

**Порядок проведения эксплуатационного контроля
за техническим состоянием многоквартирных домов, расположенных на
территории Мурманской области**

1. Настоящий Порядок, разработанный в соответствии с пунктом 2 части 6 статьи 167 Жилищного кодекса Российской Федерации, со статьей 6 Закона Мурманской области от 24.06.2013 № 1631-01-ЗМО «О региональной программе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Мурманской области», устанавливает правила проведения лицами, ответственными за содержание общего имущества в многоквартирных домах, эксплуатационного контроля за техническим состоянием многоквартирных домов, расположенных на территории Мурманской области, в соответствии с законодательством Российской Федерации о техническом регулировании и Жилищным кодексом Российской Федерации.

2. Настоящий Порядок определяет выявление, сбор и обработку информации о нарушении требований законодательства Российской Федерации к эксплуатации многоквартирных домов.

3. Эксплуатационный контроль технического состояния многоквартирных домов проводится в период их эксплуатации путем осуществления периодических осмотров, контрольных проверок состояния элементов строительных конструкций, внутридомовых инженерных сетей.

4. Эксплуатационный контроль осуществляется 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.

5. Эксплуатационному контролю подлежат все многоквартирные дома, расположенные на территории Мурманской области, за исключением многоквартирных домов:

- 5.1. признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции;
- 5.2. в которых имеется менее чем пять квартир, за исключением случая, когда такие дома включены по решению общего собрания собственников помещений в таком доме в региональную программу капитального ремонта

общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Мурманской области;

5.3. расположенных на земельных участках, в отношении которых в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации приняты решения об изъятии для государственных или муниципальных нужд.

6. Лица, осуществляющие управление многоквартирным домом, или при непосредственном управлении многоквартирным домом – лица, с которыми 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, проводят осмотр общего имущества многоквартирного дома на основании требований:

6.1. Правил и норм эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170;

6.2. Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491;

6.3. Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290.

7. Эксплуатационный контроль проводится в отношении следующих конструктивных элементов и инженерного оборудования:

7.1. 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 доме централизованной системы теплоснабжения;

7.2. лифтовое оборудование и лифтовые шахты;

7.3. вентиляционные шахты;

7.4. крыша;

7.5. подвальные помещения, относящиеся к общему имуществу в многоквартирном доме;

7.6. фасад;

7.7. фундамент;

7.8. отмостки здания.

8. Эксплуатационный контроль включает в себя проведение текущих, сезонных, внеочередных осмотров многоквартирных домов или их отдельных конструктивных элементов и инженерного оборудования.

9. Текущие осмотры могут быть:

9.1. общие, в ходе которых проводится осмотр всего общего имущества;

9.2. частичные, в ходе которых осуществляется осмотр элементов общего имущества.

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.

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

10.1. весенний осмотр проводится после таяния снега или окончания отопительного периода в целях выявления произошедших в течение зимнего периода повреждений общего имущества. При этом уточняются объемы работ по текущему ремонту;

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

11. Внеочередные осмотры проводятся в течение одних суток после произошедших аварий, опасного природного процесса или явления, катастрофы, стихийного или иного бедствия.

12. 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) обязательным требованиям, требованиям обеспечения безопасности граждан, а также о мерах (мероприятиях), необходимых для устранения выявленных дефектов (неисправностей, повреждений).

13. Результаты о техническом состоянии элементов общего имущества, а также информация о выявленных в ходе осмотра неисправностях и повреждениях лицами, ответственными за содержание общего имущества в многоквартирных домах, размещаются и при необходимости актуализируются в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства в соответствующих разделах об основных конструктивных элементах многоквартирного дома, оборудовании и системах инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.
