



Российская Федерация
Новгородская область
АДМИНИСТРАЦИЯ ВАЛДАЙСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№
Валдай

Об утверждении Порядка проведения эксплуатационного контроля за техническим состоянием многоквартирных домов

В соответствии с пунктом 2 части 6 статьи 167 Жилищного кодекса Российской Федерации, областным законом от 06.04.2005 № 449-ОЗ «О разграничении полномочий Новгородской областной Думы и Правительства Новгородской области в области жилищных отношений», постановлением Правительства Новгородской области от 06.12.2024 № 589 «Об утверждении Порядка проведения эксплуатационного контроля за техническим состоянием многоквартирных домов», Уставом Валдайского муниципального района, Администрация Валдайского муниципального района **ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

1. Утвердить прилагаемый порядок проведения эксплуатационного контроля за техническим состоянием многоквартирных домов.
2. Опубликовать постановление в бюллетене «Валдайский Вестник» и разместить на официальном сайте Администрации Валдайского муниципального района в сети «Интернет».
3. Постановление вступает в силу со дня принятия.

Глава муниципального района

Ю.В. Стадэ

Проект подготовил и завизировал:

Ведущий служащий комитета жилищно-коммунального
и дорожного хозяйства
Администрации муниципального района

С.П. Щеглова

Согласовано:

Заместитель Главы
Администрации муниципального района

Ю.Ю. Кокорина

Заведующий отделом правового регулирования
Администрации муниципального района

О.А. Камаева

Ведущий служащий комитета по организационным
и общим вопросам
Администрации муниципального района

О.А. Пигусова

Разослать: дело-1, комитет ЖК и ДХ-2 (1-заверенный), юристы-1, **Вестник-1**

УТВЕРЖДЕН
постановлением Администрации
муниципального района
от .01.2025 №

ПОРЯДОК

проведения эксплуатационного контроля за техническим состоянием
многоквартирных домов

1. Настоящий Порядок определяет процедуру проведения эксплуатационного контроля за техническим состоянием многоквартирных домов, расположенных на территории Валдайского муниципального района, в соответствии с законодательством Российской Федерации о техническом регулировании, Жилищным кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации (далее эксплуатационный контроль).
2. Эксплуатационный контроль проводится в отношении всех многоквартирных домов, расположенных на территории Новгородской области, за исключением многоквартирных домов, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции (далее многоквартирный дом).
3. Эксплуатационный контроль проводится в период эксплуатации многоквартирных домов путем осуществления осмотров конструктивных элементов и инженерных систем многоквартирных домов 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.
4. Эксплуатационный контроль в зависимости от способа управления многоквартирным домом проводится лицом, осуществляющим управление этим многоквартирным (товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, управляющей организацией), или при непосредственном управлении многоквартирным домом – лицом, с которым 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 в таком доме (далее уполномоченное лицо).
5. 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 сентября 2003 года № 170;

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 января 2006 года № 47;

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»;

минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 года № 290;

раздела 7 «СП 255.1325800.2016. Свод правил. Здания и сооружения. Правила эксплуатации. Основные положения», утвержденного приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 24 августа 2016 года № 590/пр.

6. Эксплуатационный контроль проводится в отношении следующих конструктивных элементов и инженерных систем многоквартирного дома: 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 многоквартирном доме централизованной системы теплоснабжения;

лифтовое оборудование, лифтовые шахты, машинные и блочные помещения;

крыша;

подвальные помещения, относящиеся к общему имуществу в многоквартирном доме;

фасад;

фундамент.

7. Осмотры конструктивных элементов и инженерных систем многоквартирного дома, проводимые в рамках эксплуатационного контроля, могут быть текущие, сезонные и внеочередные:

7.1. Текущие осмотры могут быть:

общие, в ходе которых проводится осмотр всего общего имущества многоквартирного дома;

частичные, 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, в том числе в зависимости от материалов изготовления элементов общего имущества;

7.2. Сезонные осмотры проводятся в отношении всего имущества 2 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;

7.3. Внеочередные осмотры проводятся в течение одних суток после произошедшей аварии, опасного природного процесса или явления, катастрофы, стихийного бедствия, а также по заявкам жильцов многоквартирного дома.

8. Результаты осмотров оформляются уполномоченным лицом при проведении осмотра, который является основанием для принятия уполномоченным лицом решения о соответствии или несоответствии проверяемого общего имущества (элементов общего имущества) многоквартирного дома требованиям законодательства Российской Федерации, требованиям обеспечения безопасности граждан, а также для принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения о мерах (мероприятиях), необходимых для устранения выявленных дефектов (неисправностей, повреждений).

В случае выявления уполномоченным лицом при проведении осмотра нарушений требований законодательства Российской Федерации к эксплуатации многоквартирных домов, которые привели или могут привести к возникновению аварийных ситуаций, влекущих угрозу жизни и здоровью граждан (далее нарушение требований эксплуатации), уполномоченное лицо не позднее 5 рабочих дней со дня проведения осмотра информирует об этом собственников помещений многоквартирного дома путем размещения таких сведений на информационных стендах в соответствующих многоквартирных домах, а также органы местного самоуправления поселения по месту нахождения многоквартирного дома (далее орган местного самоуправления) путем направления соответствующей информации с приложением копии акта осмотра любым доступным способом, позволяющим убедиться в их получении.

9. На основании части 11 статьи 55.24 Градостроительного кодекса Российской Федерации при поступлении в орган местного самоуправления информации о нарушении требований эксплуатации орган местного самоуправления, за исключением случаев, если при эксплуатации многоквартирного дома осуществляется государственный контроль (надзор) в соответствии с федеральным законодательством, в целях оценки технического состояния и надлежащего технического обслуживания

многоквартирного дома в соответствии с требованиями технических регламентов к конструктивным и другим характеристикам надежности и безопасности многоквартирного дома, требованиями проектной документации проводит осмотр многоквартирного дома и направляет уполномоченному лицу рекомендации о мерах по устранению выявленных нарушений. Порядок проведения данного осмотра устанавливается **представительным органом местного самоуправления поселения (администрацией Валдайского муниципального района).**

10. В рекомендациях о мерах по устранению выявленных нарушений выделяются мероприятия, которые могут привести к устранению выявленных нарушений путем проведения текущего ремонта, капитального ремонта, реконструкции или сноса многоквартирного дома.

11. Уполномоченное лицо не позднее 10 рабочих дней со дня получения рекомендаций о мерах по устранению выявленных нарушений информирует об этом собственников помещений многоквартирного дома в порядке, установленном пунктом 8 настоящего Порядка.

12. В случае если фонд капитального ремонта многоквартирного 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.

13. В случае если капитальный ремонт общего имущества, который необходимо выполнить в многоквартирном доме для устранения выявленных нарушений требований эксплуатации, запланирован в 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 организации, которая осуществляет деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, **расположенных на территории Валдайского муниципального района**, результаты проведения эксплуатационного контроля учитываются в соответствии с порядком организации проведения обследования технического состояния многоквартирных домов, включенных в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, а также учета результатов обследования технического состояния многоквартирных домов, включенных в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, при подготовке и утверждении такой программы или внесении в нее изменений, утверждаемым постановлением администрации Валдайского муниципального района.

