отопление</p> <p>(отопительные приборы мест общего пользования, горизонтальные, вертикальные трубопроводы, тепловые пункты, теплоизоляция трубопроводов, общедомовые приборы учета)</p>				
	<p>Горячее водоснабжение (горизонтальные, вертикальные трубопроводы, задвижки, арматура, общедомовые приборы учета)</p>				
	<p>Холодное водоснабжение (горизонтальные, вертикальные трубопроводы, задвижки, арматура, общедомовые приборы учета)</p>				
	<p>Система водоотведения (горизонтальные, вертикальные трубопроводы, ливневая канализация)</p>				

№ п/п	Наименование элементов общего имущества многоквартирного дома	Техническое состояние общего имущества (отдельных конструктивных элементов) многоквартирного дома. Объем дефектов/ количество	Физический износ конструктивных элементов общего имущества	Решение о принятии мер (виды работ, исполнитель). Срок выполнения	Примечание
	Электрооборудование (вводное распределительное устройство, щит распределительный этажный, светильники, выключатели, розетки, общедомовые приборы учета)				

Приложения к акту:

а) маршрутные листы осмотра конструктивных элементов, а также систем и сетей инженерно-технического обеспечения многоквартирного дома;

б) результаты лабораторных испытаний (в случае проведения);

в) результаты исследований;

г) фотоматериалы;

д) др.

Председатель комиссии:

(должность)

(фамилия, инициалы)

Члены комиссии:

(должность)

(фамилия, инициалы)

(должность)

(фамилия, инициалы)

(должность)

(фамилия, инициалы)

(должность)

(фамилия, инициалы)

« _____ » _____ 20 _____ г.

Приложение № 2
к Порядку проведения
эксплуатационного контроля
за техническим состоянием
многоквартирных домов,
расположенных на территории
города федерального значения
Севастополя

Информация
о нарушении требований законодательства Российской Федерации
к эксплуатации многоквартирных домов, возникновении аварийных
ситуаций в многоквартирных домах или возникновении угрозы разрушения
многоквартирных домов

№ п/п	Сведения о многоквартирном доме, расположенном на территории города Севастополя (далее – МКД)	Описание
1	Адрес МКД	
2	Управляющая либо обслуживающая организация МКД	
3	Основные характеристики МКД:	
4	Год ввода в эксплуатацию	
5	Общая площадь МКД	
6	Статус МКД (памятник архитектуры, исторический памятник и т. д.)	
7	Этажность МКД	
8	Количество подъездов в МКД	
9	Количество квартир (жилых помещений) в МКД	
10	Год и характер выполненного последнего капитального ремонта или реконструкции	
11	Организация, проводившая осмотр (обследование), дата осмотра	

№ п/п	Сведения о многоквартирном доме, расположенном на территории города Севастополя (далее – МКД)	Описание
12	Выявлены нарушения требований эксплуатации конструктивного элемента/инженерных систем и коммуникаций МКД, которые непосредственно приводят к угрозе разрушения МКД, и требуется перенос срока капитального ремонта на более ранний период (да/нет)	
13	Крыша (кровля)	
14	Фасад	
15	Перекрытия (подвальные, чердачные)	
16	Фундамент	
17	Лифтовое оборудование	
18	Инженерные коммуникации	
19	Выявлены нарушения требований эксплуатации конструктивного элемента/инженерных систем и коммуникаций МКД, которые не приводят к угрозе разрушения МКД, но устранение которых выполняется в рамках капитального ремонта	
20	Перечень конструктивных элементов/инженерных коммуникаций	
21	Общий объем/объем, подлежащий капитальному ремонту, с учетом требований ГОСТ Р 56193-2024 по выявленным конструктивным элементам/инженерным коммуникациям	