



ПРАВИТЕЛЬСТВО ЗАБАЙКАЛЬСКОГО КРАЯ
ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 30 июля 2025 года г. Чита

~ 410

**Об утверждении Порядка проведения эксплуатационного
контроля за техническим состоянием многоквартирных домов,
расположенных на территории Забайкальского края**

В соответствии с пунктом 2 части 6 статьи 167 Жилищного кодекса Российской Федерации, пунктом 11¹³ статьи 3 Закона Забайкальского края от 29 октября 2013 года № 875-33К «О регулировании отдельных вопросов обеспечения проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Забайкальского края», в целях обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Забайкальского края, Правительство Забайкальского края **постановляет:**

Утвердить прилагаемый Порядок проведения эксплуатационного контроля за техническим состоянием многоквартирных домов, расположенных на территории Забайкальского края.

Исполняющий обязанности
первого заместителя
председателя Правительства
Забайкальского края




А.И.Кефер



УТВЕРЖДЕН

постановлением Правительства
Забайкальского края

от 30 июля 2025 года № 410

ПОРЯДОК
проведения эксплуатационного контроля за техническим
состоянием многоквартирных домов, расположенных
на территории Забайкальского края

1. Настоящий Порядок проведения эксплуатационного контроля за техническим состоянием многоквартирных домов, расположенных на территории Забайкальского края (далее соответственно – эксплуатационный контроль, МКД), направлен на обеспечение своевременного проведения капитального ремонта общего имущества, принадлежащего на праве общей долевой собственности собственникам помещений в МКД (далее – общее имущество МКД), соблюдение характеристик надежности и безопасности МКД, безопасных и комфортных условий проживания граждан, а также соблюдение требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, технических регламентов, санитарно-эпидемиологических требований, Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – Жилищный кодекс), постановления 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», постановления Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 года № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», постановления Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27 сентября 2003 года № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» и иных нормативных правовых актов Российской Федерации и Забайкальского края, устанавливающих требования, подлежащие соблюдению при эксплуатации МКД.

2. Эксплуатационному контролю подлежат все МКД, расположенные на территории Забайкальского края, за исключением МКД, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, МКД с количеством квартир менее пяти.

3. Эксплуатационный контроль проводится лицом, ответственным за эксплуатацию МКД в период эксплуатации такого дома.

Лицами, ответственными за эксплуатацию МКД, в зависимости от способа управления МКД, являются: собственники помещений, лица, привлекаемые собственниками помещений на основании договора для проведения строительно-технической экспертизы, должностные лица органов управления товарищества собственников жилья (жилищного, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива) или управляющая организация.

4. Эксплуатационный контроль 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 МКД, 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.

5. Периодические осмотры делятся на:

- 1) текущие;
- 2) сезонные;
- 3) внеочередные.

6. Текущие осмотры могут быть общие, в ходе которых проводится осмотр всего общего имущества МКД, состав которого определен частью 1 статьи 36 Жилищного кодекса, и частичные, в ходе которых осуществляется осмотр элементов общего имущества МКД или жилых, нежилых помещений собственников МКД для осмотра технического и санитарного состояния оборудования, находящегося внутри помещения, в целях обеспечения надлежащего обслуживания систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения МКД.

7. Сезонные осмотры проводятся в отношении всего общего имущества МКД два раза в год:

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

осенний осмотр – до наступления отопительного периода в целях проверки готовности МКД к эксплуатации в отопительный период.

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

9. Периодические осмотры осуществляются в соответствии с разделом 8 «Организационные основы эксплуатационного контроля» свода правил СП 255.1325800.2016 «Здания и сооружения. Правила эксплуатации. Основные положения», утвержденного приказом Министерства

строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 24 августа 2016 года № 590/пр (далее – СП 255.1325800.2016).

10. При проведении всех видов периодических осмотров осуществляются контрольные проверки, включающие:

- проверку технического состояния конструкций по внешним признакам;
- проверку температурно-влажностного режима помещений;
- контроль состояния дверей и окон, запорных устройств, уплотнителей;
- контроль состояния путей эвакуации (пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов и других элементов);

проверку соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг МКД проектным параметрам.

11. Результаты сезонного и внеочередного осмотров оформляются актом осмотра с отражением в нем выявленных в процессе осмотра неисправностей и повреждений, а также технического состояния общего имущества (элементов общего имущества) МКД. Акт составляется по форме Приложения «Д» СП 255.1325800.2016 и подписывается в день проведения осмотра.

12. На основании результатов периодических осмотров лицом, ответственным за эксплуатацию МКД, устанавливаются причины появления повреждений и может быть принято решение о необходимости проведения:

- аварийного ремонта;

- текущего ремонта;

обследования технического состояния МКД или его отдельных конструкций и (или) систем инженерно-технического обеспечения в соответствии с ГОСТ 31937-2024 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния» (далее – ГОСТ 31937);

оценки технического состояния МКД по Своду правил СП 454.1325800.2019 «Здания жилые многоквартирные. Правила оценки аварийного и ограниченно-работоспособного технического состояния», утвержденному приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 24 декабря 2019 года № 853/пр, и (или) ГОСТ 31937;

- внеплановых мероприятий по обслуживанию МКД.

13. Акты осмотров направляются в орган местного самоуправления муниципального образования Забайкальского края, на территории которого расположен обследуемый МКД, для проведения соответствующих дальнейших действий согласно Порядку установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, утвержденному постановлением Правительства Забайкальского края от 17 июня 2014 года № 337.

14. Собственники помещений в МКД осуществляют контроль соблюдения настоящего Порядка в рамках полномочий, установленных статьей 162 Жилищного кодекса.