



# АДМИНИСТРАЦИЯ КОСТРОМСКОЙ ОБЛАСТИ

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от « 23 » *декабря* 2024 года № 480-а

г. Кострома

### Об утверждении порядка проведения эксплуатационного контроля состояния многоквартирных домов в Костромской области

В целях организации проведения эксплуатационного контроля за техническим состоянием многоквартирных домов, расположенных на территории Костромской области, в соответствии с пунктом 2 части 6 статьи 167 Жилищного кодекса Российской Федерации, частью 2 статьи 3 Закона Костромской области от 25 ноября 2013 года № 449-5-ЗКО «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Костромской области»

администрация Костромской области ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить прилагаемый порядок проведения эксплуатационного контроля за техническим состоянием многоквартирных домов, расположенных на территории Костромской области, в соответствии с законодательством Российской Федерации о техническом регулировании и Жилищным кодексом Российской Федерации.

2. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

Губернатор области

С. Ситников



Приложение

УТВЕРЖДЕН

постановлением администрации

Костромской области

от «23» сентября 2024 г. № 480-а

## ПОРЯДОК

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

1. Настоящий Порядок разработан в соответствии с пунктом 2 части 6 статьи 167 Жилищного кодекса Российской Федерации, частью 2 статьи 3 Закона Костромской области от 25 ноября 2013 года № 449-5-ЗКО «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Костромской области» и определяет процедуру проведения эксплуатационного контроля за техническим состоянием многоквартирных домов, расположенных на территории Костромской области, в соответствии с законодательством Российской Федерации о техническом регулировании и Жилищным кодексом Российской Федерации (далее - эксплуатационный контроль).

2. Для целей настоящего Порядка используются следующие понятия:

1) эксплуатационный контроль - система технических осмотров общего имущества многоквартирного дома;

2) элемент общего имущества многоквартирного дома - конструктивный элемент многоквартирного дома или внутридомовая инженерная система, капитальный ремонт которых может быть осуществлен в рамках утвержденного перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту, финансируемых за счет средств фонда капитального ремонта.

3. Эксплуатационный контроль осуществляется в целях определения соответствия состояния элементов общего имущества многоквартирного дома требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, требованиям энергетической эффективности зданий и сооружений, требованиям оснащенности зданий и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов, требованиям проектной документации.

4. Лицами, ответственными за проведение эксплуатационного контроля (далее - ответственные лица), в зависимости от способа управления многоквартирным домом являются:

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

2) управляющая организация;

3) лицо, оказывающее услуги и (или) выполняющее работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, собственниками помещений в котором выбран непосредственный способ управления;

4) орган местного самоуправления, в случае если собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления многоквартирным домом или если принятое решение о выборе способа управления указанным домом не было реализовано.

5. Осмотры могут быть:

1) общими, в ходе которых проводится осмотр всего общего имущества;

2) частичными, в ходе которых осуществляется осмотр отдельных элементов общего имущества многоквартирного дома.

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

7. Общие осмотры проводятся не реже двух раз в год:

1) 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 определяются объемы работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома;

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

8. При возникновении аварии, иной чрезвычайной ситуации природного или техногенного характера (далее - чрезвычайная ситуация) в течение одного дня после происшествия проводится внеплановый осмотр (общий или частичный).

9. Осмотр общего имущества многоквартирного дома проводится на основании постановления Госстроя России от 27 сентября 2003 года № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», а также Свода правил СП 255.1325800.2016 «Здания и сооружения. Правила эксплуатации. Основные положения», утвержденного приказом Минстроя России от 24 августа 2016 года № 590/пр.

10. Результаты осмотра общего имущества многоквартирного дома оформляются актом осмотра, который является основанием для принятия ответственными лицами решения о соответствии или несоответствии проверяемого общего имущества (элементов общего имущества)

многоквартирного дома требованиям законодательства Российской Федерации, а также о мерах (мероприятиях), необходимых для устранения выявленных дефектов (неисправностей, повреждений). Акт осмотра составляется в течение одного рабочего дня со дня проведения осмотра.

11. Акт осмотра рекомендуется составлять по форме согласно приложению к настоящему Порядку.

12. В случае выявления в ходе осмотра дефектов (неисправностей, повреждений) на капитально отремонтированных элементах общего имущества многоквартирного дома в период их гарантийного срока, возникновение которых не является следствием неправильной эксплуатации, ответственные лица в течение трех рабочих дней со дня составления акта осмотра направляют данный акт в адрес:

1) некоммерческой организации «Фонда капитального ремонта многоквартирных домов Костромской области» (далее - Фонд) в случае, если Фонд являлся заказчиком оказанных услуг и (или) выполненных работ;

2) лица, которым от имени собственников помещений в многоквартирном доме был заключен договор на оказание услуг и (или) выполнение работ, в случае, если указанные услуги и (или) работы организовывались за счет средств специального счета, при этом Фонд не являлся заказчиком таких услуг и (или) выполненных работ.

13. В случае если выявленные дефекты (неисправности, повреждения) элементов общего имущества многоквартирного дома возникли в результате чрезвычайной ситуации, ответственные лица в течение одного рабочего дня со дня составления акта осмотра направляют данный акт осмотра в адрес органа местного самоуправления муниципального образования Костромской области, на территории которого возникла авария, с целью проведения капитального ремонта в соответствии с частью 6.1 статьи 189 Жилищного кодекса Российской Федерации в порядке, утвержденном постановлением администрации Костромской области от 30 сентября 2024 года № 338-а «О порядке проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в целях восстановления технического состояния этого многоквартирного дома».

Приложение  
к порядку проведения эксплуатационного контроля  
за техническим состоянием многоквартирных домов,  
расположенных на территории Костромской области,  
в соответствии с законодательством Российской Федерации  
о техническом регулировании и Жилищным кодексом  
Российской Федерации

Форма

АКТ  
осмотра общего имущества в многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома \_\_\_\_\_

2. Управляющая организация в МКД (ИНН) \_\_\_\_\_

3. Обслуживающая элемент МКД организация (ИНН) \_\_\_\_\_

4. Основные характеристики МКД:

- 1) год ввода в эксплуатацию \_\_\_\_\_ ;  
 2) общая площадь МКД \_\_\_\_\_ ;  
 3) площадь жилых помещений \_\_\_\_\_ ;  
 4) площадь нежилых помещений \_\_\_\_\_ ;  
 5) площадь мест общего пользования \_\_\_\_\_ ;  
 6) иные сведения \_\_\_\_\_ .

5. Организация/орган/лицо, проводившие осмотр (ИНН) \_\_\_\_\_

6. Дата проведения осмотра \_\_\_\_\_

Конструктивный элемент общего имущества МКД	Характеристики конструктивного элемента*	Результаты осмотра (минимально необходимые сведения, количество граф может быть увеличено)		
		Описание текущего состояния конструктивного элемента	Выявлены нарушения требований эксплуатации многоквартирного дома, которые могут повлечь причинение вреда жизни или здоровью проживающих в многоквартирном доме граждан (да/нет)	Варианты устранения нарушений требований законодательства (текущий ремонт, капитальный ремонт, реконструкция и т.д.)

\* - например, тип кровли (скатная/плоская), материал наружных стен, тип отделки фасада и т.д.