



ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 30 декабря 2025 № 211

г. Майкоп

О Порядке проведения эксплуатационного контроля за техническим состоянием многоквартирных домов в соответствии с законодательством Российской Федерации о техническом регулировании и Жилищным кодексом Российской Федерации

В соответствии с пунктом 2 части 6 статьи 167 Жилищного кодекса Российской Федерации, частью 1.1 статьи 2 Закона Республики Адыгея от 1 августа 2013 года № 225 «Об отдельных вопросах обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах» Кабинет Министров Республики Адыгея

п о с т а н о в л я е т:

1. Установить Порядок проведения эксплуатационного контроля за техническим состоянием многоквартирных домов в соответствии с законодательством Российской Федерации о техническом регулировании и Жилищным кодексом Российской Федерации согласно приложению.

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

Председатель
Кабинета Министров
Республики Адыгея

А. Керашев

Порядок
проведения эксплуатационного контроля за техническим состоянием
многоквартирных домов в соответствии с законодательством
Российской Федерации о техническом регулировании
и Жилищным кодексом Российской Федерации

1. Настоящий Порядок определяет правила проведения эксплуатационного контроля за техническим состоянием многоквартирных домов, расположенных на территории Республики Адыгея, в соответствии с законодательством Российской Федерации о техническом регулировании и Жилищным кодексом Российской Федерации (далее – эксплуатационный контроль).

2. Эксплуатационный контроль проводится в период эксплуатации многоквартирных домов в целях оценки состояния конструктивных и других характеристик надежности и безопасности многоквартирных домов, сетей и систем инженерно-технического обеспечения и соответствия указанных характеристик требованиям технических регламентов, проектной документации, а также в соответствии с исполнительной документацией.

3. Эксплуатационный контроль осуществляется с учетом 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» (с последующими изменениями) (далее – Правила), 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 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», свода правил СП 372.1325800.2018 «Здания жилые многоквартирные. Правила эксплуатации», утвержденного приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 18 января 2018 года № 27/пр, национального стандарта Российской Федерации ГОСТ Р 56194-2014 «Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги проведения технических осмотров многоквартирных домов и определение на их основе плана работ, перечня работ. Общие требования», утвержденного приказом

Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 27 октября 2014 года № 1446-ст, иных нормативных правовых актов, устанавливающих стандарты и правила по эксплуатационному контролю.

4. Эксплуатаций контроль проводится лицами, указанными в пункте 13 Правил.

5. В ходе эксплуатационного контроля для определения технического состояния многоквартирного дома лицами, указанными в пункте 4 настоящего Порядка, проводится визуальный осмотр оснований, строительных конструкций, сетей и систем инженерно-технического обеспечения многоквартирного дома (далее – конструктивные элементы), инструментальные измерения (при необходимости), а также собираются (выявляется наличие) и анализируются следующие документы:

1) документы технического учета жилищного фонда, содержащие сведения о состоянии общего имущества;

2) проектная документация на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) многоквартирного дома;

3) архивные материалы, содержащие информацию о техническом состоянии многоквартирного дома, в том числе акты осмотров за предшествующие периоды, журналы осмотров, схемы расположения инженерных сетей и систем;

4) ведомости объемов работ (дефектные ведомости);

5) документы (акты) о приемке результатов работ, сметы, описи работ по проведению текущего ремонта;

6) акты специализированных организаций о состоянии конструктивных элементов и инженерного оборудования;

7) предписания органов государственного контроля (надзора) и муниципального контроля;

8) акты аварий;

9) акты обследования технического состояния конструктивных элементов, оформленные по результатам рассмотрения обращений граждан, юридических лиц, государственных органов, органов местного самоуправления по вопросам технического состояния, содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, управления многоквартирным домом, качества предоставления коммунальных услуг.

6. Эксплуатационный контроль включает проведение текущих, сезонных и внеочередных осмотров состояния конструктивных элементов многоквартирных домов (далее – осмотры), в ходе которых выявляются неисправности и причины их появления, уточняются объемы работ по текущему ремонту и дается общая оценка технического состояния многоквартирного дома.

7. Текущие осмотры многоквартирного дома подразделяются на:

1) общие осмотры, в ходе которых проводится осмотр всех конструктивных элементов многоквартирного дома;

2) частичные осмотры, в ходе которых проводится осмотр отдельных конструктивных элементов многоквартирного дома.

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

9. Сезонные осмотры проводятся в отношении всего общего имущества в многоквартирном доме два раза 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 уточняются 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.

10. Внеочередные осмотры проводятся в течение одних суток после произошедших явлений стихийного характера (например, ливней, ураганных ветров, сильных снегопадов, наводнений), аварий в системах инженерно-технического обеспечения и при выявлении деформаций оснований.

11. Результаты осмотра оформляются актом осмотра, который является основанием для принятия собственниками помещений или ответственными лицами, указанными в пункте 13 Правил, решения о соответствии или несоответствии проверяемого общего имущества в многоквартирном доме (элементов общего имущества) требованиям законодательства Российской Федерации, требованиям обеспечения безопасности граждан, а также о мерах (мероприятиях), необходимых для устранения выявленных дефектов (неисправностей, повреждений), о проведении обследования технического состояния многоквартирного дома с учетом особенностей, установленных частью 5 статьи 167 Жилищного кодекса Российской Федерации и (или) в соответствии с пунктом 1 части 2 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации, решения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

12. Акт осмотра составляется и подписывается в день проведения осмотра всеми лицами, участвующими в его проведении.

13. Техническое состояние конструктивных элементов, а также выявленные в процессе осмотров многоквартирного дома дефекты (неисправности, повреждения) отражаются в журнале осмотров общего имущества многоквартирного дома по форме согласно приложению Е к национальному стандарту Российской Федерации ГОСТ Р 56038-2023 «Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги управления многоквартирными домами. Общие требования»,

утвержденному приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 25 июля 2023 года № 578-ст.