



# ПРАВИТЕЛЬСТВО НОВГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

06.12.2024 № 589

Великий Новгород

### Об утверждении Порядка проведения эксплуатационного контроля за техническим состоянием многоквартирных домов

В соответствии с пунктом 2 части 6 статьи 167 Жилищного кодекса Российской Федерации, областным законом от 06.04.2005 № 449-ОЗ «О разграничении полномочий Новгородской областной Думы и Правительства Новгородской области в области жилищных отношений» Правительство Новгородской области **ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

1. Утвердить прилагаемый Порядок проведения эксплуатационного контроля за техническим состоянием многоквартирных домов.

2. Признать утратившими силу постановления Правительства Новгородской области:

от 13.02.2014 № 86 «О Порядке проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов»;

от 29.11.2017 № 425 «О внесении изменений в постановление Правительства Новгородской области от 13.02.2014 № 86»;

от 19.07.2021 № 203 «О внесении изменений в Порядок проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов»;

от 27.12.2022 № 713 «О внесении изменения в Порядок проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов»;

от 20.02.2024 № 78 «О внесении изменений в Порядок проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов».

3. Опубликовать постановление на «Официальном интернет-портале правовой информации» ([www.pravo.gov.ru](http://www.pravo.gov.ru)).

**Первый заместитель  
Губернатора  
Новгородской области**



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Серийный номер сертификата:  
15CC18FDE391D768950558EF5A02D91D  
Владелец: Дронов Александр Валентинович  
Дата подписания: 06.12.2024 12:14  
Срок действия: с 22.02.2024 по 17.05.2025

**А.В. Дронов**

МИ  
№ 584-п

УТВЕРЖДЕН

постановлением Правительства  
Новгородской области  
от 06.12.2024 № 589

## ПОРЯДОК

проведения эксплуатационного контроля за техническим состоянием  
многоквартирных домов

1. Настоящий Порядок определяет процедуру проведения эксплуатационного контроля за техническим состоянием многоквартирных домов, расположенных на территории Новгородской области, в соответствии с законодательством Российской Федерации о техническом регулировании, Жилищным кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации (далее эксплуатационный контроль).

2. Эксплуатационный контроль проводится в отношении всех многоквартирных домов, расположенных на территории Новгородской области, за исключением многоквартирных домов, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции (далее многоквартирный дом).

3. Эксплуатационный контроль проводится в период эксплуатации многоквартирных домов путем осуществления осмотров конструктивных элементов и инженерных систем многоквартирных домов в целях получения информации о фактическом техническом состоянии многоквартирных домов, установления возможных причин возникновения дефектов и выработки мер по их устранению, оценки соответствия общего имущества (элементов общего имущества) многоквартирного дома, а также связанных с многоквартирным домом процессов эксплуатации требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании и требованиям, установленным в проектной документации на многоквартирный дом.

4. Эксплуатационный контроль в зависимости от способа управления многоквартирным домом проводится лицом, осуществляющим управление этим многоквартирным домом (товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, управляющей организацией), или при непосредственном управлении многоквартирным домом – 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 в таком доме (далее уполномоченное лицо).

5. При проведении эксплуатационного контроля подлежат учету требования:

Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27 сентября 2003 года № 170;

Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 года № 47;

Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание 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»;

минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 года № 290;

раздела 7 «СП 255.1325800.2016. Свод правил. Здания и сооружения. Правила эксплуатации. Основные положения», утвержденного приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 24 августа 2016 года № 590/пр.

6. Эксплуатационный контроль проводится в отношении следующих конструктивных элементов и инженерных систем многоквартирного дома:

внутридомовые инженерные системы электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, отопительные печи (в составе общего имущества в многоквартирном доме) в многоквартирном доме с печным отоплением в случае отсутствия в многоквартирном доме централизованной системы теплоснабжения;

лифтовое оборудование, лифтовые шахты, машинные и блочные помещения;

крыша;

подвальные помещения, относящиеся к общему имуществу в многоквартирном доме;

фасад;

фундамент.

7. Осмотры конструктивных элементов и инженерных систем многоквартирного дома, проводимые в рамках эксплуатационного контроля, могут быть текущие, сезонные и внеочередные:

7.1. Текущие осмотры могут быть:

общие, в ходе которых проводится осмотр всего общего имущества многоквартирного дома;

частичные, в ходе которых осуществляется осмотр элементов общего имущества многоквартирного дома.

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;

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

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 уточняются объемы работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома;

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

7.3. Внеочередные осмотры проводятся в течение одних суток после произошедшей аварии, опасного природного процесса или явления, катастрофы, стихийного или иного бедствия, а также по заявкам жильцов многоквартирного дома.

8. Результаты осмотров оформляются уполномоченным лицом путем составления акта осмотра, который является основанием для принятия уполномоченным лицом решения о соответствии или несоответствии проверяемого общего имущества (элементов общего имущества) многоквартирного дома требованиям законодательства Российской Федерации, требованиям обеспечения безопасности граждан, а также для принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения о мерах (мероприятиях), необходимых для устранения выявленных дефектов (неисправностей, повреждений).

В случае выявления уполномоченным лицом при проведении осмотра нарушений требований законодательства Российской Федерации к эксплуатации многоквартирных домов, которые привели или могут привести к возникновению аварийных ситуаций, влекущих угрозу жизни и здоровью граждан (далее нарушение требований эксплуатации), уполномоченное лицо

не позднее 5 рабочих дней со дня проведения осмотра информирует об этом собственников помещений многоквартирного дома путем размещения таких сведений на информационных стендах в соответствующих многоквартирных домах, а также органы местного самоуправления поселения, муниципального округа, городского округа Новгородской области по месту нахождения многоквартирного дома (далее орган местного самоуправления) путем направления соответствующей информации с приложением копии акта осмотра любым доступным способом, позволяющим убедиться в их получении.

9. На основании части 11 статьи 55.24 Градостроительного кодекса Российской Федерации при поступлении в орган местного самоуправления информации о нарушении требований эксплуатации орган местного самоуправления, за исключением случаев, если при эксплуатации многоквартирного дома осуществляется государственный контроль (надзор) в соответствии с федеральным законодательством, в целях оценки технического состояния и надлежащего технического обслуживания многоквартирного дома в соответствии с требованиями технических регламентов к конструктивным и другим характеристикам надежности и безопасности многоквартирного дома, требованиями проектной документации проводит осмотр многоквартирного дома и направляет уполномоченному лицу рекомендации о мерах по устранению выявленных нарушений. Порядок проведения данного осмотра устанавливается представительным органом местного самоуправления поселения, муниципального округа, городского округа Новгородской области.

10. В рекомендациях о мерах по устранению выявленных нарушений выделяются мероприятия, которые могут привести к устранению выявленных нарушений путем проведения текущего ремонта, капитального ремонта, реконструкции или сноса многоквартирного дома.

11. Уполномоченное лицо не позднее 10 рабочих дней со дня получения рекомендаций о мерах по устранению выявленных нарушений информирует об этом собственников помещений многоквартирного дома в порядке, установленном пунктом 8 настоящего Порядка.

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 эксплуатации, принимается собственниками помещений такого многоквартирного дома.

13. В случае если капитальный ремонт общего имущества, который необходимо выполнить в многоквартирном доме для устранения выявленных нарушений требований эксплуатации, запланирован в краткосрочном плане реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах позднее, чем через 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, расположенных на территории Новгородской области, результаты проведения эксплуатационного контроля учитываются в соответствии с порядком организации проведения обследования технического состояния многоквартирных домов, включенных в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, а также 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, утверждаемым постановлением Правительства Новгородской области.

---