



КОМИ РЕСПУБЛИКАСА ВЕСЬКӖДЛАН КОТЫР Ш У Ӗ М

ПРАВИТЕЛЬСТВО РЕСПУБЛИКИ КОМИ ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 24 марта 2025 г. № 77

г. Сыктывкар

Об установлении Порядка проведения эксплуатационного контроля за техническим состоянием многоквартирных домов, расположенных на территории Республики Коми, в соответствии с законодательством Российской Федерации о техническом регулировании и Жилищным кодексом Российской Федерации и признании утратившими силу некоторых постановлений Правительства Республики Коми

В соответствии с пунктом 2 части 6 статьи 167 Жилищного кодекса Российской Федерации, пунктом 2 части 1 статьи 3 Закона Республики Коми «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Республики Коми» Правительство Республики Коми постановляет:

1. Установить Порядок проведения эксплуатационного контроля за техническим состоянием многоквартирных домов, расположенных на территории Республики Коми, в соответствии с законодательством Российской Федерации о техническом регулировании и Жилищным кодексом Российской Федерации согласно приложению № 1.

2. Признать утратившими силу некоторые постановления Правительства Республики Коми по перечню согласно приложению № 2.

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

Председатель Правительства
Республики Коми



Д. Братыненко

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к постановлению Правительства Республики Коми
от 24 марта 2025 г. № 77

ПОРЯДОК

проведения эксплуатационного контроля за техническим состоянием многоквартирных домов, расположенных на территории Республики Коми, в соответствии с законодательством Российской Федерации о техническом регулировании и Жилищным кодексом Российской Федерации

1. Настоящий Порядок определяет процедуру проведения эксплуатационного контроля за техническим состоянием многоквартирных домов, расположенных на территории Республики Коми (далее – многоквартирные дома), в соответствии с законодательством Российской Федерации о техническом регулировании и Жилищным кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации (далее – эксплуатационный контроль) в целях обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Республики Коми.

2. Эксплуатационный контроль проводится для получения информации о фактическом техническом состоянии многоквартирного дома, установления возможных причин возникновения дефектов и выработки мер (мероприятий) по их устранению, оценки соответствия общего имущества (элементов общего имущества) многоквартирного дома требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании и требованиям, установленным в проектной документации на многоквартирный дом.

3. Эксплуатационному контролю подлежат все многоквартирные дома, за исключением многоквартирных домов:

1) признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции;

2) в которых имеется менее чем пять квартир;

3) расположенных на территориях населенных пунктов, признанных закрывающимися на основании решений Правительства Республики Коми по согласованию с Правительством Российской Федерации.

4. Эксплуатационный контроль проводится в отношении следующих конструктивных элементов и инженерного оборудования общего имущества (элементов общего имущества) многоквартирного дома:

1) внутридомовые инженерные системы электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;

2) лифтовое оборудование и лифтовые шахты;

- 3) крыша;
- 4) подвальные помещения, относящиеся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- 5) фасад;
- 6) фундамент.

5. Эксплуатационный контроль осуществляется при проведении технических осмотров общего имущества (элементов общего имущества) многоквартирного дома (плановых и внеплановых) (далее – осмотр).

Плановые осмотры общего имущества (элементов общего имущества) многоквартирного дома проводятся 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 (элементов общего имущества) многоквартирного дома. При этом уточняются объемы работ по текущему ремонту общего имущества (элементов общего имущества) многоквартирного дома;

осенний осмотр проводится до наступления отопительного периода в целях проверки готовности общего имущества (элементов общего имущества) многоквартирного дома к эксплуатации в отопительный период.

Внеплановые осмотры общего имущества (элементов общего имущества) многоквартирного дома проводятся в течение одних суток после произошедшей аварии, опасного природного процесса или явления, катастрофы, стихийного или иного бедствия, вызвавших повреждения общего имущества (элементов общего имущества) многоквартирного дома, нарушающие условия нормальной эксплуатации общего имущества (элементов общего имущества) многоквартирного дома.

6. Осмотры, за исключением случая, предусмотренного пунктом 9 настоящего Порядка, в зависимости от способа управления многоквартирным домом проводятся следующими лицами (далее – лицо, проводящее осмотр):

- 1) товариществом собственников жилья (недвижимости), жилищным или иным специализированным потребительским кооперативом;

- 2) организацией, осуществляющей деятельность по управлению многоквартирным домом;

- 3) 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 (элементов общего имущества) многоквартирного дома.

7. Осмотр проводится в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и

порядке их оказания и выполнения», постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27 сентября 2003 г. № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» и требованиями раздела 7 «СП 255.1325800.2016. Свод правил. Здания и сооружения. Правила эксплуатации. Основные положения».

8. Результаты осмотра, за исключением случая, предусмотренного пунктом 9 настоящего Порядка, оформляются актом осмотра по форме согласно приложению к настоящему Порядку. Акт осмотра является основанием для принятия собственниками помещений или лицом, проводившим осмотр, решения о соответствии или несоответствии проверяемого общего имущества (элементов общего имущества) многоквартирного дома требованиям законодательства Российской Федерации, требованиям обеспечения безопасности граждан, а также о мерах (мероприятиях), необходимых для устранения выявленных дефектов (неисправностей, повреждений), либо о необходимости проведения обследования технического состояния многоквартирного дома.

Акт осмотра составляется и подписывается в день проведения осмотра всеми лицами, участвующими в проведении осмотра.

При обнаружении во время проведения осмотра 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, лицо, проводившее осмотр, немедленно информирует о сложившейся ситуации, в том числе в письменном виде, собственников помещений многоквартирного дома, орган местного самоуправления в Республике Коми и орган исполнительной власти Республики Коми, уполномоченный на осуществление государственного строительного надзора на территории Республики Коми.

9. На основании части 11 статьи 55²⁴ Градостроительного кодекса Российской Федерации при поступлении в орган местного самоуправления поселения, муниципального округа, городского округа по месту нахождения многоквартирного дома заявлений физических или юридических лиц о нарушении требований законодательства Российской Федерации к эксплуатации многоквартирного дома, о возникновении аварийных ситуаций в многоквартирном доме или возникновении угрозы разрушения многоквартирного дома, за исключением случаев, если при эксплуатации такого дома осуществляется государственный контроль (надзор) в соответствии с федеральными законами, органы местного самоуправления в Республике Коми проводят осмотр многоквартирного дома в порядке, установленном указанной частью статьи 55²⁴ Градостроительного кодекса Российской Федерации, 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 указанного дома и направляют лицу, из числа лиц, указанных в пункте 6 настоящего Порядка, рекомендации о мерах по устранению выявленных нарушений.

Рекомендации о мерах по устранению выявленных нарушений в многоквартирном доме должны содержать мероприятия, направленные на устранение выявленных дефектов (неисправностей, повреждений) путем проведения текущего или капитального ремонта.

10. Результаты осмотра отражаются в документах по учету технического состояния многоквартирного дома (журнал осмотра, технический паспорт, акт осмотра) и хранятся у лица, проводившего осмотр.

11. В случае если капитальный ремонт общего имущества, который необходимо выполнить в многоквартирном доме для устранения выявленных нарушений требований законодательства Российской Федерации к эксплуатации, запланирован региональной программой капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее – региональная программа) краткосрочным планом реализации региональной программы позднее, чем через год после их выявления, 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 лицом, проводившим осмотр, доводится до собственников помещений в многоквартирном доме для принятия ими решения о проведении обследования технического состояния многоквартирного дома и направления его результатов региональному оператору в соответствии с Порядком организации проведения обследования технического состояния многоквартирных домов, расположенных на территории Республики Коми, включенных в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Республики Коми, а также учета результатов обследования технического состояния многоквартирных домов, включенных в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Республики Коми, при подготовке и утверждении такой программы или внесении в нее изменений, установленным Правительством Республики Коми.

12. 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 законодательства Российской Федерации к эксплуатации, принимается собственниками помещений такого многоквартирного дома.

ПРИЛОЖЕНИЕ
к Порядку проведения
эксплуатационного контроля
за техническим состоянием
многоквартирных домов, расположенных
на территории Республики Коми,
в соответствии с законодательством
Российской Федерации о техническом
регулировании и Жилищным кодексом
Российской Федерации

(форма)

Акт осмотра многоквартирного дома № _____ от _____ г.
номер акта, дата проведения осмотра

I. Общие сведения о многоквартирном доме (далее – МКД)

1.	Адрес МКД	
2.	Кадастровый номер (при наличии)	
3.	Серия, тип постройки	
4.	Год постройки, год ввода в эксплуатацию (частей, секций, блоков)	
5.	Материал стен	
6.	Степень износа по данным государственного технического учета, %	
7.	Количество этажей, ед.	
8.	Количество подъездов, ед.	
9.	Количество квартир, ед.	
10.	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества, ед.	
11.	Количество зарегистрированных граждан, чел.	
12.	Площадь:	
12.1.	МКД с лоджиями, балконами, коридорами и лестничными клетками, кв. м	
12.2.	жилых помещений (общая площадь квартир), кв. м	
12.3.	нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не	

	входящих в состав общего имущества МКД), кв. м	
12.4.	помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества МКД), кв. м	
13.	информация о проведенных работах по капитальному ремонту конструктивных элементов МКД (наименование, год проведения)	
14.	Способ формирования фонда капитального ремонта общего имущества МКД	

II. Техническое состояние конструктивных элементов МКД

№ п/п	Наименование конструктивного элемента МКД	Описание (материал, конструкция, отделка, прочее)	Дефекты, неисправности, повреждения (при наличии)
1.	Внутридомовые инженерные системы:		
	электроснабжения		
	теплоснабжения		
	газоснабжения		
	водоснабжения		
2.	Лифтовое оборудование и лифтовые шахты		
3.	Крыша, устройства выводов на кровлю		
4.	Подвальные помещения, относящиеся к общему имуществу в МКД		
5.	Фасад		
6.	Фундамент		

Способ осмотра _____
_____.

Выводы и предложения по перечню необходимых и рекомендуемых работ при наличии дефектов (неисправностей, повреждений) _____

_____.

Подписи лиц, участвовавших в осмотре:

_____	_____
подпись	фамилия, имя, отчество (при наличии)
_____	_____
подпись	фамилия, имя, отчество (при наличии)
_____	_____
подпись	фамилия, имя, отчество (при наличии)
_____	_____
подпись	фамилия, имя, отчество (при наличии)

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2
к постановлению Правительства Республики Коми
от 24 марта 2025 г. № 77

ПЕРЕЧЕНЬ

некоторых постановлений Правительства Республики Коми,
признаваемых утратившими силу

1. Постановление Правительства Республики Коми от 31 марта 2014 г. № 125 «Об утверждении Порядка проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов, расположенных на территории Республики Коми».

2. Пункт 2 приложения № 2 к постановлению Правительства Республики Коми от 20 апреля 2015 г. № 168 «Об утверждении Порядка осуществления контроля за соответствием деятельности специализированных некоммерческих организаций, которые осуществляют деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Республики Коми, установленным законодательством Российской Федерации и законодательством Республики Коми требованиям и о внесении изменений в некоторые постановления Правительства Республики Коми».

3. Пункт 2 приложения к постановлению Правительства Республики Коми от 9 ноября 2016 г. № 532 «О внесении изменений в некоторые постановления Правительства Республики Коми».

4. Постановление Правительства Республики Коми от 24 марта 2022 г. № 136 «О внесении изменений в постановление Правительства Республики Коми от 31 марта 2014 г. № 125 «Об утверждении Порядка проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов, расположенных на территории Республики Коми».

5. Пункт 2 приложения к постановлению Правительства Республики Коми от 12 января 2023 г. № 9 «О внесении изменений в некоторые постановления Правительства Республики Коми».