



ПРАВИТЕЛЬСТВО НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 03.02.2026 № 38-п

г. Новосибирск

О Порядке проведения эксплуатационного контроля за техническим состоянием многоквартирных домов, расположенных на территории Новосибирской области, 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 и пунктом 11.25 части 2 статьи 2 Закона Новосибирской области от 05.07.2013 № 360-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Новосибирской области» Правительство Новосибирской области **п о с т а н о в л я е т:**

1. Установить Порядок проведения эксплуатационного контроля за техническим состоянием многоквартирных домов, расположенных на территории Новосибирской области, в соответствии с законодательством Российской Федерации о техническом регулировании и Жилищным кодексом Российской Федерации согласно приложению к настоящему постановлению.

2. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя Губернатора Новосибирской области Клемешова О.П.

Губернатор Новосибирской области



А.А. Травников

Е.Г. Назаров
238 76 23

ПОРЯДОК
проведения эксплуатационного контроля за техническим состоянием
многоквартирных домов, расположенных на территории Новосибирской
области, в соответствии с законодательством Российской Федерации
о техническом регулировании и Жилищным кодексом
Российской Федерации

1. Настоящий Порядок регламентирует проведение эксплуатационного контроля за техническим состоянием многоквартирных домов, расположенных на территории Новосибирской области, в соответствии с законодательством Российской Федерации о техническом регулировании и Жилищным кодексом Российской Федерации (далее – эксплуатационный контроль).

2. Эксплуатационный контроль осуществляется в целях оценки соответствия общего имущества (элементов общего имущества) многоквартирного дома требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании и требованиям, установленным в проектной документации на многоквартирный дом.

3. 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 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», 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 28.01.2006 № 47 «Об утверждении 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», Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 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 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», требования технических регламентов к конструктивным и другим характеристикам надежности и безопасности объектов.

4. Эксплуатационному контролю подлежат все многоквартирные дома, включенные в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Новосибирской области.

5. Эксплуатационный контроль осуществляется при проведении текущих, сезонных и внеочередных осмотров общего имущества многоквартирного дома.

6. Осмотры в зависимости от способа управления многоквартирным домом проводятся собственниками помещений, лицами, привлекаемыми собственниками помещений на основании договора для проведения строительно-технической экспертизы, или ответственными лицами, являющимися должностными лицами органов управления товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива или управляющей организацией, а при непосредственном управлении многоквартирным домом – лицами, оказывающими услуги и (или) выполняющими работы (далее – ответственные лица).

7. Текущие осмотры могут быть общими, в ходе которых проводится осмотр всего общего имущества, и частичными, 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 многоквартирного дома в том числе в зависимости от материалов изготовления элементов общего имущества.

8. Сезонные осмотры проводятся в отношении всего общего имущества многоквартирного дома два 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.

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

10. 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).

Акт осмотра, указанный в первом абзаце настоящего пункта, является основанием для принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с пунктом 1.3 части 2 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации решения 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 капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме.

11. Техническое состояние элементов общего имущества, а также выявленные в ходе осмотра неисправности и повреждения отражаются в документе по учету технического состояния многоквартирного дома (журнале осмотра).
