



МИНИСТЕРСТВО ГОСУДАРСТВЕННОГО ЖИЛИЩНОГО, СТРОИТЕЛЬНОГО И  
ТЕХНИЧЕСКОГО КОНТРОЛЯ (НАДЗОРА) ТАМБОВСКОЙ ОБЛАСТИ

П Р И К А З

«19» августа 2024 г.

г. Тамбов

№ 96

Об утверждении Порядка проведения эксплуатационного контроля за техническим состоянием многоквартирных домов, расположенных на территории Тамбовской области

В соответствии с Федеральным законом от 27.11.2023 № 561-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации», Законом Тамбовской области от 11.06.2024 № 501-З «О внесении изменений в Закон Тамбовской области «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Тамбовской области» ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить Порядок проведения эксплуатационного контроля за техническим состоянием многоквартирных домов, расположенных на территории Тамбовской области, согласно приложению.

2. Опубликовать настоящий приказ на «Официальном интернет-портале правовой информации» ([www.pravo.gov.ru](http://www.pravo.gov.ru)) и на сайте сетевого издания «Тамбовская жизнь» ([www.tamlife.ru](http://www.tamlife.ru)).

3. Настоящий приказ вступает в силу с 1 сентября 2024 года.

Министр

И.Н. Левченко

ПРИЛОЖЕНИЕ  
УТВЕРЖДЕН

приказом министерства  
государственного жилищного,  
строительного и технического  
контроля (надзора)  
Тамбовской области  
от 19.08.2024 № 96

ПОРЯДОК

проведения эксплуатационного контроля за техническим состоянием  
многоквартирных домов, расположенных на территории Тамбовской области  
(далее — Порядок)

1. Общие положения

1.1. Настоящий Порядок определяет порядок эксплуатационного контроля за техническим состоянием многоквартирных домов, расположенных на территории Тамбовской области, в соответствии с законодательством Российской Федерации о техническом регулировании, Жилищным кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации.

1.2. Эксплуатационный контроль за техническим состоянием зданий, сооружений проводится в период эксплуатации таких зданий, сооружений 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 зданий, сооружений, 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).

1.3. Настоящий Порядок определяет 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, порядок обработки и направления информации об устранении нарушения требований законодательства Российской Федерации к эксплуатации многоквартирных домов лицами, ответственным за эксплуатацию дома, собственникам помещений многоквартирного дома, контроля за устранением таких нарушений, порядок учёта результатов эксплуатационного

контроля для принятия решения об обследовании технического состояния многоквартирного дома.

## 2. 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

2.1. 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 зданий, сооружений, 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 эксплуатирующей (обслуживающей) многоквартирный дом организацией или уполномоченным лицом.

2.2. Эксплуатирующая (обслуживающая) многоквартирный дом организация или уполномоченное лицо в соответствии с действующим законодательством проводят осмотр общего имущества многоквартирного дома на основании требований раздела 7 «СП 255.1325800.2016. Свод правил. Здания и сооружения. Правила эксплуатации. Основные положения», постановления Госстроя России от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», 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».

2.3. Результаты осмотра оформляются актом осмотра, который является основанием для принятия собственниками помещений или ответственными лицами решения о соответствии или несоответствии проверяемого общего имущества (элементов общего имущества) требованиям законодательства Российской Федерации, требованиям обеспечения безопасности граждан, а также о мерах (мероприятиях), необходимых для устранения выявленных дефектов (неисправностей, повреждений). При обнаружении во время 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 здания или сооружения, эксплуатирующая (обслуживающая) многоквартирный дом организация или

уполномоченное лицо немедленно информируют о сложившейся ситуации, в том числе в письменном виде, собственников помещений многоквартирного дома, исполнительные органы местного самоуправления и министерство государственного жилищного, строительного и технического контроля (надзора) Тамбовской области (далее - министерство).

2.4. Выявление информации о нарушении требований эксплуатации осуществляется также путем проведения контрольных (надзорных) мероприятий, осуществляемых министерством, органами муниципального жилищного контроля, иными надзорными органами, поступления информации от третьих лиц.

2.5. На основании части 11 статьи 55<sup>24</sup> 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 их 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. Порядок проведения данного осмотра устанавливается представительным органом поселения, муниципального округа, городского округа.

2.6. В рекомендациях о мерах по устранению выявленных нарушений в многоквартирном доме необходимо выделять мероприятия, которые могут привести к устранению выявленных нарушений путем проведения текущего ремонта, капитального ремонта, реконструкции, оценки сейсмостойкости (при необходимости), сноса в случае, если многоквартирный дом имеет признаки признания аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

3. Порядок обработки и направления информации об устранении нарушений требований законодательства Российской Федерации к эксплуатации многоквартирных домов лицами, ответственным за эксплуатацию дома, собственникам помещений многоквартирного дома, контроля за устранением таких нарушений

3.1. Информация об итогах проверки нарушений требований эксплуатации, в том числе рекомендации о мерах по устранению выявленных нарушений, министерством, органами муниципального жилищного контроля, иными надзорными органами направляются в министерство топливно-энергетического комплекса и жилищно-коммунального хозяйства Тамбовской области (далее - уполномоченный орган) в течение 14 рабочих дней с момента выдачи рекомендаций о мерах по устранению выявленных нарушений. При выявлении нарушений требований эксплуатации многоквартирного дома, которые могут повлечь причинение вреда жизни или здоровью проживающих в



многоквартирном доме жителей, уведомление уполномоченного органа министерством, органами муниципального жилищного контроля, иными надзорными органами осуществляется незамедлительно.

3.2. Минимально необходимые сведения, направляемые в адрес уполномоченного органа, устанавливаются приложением к настоящему Порядку.

3.3. Уполномоченный орган, получив информацию об итогах проверки нарушений требований эксплуатации, в том числе рекомендации о мерах по устранению выявленных нарушений, формирует реестр многоквартирных домов, по которым была осуществлена проверка нарушений требований эксплуатации на основании части 11 статьи 55<sup>24</sup> Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3.4. Орган местного самоуправления поселения, муниципального округа, городского округа, министерство на основании информации об итогах проверки нарушений требований эксплуатации, в том числе рекомендации о мерах по устранению выявленных нарушений, принимает решение о порядке обработки результатов такой проверки и контроля за устранением таких нарушений (требований эксплуатации), информирует в сроки, указанные в пункте 3.1 настоящего Порядка, уполномоченный орган о принятых мерах по устранению выявленных нарушений.

3.5. Орган местного самоуправления поселения, муниципального округа, городского округа в лице муниципального жилищного контроля, министерство в пределах компетенции осуществляет контроль за устранением нарушений требований эксплуатации отдельно в части каждого из мероприятий, которые могут привести к устранению выявленных нарушений.

3.6. Орган местного самоуправления поселения, муниципального округа, городского округа в лице муниципального жилищного контроля (или иного уполномоченного органа/должностного лица), министерство вправе запрашивать информацию об устранении нарушений требований эксплуатации у эксплуатирующей (обслуживающей) многоквартирный дом организации или уполномоченного лица не реже одного раза в квартал до момента устранения нарушений требований эксплуатации или всех выявленных нарушений.

#### 4. Порядок учёта результатов эксплуатационного контроля для принятия решения об обследовании технического состояния многоквартирного дома

4.1. 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, могут быть реализованы в рамках 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).

4.2. 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, 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 организацией, которая осуществляет деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, информация об этом учитывается на основании порядка организации проведения обследования технического состояния многоквартирных домов, включенных в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

4.3. 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.

**ПРИЛОЖЕНИЕ**  
к Порядку проведения эксплуатационного контроля  
за техническим состоянием многоквартирных домов,  
расположенных на территории Тамбовской области

**Форма учета сведений**  
для 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

Адрес МКД	Конструктивный элемент МКД*	Управляющая организация в МКД, ИНН	Обслуживающая элемент МКД организация, ИНН	Основные характеристики МКД			Результаты (минимально необходимые сведения)										
				год ввода в эксплуатацию	площадь, кв.м.	тип обследуемого конструктивного элемента**	лицо (орган), проводивший осмотр	дата проведения осмотра	нарушения требований эксплуатации многоквартирного дома, которые могут повлечь причинение вреда жизни или здоровью проживающих в многоквартирном доме жителей (да/нет)	варианты устранения нарушений требований законодательства	предлагаемые сроки устранения нарушений	отметка о необходимости проведения обследования технического состояния (да/нет)	уполномоченный орган (лицо), ответственный за контроль за устранением нарушений	ближайшая контрольная дата по проверке устранения нарушения	статус (исполнено/ в процессе исполнения / не исполнено)		

\* элемент, по которому осуществляется сбор информации по эксплуатационному контролю за техническим состоянием многоквартирного дома,  
\*\* тип кровли (скатная/плоская), материал наружных стен/тип отделки фасада и т.п.