АДМИНИСТРАЦИЯ ПРИМОРСКОГО КРАЯ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 20 августа 2013 г. N 324-па

ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПОРЯДКА ПРОВЕДЕНИЯ МОНИТОРИНГА

ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ, РАСПОЛОЖЕННЫХ

НА ТЕРРИТОРИИ ПРИМОРСКОГО КРАЯ

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  | Список изменяющих документов(в ред. Постановлений Администрации Приморского краяот 29.05.2014 N 208-па, от 27.02.2018 N 86-па) |  |

В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, на основании Устава Приморского края Администрация Приморского края постановляет:

1. Утвердить [Порядок](#P33) проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов, расположенных на территории Приморского края (прилагается).

2. Рекомендовать органам местного самоуправления муниципальных образований Приморского края принять участие в проведении мониторинга технического состояния многоквартирных домов, расположенных на территории Приморского края.

3. Департаменту информационной политики Приморского края опубликовать настоящее постановление в средствах массовой информации края.

Губернатор края -

Глава Администрации

Приморского края

В.В.МИКЛУШЕВСКИЙ

Утвержден

постановлением

Администрации

Приморского края

от 20.08.2013 N 324-па

ПОРЯДОК

ПРОВЕДЕНИЯ МОНИТОРИНГА ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ

МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ, РАСПОЛОЖЕННЫХ НА ТЕРРИТОРИИ

ПРИМОРСКОГО КРАЯ

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  | Список изменяющих документов(в ред. Постановлений Администрации Приморского краяот 29.05.2014 N 208-па, от 27.02.2018 N 86-па) |  |

1. Настоящий Порядок проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов, расположенных на территории Приморского края (далее - Порядок), устанавливает основные требования к порядку проведения на территории Приморского края мониторинга технического состояния многоквартирных домов в целях обеспечения безопасности граждан и сохранности жилищного фонда, своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах и осуществляется в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27 сентября 2003 года N 170, иными нормативными правовыми актами, регулирующими требования к конструктивным и другим характеристикам надежности и безопасности многоквартирных домов.

(в ред. Постановления Администрации Приморского края от 27.02.2018 N 86-па)

2. Под мониторингом технического состояния многоквартирных домов (далее - мониторинг) понимается система мер наблюдения и контроля за техническим состоянием многоквартирных домов (далее - МКД), в рамках которых осуществляется сбор, систематизация и анализ информации о техническом состоянии МКД.

При этом техническое состояние МКД характеризуется совокупностью свойств МКД и их элементов, подверженных изменению в процессе ремонта и эксплуатации.

3. Основными принципами мониторинга являются:

1) законность получения информации о техническом состоянии МКД;

2) регулярность проведения наблюдения (контроля) за техническим состоянием МКД;

3) открытость доступа к результатам проведения мониторинга.

4. Контроль за техническим состоянием МКД включает в себя проведение плановых и внеплановых осмотров МКД или их отдельных конструктивных элементов и инженерного оборудования (далее - осмотры МКД).

5. Целью осмотров МКД является получение информации о фактическом техническом состоянии МКД, их отдельных конструктивных элементов и инженерного оборудования, а также контроль за соблюдением правил их содержания и использования.

6. Плановые осмотры МКД организуются два раза в год - весенние и осенние осмотры:

6.1. Весенние осмотры проводятся для проверки технического состояния МКД, инженерного и технологического оборудования после окончания эксплуатации в зимних условиях;

6.2. Осенние осмотры проводятся для проверки готовности МКД к эксплуатации в зимних условиях.

7. Плановые осмотры МКД проводятся в следующие сроки:

7.1. Весенние осмотры осуществляются сразу после таяния снега, когда МКД могут быть доступны для осмотра;

7.2. Осенние осмотры должны быть проведены до 1 сентября текущего года, к этому времени МКД должны быть подготовлены к эксплуатации в зимних условиях.

8. Внеплановые осмотры МКД проводятся после аварий техногенного характера и стихийных бедствий (ураганных ветров, ливней, снегопадов, наводнений (далее - неблагоприятные факторы).

9. Мониторинг технического состояния МКД проводится лицом, ответственным за управление этим МКД (товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, управляющей организацией), или при непосредственном управлении МКД собственниками помещений в этом МКД одним из собственников помещений в таком доме, имеющим право действовать от имени собственников помещений в таком доме в отношениях с третьими лицами, на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД, осуществляющих непосредственное управление таким домом, или иным лицом, имеющим полномочие, удостоверенное доверенностью, выданной в письменной форме ему всеми или большинством собственников помещений в таком доме (далее - уполномоченное лицо).

10. Уполномоченное лицо, осуществляющее плановые и внеплановые осмотры МКД, привлекает при необходимости специалистов, имеющих техническое образование, позволяющее дать достоверную информацию о фактическом техническом состоянии МКД (его конструктивных элементов), а также привлекает по согласованию представителей органов местного самоуправления и (или) Фонда Приморского края "Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Приморского края" (далее - Региональный оператор).

11. В особых случаях проведения внеплановых осмотров МКД (влияние неблагоприятных факторов, повлекших значительный ущерб) рекомендуется привлекать по согласованию представителей комиссий по чрезвычайным ситуациям, созданных на территории муниципального образования Приморского края, на котором расположены МКД.

12. Для определения технического состояния МКД лицами, указанными в [пунктах 9](#P58) - [11](#P60) настоящего Порядка, проводится визуальный осмотр всех конструктивных элементов и инженерного оборудования МКД, в ходе которого собираются и анализируются следующие документы:

1) архивные материалы, содержащие информацию о техническом состоянии общего имущества МКД, в том числе технический и (или) электронный паспорт МКД (в случае его наличия);

2) дефектные ведомости;

3) документы о выполненных ремонтных работах;

4) акты и предписания специализированных организаций о состоянии инженерного оборудования;

5) акты аварий;

6) акты (письма) по жалобам (обращениям) граждан, собственников, пользователей помещений МКД (их законных представителей), органов государственной власти и органов местного самоуправления муниципальных образований Приморского края, организаций всех видов собственности независимо от организационно-правовых форм по вопросам технического состояния, содержания и ремонта общего имущества МКД, управления МКД, качества и количества предоставления жилищно-коммунальных услуг.

13. При плановых осмотрах МКД проверяются:

внутридомовые инженерные системы электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, инженерные устройства и санитарно-техническое оборудование;

кровли, покрытия кровли, чердачные помещения и перекрытия, надкровельные вентиляционные и дымовые трубы, коммуникации и инженерные устройства, расположенные в чердачных и кровельных пространствах, устройства выходов на кровлю;

ограждающие конструкции, фасад и его элементы (балконы, лоджии, эркеры, козырьки, архитектурные детали, водоотводящие устройства);

несущие и ненесущие строительные конструкции, включая несущие и ненесущие стены, плиты перекрытий, несущие колонны, промежуточные и поэтажные лестничные площадки, лестничные марши, ступени, косоуры;

лифтовое оборудование, лифтовые шахты;

фундаменты и подвальные помещения, относящиеся к общему имуществу МКД;

коллективные (общедомовые) приборы учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и узлы управления и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа);

выходы из подъездов здания (крыльца), из подвалов и цокольных этажей;

система мусороудаления;

противопожарные устройства;

объекты, предназначенные для обслуживания и эксплуатации МКД, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, иные наружные коммуникации и оборудование, предназначенные для обслуживания одного МКД, расположенные в границах земельного участка, на котором расположены МКД;

элементы благоустройства (отмостки здания, детские, спортивные (кроме стадионов) площадки) в границах земельного участка, на котором расположены МКД.

14. Особое внимание при проведении осмотров обращается на:

сооружения и конструкции, подверженные вибрирующим и другим динамическим нагрузкам, расположенные на просадочных, подрабатываемых и карстовых территориях, а также на крупнопанельные здания первых массовых серий, ветхие и аварийные здания и сооружения, объекты, имеющие износ несущих конструкций свыше 60 процентов;

конструкции, лишенные естественного освещения и проветривания, подверженные повышенному увлажнению или находящиеся в других условиях, не соответствующих техническим и санитарным нормативам;

выполнение замечаний и поручений, выданных предыдущими плановыми проверками.

15. В случае если информация, которая была получена путем применения способов наблюдения, указанных в [пункте 12](#P61) настоящего Порядка, недостаточна для определения технического состояния конструктивного элемента МКД, в отношении такого конструктивного элемента МКД проводится инструментальный контроль.

16. При инструментальном контроле за техническим состоянием конструктивного элемента МКД с учетом анализа информации, полученной в соответствии с [пунктом 13](#P68) настоящего Порядка, оцениваются и описываются все дефекты и повреждения данного конструктивного элемента МКД в формулировках признаков физического износа.

17. Для определения причин возникновения дефектов, проведения технической экспертизы, взятия проб и инструментальных исследований, а также в других необходимых случаях лицо, указанное в [пункте 9](#P58) настоящего Порядка, привлекает специалистов соответствующей квалификации, назначает сроки и определяет состав специальной комиссии по детальному обследованию МКД и его конструктивных элементов.

18. Меры по обеспечению безопасности людей в случаях обнаружения деформаций, промерзаний, сильных протечек, сверхнормативной влажности, звукопроводности, вибрации, других дефектов, наличие которых и их развитие могут привести к снижению несущей способности или потере устойчивости конструкций, нарушению нормальных условий эксплуатации технологического и инженерного оборудования, проживания граждан, определяются уполномоченными лицами с участием лиц, указанных в [пунктах 10](#P59), [11](#P60), [17](#P87) настоящего Порядка, в соответствующих случаях.

19. Оценка технического состояния осуществляется в отношении каждого вида конструктивного элемента МКД путем:

анализа фактического срока эксплуатации и срока эффективной эксплуатации конструктивного элемента МКД до капитального ремонта конструктивного элемента от даты ввода МКД в эксплуатацию;

анализа сведений о проведенных работах по капитальному ремонту конструктивного элемента МКД;

анализа сведений о проведении капитального ремонта конструктивного элемента МКД в связи с аварийной, чрезвычайной, техногенной ситуациями.

В случае если в отношении конструктивного элемента МКД имеются (имеется) заключение специализированной организации и (или) заключение межведомственной комиссии о необходимости и возможности проведения капитального ремонта, оценка его технического состояния проводится на основании указанных заключений (указанного заключения).

Сроки эффективной эксплуатации конструктивного элемента МКД до капитального ремонта конструктивного элемента определяются в соответствии с нормативно-технической документацией в строительстве.

20. Результаты осмотров МКД оформляются актами осмотров МКД, в которых отмечаются выявленные недостатки при их наличии, влияющие на эксплуатационные качества и долговечность конструкций, наличие нарушений в процессе эксплуатации МКД и меры по их устранению. Акты осмотров МКД должны содержать следующую информацию:

реквизиты акта (номер акта, дата проведения осмотра);

наименование населенного пункта;

адрес МКД;

год постройки МКД;

технические характеристики МКД (этажность, форма кровли, материал стен, наличие инженерных систем, лифтов, подвалов и т.п.);

Ф.И.О. и должность лиц, проводящих осмотры МКД;

указание, каким способом производился осмотр (простукивание стен, снятие деталей, вскрытие конструкций, забор проб и прочие замеры и испытания), с обозначением используемых приборов (в случае если приборы использовались);

оценка состояния и описание выявленных дефектов обследуемых конструктивных элементов МКД, оценка готовности к эксплуатации в зимних условиях (при осенних осмотрах МКД);

выводы и предложения по перечню необходимых и рекомендуемых работ.

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

21. При внеплановых осмотрах определяется техническое состояние МКД или их отдельных конструктивных элементов после воздействия неблагоприятных факторов, степень опасности выявленных повреждений, угрожающих жизни людей и сохранности МКД.

В случае тяжелых последствий воздействия на МКД неблагоприятных факторов осмотры МКД проводятся в соответствии с Положением о порядке расследования причин аварий зданий и сооружений, их частей и конструктивных элементов на территории Российской Федерации, утвержденным приказом Минстроя России от 6 декабря 1994 года N 17-48 "О порядке расследования причин аварий зданий и сооружений на территории Российской Федерации".

22. На основании актов осмотров МКД делается заключение (вывод) технических осмотров о необходимых мероприятиях по устранению выявленных недостатков с указанием сроков их возможного устранения, в том числе в части необходимости проведения капитального ремонта МКД и (или) его конструктивных элементов, прогнозных сроков проведения такого ремонта, его оценочной (приблизительной) стоимости. При этом заключение (вывод) технических осмотров, составляемое по результатам весенних осмотров, должно готовиться с учетом результатов осеннего осмотра предшествующего года с анализом прошедшего отопительного периода.

22.1. Акты осмотра МКД (весеннего и осеннего осмотра предшествующего года), составленные в соответствии с [пунктом 20](#P95) настоящего Порядка, и соответствующие заключения (выводы) технических осмотров, составленные в соответствии с [пунктом 22](#P108) настоящего Порядка, представляются уполномоченным лицом в орган местного самоуправления муниципального образования Приморского края, на территории которого расположен обследуемый МКД, в срок до 15 января года, предшествующего планируемому году.

(п. 22.1 в ред. Постановления Администрации Приморского края от 27.02.2018 N 86-па)

23. Орган местного самоуправления муниципального образования Приморского края обобщает результаты осмотров МКД, поступившие в соответствии с [пунктом 22.1](#P109) настоящего Порядка, по всем МКД, расположенным на территории муниципального образования Приморского края, и ведет соответствующий реестр актов осмотра МКД.

Для данных целей орган местного самоуправления муниципального образования Приморского края создает комиссию по рассмотрению результатов мониторинга технического состояния МКД (далее - Комиссия).

23.1. Состав Комиссии и порядок работы Комиссии утверждается органом местного самоуправления муниципального образования Приморского края. В состав комиссии в обязательном порядке включаются должностные лица органа местного самоуправления муниципального образования Приморского края, уполномоченного на осуществление в соответствии со статьей 20 Жилищного кодекса Российской Федерации на территории муниципального образования Приморского края муниципального жилищного контроля. По согласованию в состав Комиссии включаются лица, указанные в [пунктах 10](#P59), [11](#P60), [17](#P87) настоящего Порядка (по необходимости).

23.2. В случае если Комиссией будет установлено, что каким-либо уполномоченным лицом информация в соответствии с [пунктом 22.1](#P109) настоящего Порядка не предоставлена в установленный срок либо осмотры МКД не проводились или акт осмотра МКД и (или) заключение (вывод) технических осмотров не составлялись, Комиссия проводит осмотр самостоятельно с привлечением лица, указанного в [пункте 9](#P58) настоящего Порядка, которому не менее чем за 10 календарных дней до начала осмотра направляется соответствующее уведомление, содержащее дату, время и место работы Комиссии по осмотру МКД.

24. Заключения технических осмотров используются органом местного самоуправления муниципального образования Приморского края для определения очередности проведения капитального ремонта МКД, расположенных на территории соответствующего муниципального образования Приморского края.

25. Комиссия и уполномоченные лица при обеспечении доступа заинтересованных лиц к результатам проведения мониторинга в своей работе руководствуются стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 года N 731 "Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами".

26. В течение пятидесяти дней после обобщения результатов осмотра МКД, проведенного в соответствии с [пунктом 23](#P111) настоящего Порядка, но не позднее 10 марта текущего года орган местного самоуправления Приморского края направляет копию реестра актов осмотра МКД, содержащего данные по проведенному осмотру, Региональному оператору.

(в ред. Постановления Администрации Приморского края от 27.02.2018 N 86-па)

27. Региональный оператор на основании данных, предоставленных органами местного самоуправления Приморского края в соответствии с [пунктом 26](#P117) настоящего Порядка, формирует сводную информацию о техническом состоянии МКД, расположенных на территории Приморского края.

28. Порядок и форму предоставления копий реестров актов осмотра МКД устанавливает Региональный оператор и доводит их до сведения органов местного самоуправления Приморского края, а также размещает на официальном сайте Регионального оператора в информационно-телекоммуникационной сети Интернет: www.fkr25.ru.

29. Полученные в соответствии с [пунктом 26](#P117) настоящего Порядка данные о техническом состоянии МКД Региональный оператор использует в целях актуализации региональной программы капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, расположенных на территории Приморского края (электронной базы данных программы).