



**АДМИНИСТРАЦИЯ  
ДАЛЬНЕРЕЧЕНСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА  
ПРИМОРСКОГО КРАЯ**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

14 марта 2014 г. г. Дальнереченск

385-па

**О создании комиссии по рассмотрению результатов мониторинга  
технического состояния многоквартирных домов, расположенных на  
территории Дальнереченского городского округа**

Во исполнение Закона Приморского края от 07.08.2013 № 227-КЗ «О системе капитального ремонта многоквартирных домов в Приморском крае», краевой программы «Программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Приморского края, на 2014-2043 годы», утвержденной постановлением администрации Приморского края от 31.12.2013 № 513-па, постановления администрации Приморского края от 20.08.2013 № 324-па «Об утверждении порядка проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов, расположенных на территории Приморского края», руководствуясь Уставом Дальнереченского городского округа, администрация Дальнереченского городского округа

**ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

1. Создать комиссию по рассмотрению результатов мониторинга технического состояния многоквартирных домов, расположенных на территории Дальнереченского городского округа и утвердить ее состав согласно приложению №1.

2. Утвердить порядок работы комиссии по рассмотрению результатов мониторинга технического состояния многоквартирных домов, расположенных на территории Дальнереченского городского округа согласно приложению № 2.

3. Постановление администрации Дальнереченского городского округа от 25 августа 2023 года № 975-па «О создании комиссии по рассмотрению результатов мониторинга технического состояния многоквартирных домов, расположенных на территории Дальнереченского городского округа» считать утратившими силу с момента подписания настоящего постановления.

4. Организационно-информационному отделу администрации Дальнереченского городского округа (Димова) настоящее постановление разместить на официальном Интернет-сайте Дальнереченского городского округа.

5. Контроль исполнения настоящего постановления возложить на первого заместителя главы администрации Дальнереченского городского округа Е.А.Старикову.

Глава Дальнереченского  
городского округа



С.В.Старков

Приложение №1

Утвержден постановлением  
администрации Дальнереченского  
городского округа

от 14.03.2024 № 385-па

**Состав комиссии по рассмотрению результатов мониторинга  
технического состояния многоквартирных домов, расположенных на  
территории Дальнереченского городского округа**

Старикова Е.А. первый заместитель главы администрации  
Дальнереченского городского округа, председатель  
комиссии;

Бражников В.Е. и.о. начальника управления муниципального казённого  
учреждения «Управление жилищно-коммунального  
хозяйства Дальнереченского городского округа»,  
заместитель председателя комиссии;

Дубовицкая Н.Б. экономист отдела жилищно-коммунального хозяйства  
МКУ «Управление ЖКХ Дальнереченского городского  
округа», секретарь комиссии;

**Члены комиссии:**

Чернышева Ю.В. начальник отдела муниципального имущества  
администрации Дальнереченского городского округа;

Гуль А.И. начальник отдела по делам ГО, ЧС и мобилизационной  
работе Дальнереченского городского округа;

Шашацкая А.О. начальник отдела по разработке программ и вопросам  
жилищно-коммунального хозяйства МКУ «Управление  
ЖКХ Дальнереченского городского округа»;

- Панасенко Л.В. главный специалист 1 разряда по муниципальному жилищному контролю администрации Дальнереченского городского округа
- Шилова Е.В. главный специалист отдела архитектуры и градостроительства администрации Дальнереченского городского округа;
- Голиков А.Т. председатель товарищества собственников жилья «Наш дом»;
- Гончарук Р.А. генеральный директор ООО «Округ»;
- Порошина Е.Н. руководитель управляющей организации ИП «Порошина»;
- Горовая Л.Н. исполнительный директор ООО «Дальнереченская жилищная компания»;
- Суровая Т.И. инженер строитель МКУ «Управление ЖКХ Дальнереченского городского округа»;
- Чупраков Ю.Н. директор ООО «Дальсервиспроект»;

Приложение №2  
Утверждено постановлением  
администрации  
Дальнереченского городского  
округа  
от 14.05.2014 № 385-па

**Порядок работы комиссии по рассмотрению результатов мониторинга  
технического состояния многоквартирных домов,  
расположенных на территории Дальнереченского городского округа**

1. Порядок работы комиссии по рассмотрению результатов мониторинга, расположенных на территории Дальнереченского городского округа (далее – Порядок), разработан в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Законом Приморского края от 07 августа 2013 года № 227-КЗ «О системе капитального ремонта многоквартирных домов в Приморском крае», постановлением администрации Приморского края от 20 августа 2013 года № 324-па «Об утверждении порядка проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов, расположенных на территории Приморского края» .

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 анализ информации о техническом состоянии МКД.

При этом техническое состояние МКД характеризуется совокупностью свойств МКД и его 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, 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 соответствующего 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 виде, 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 для проведения внеплановых осмотров МКД (влияние неблагоприятных факторов, повлекший значительный ущерб) рекомендуется привлекать по согласованию представителей комиссий по чрезвычайным ситуациям, созданных на территории Дальнереченского городского округа Приморского края, на котором расположены МКД.

12. Для определения технического состояния МКД лицами, указанными в пунктах 9 – 11 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 всем 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 на 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, косяки;

лифтовое оборудование, лифтовые шахты;

фундаменты и подвальные помещения, относящиеся к общему имуществу МКД;

коллективные, общедомовые приборы учета потребления ресурсов, необходимые 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 цокольных этажей; система мусороудаления;

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 посадочных, 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%;

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

выполнение замечаний и поручений, выданных предыдущими плановыми проверками;

**15.** В случае если информация, которая была получена путем применения способов наблюдения, указанных в пункте 12 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 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, взятие проб и инструментальных исследований, а также в других необходимых случаях лицо, указанное в пункте 9 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 деформации, промерзания, сильных протечек, сверхнормативной влажности, звукопроводности, вибраций, других дефектов, наличие которых и их развитие могут привести к снижению несущей способности или потере устойчивости конструкции, нарушению нормальных условий эксплуатации технологического и инженерного оборудования, проживания граждан, определяется уполномоченными лицами с участием лиц, указанных в пунктах 10, 11, 17 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 до 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 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 осмотр МКД;

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

- оценка состояния и описания 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 технического состояние МКД или их отдельных конструктивных элементов после взаимодействия 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 № 17-48 «О порядке расследования причин аварий зданий и сооружений на территории Российской Федерации».

**22.** На основании актов осмотров МКД уполномоченным лицом 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, рассчитанной исходя из предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту в соответствии с разделом IV краевой программы «Программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Приморского края, на 2014-2055 годы», утвержденной постановлением Администрации Приморского края от 31 декабря 2013 года № 513-па. 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 настоящего Порядка, и соответствующие заключения (выводы) технических осмотров, составленные в соответствии с пунктом 22 настоящего Порядка, представляются уполномоченным лицом в орган местного самоуправления муниципального образования Приморского края, на территории которого расположен исследуемый МКД, в срок до 15 января года, предшествующего планируемому году.

**23.** Комиссия по рассмотрению результатов мониторинга технического состояния многоквартирных домов, расположенных на территории Дальнереченского городского округа (далее – Комиссия) обобщает результаты осмотров многоквартирных домов, расположенных на территории Дальнереченского городского округа, поступившие в соответствии с пунктом 22.1 настоящего Порядка по всем МКД, расположенным на территории Дальнереченского городского округа и ведёт соответствующий реестр актов осмотров МКД (приложение №1).

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

Комиссия в своей деятельности руководствуется статьей 16 Закона Приморского края от 07.08.2013 № 227-КЗ «О системе капитального ремонта

многоквартирных домов в Приморском крае» и другими действующим законодательными правовыми актами Российской Федерации.

24. Заключение технических осмотров используется Комиссией для определения необходимости первоочередности проведения капитального ремонта многоквартирных домов, расположенных на территории Дальнереченского городского округа.

25. В течении пятидесяти дней после обобщения результатов осмотра МКД, проведенного в соответствии с пунктом 23 настоящего Порядка, но не позднее 10 марта текущего года администрация Дальнереченского городского округа направляет копию реестра актов осмотра МКД, содержащего данные по проведённому осмотру и предложение Региональному оператору Фонда Приморского края «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Приморского края» по актуализации региональной программы капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, расположенных на территории Приморского края.

26. На основании Федерального закона от 27.11.2023 № 561-ФЗ о внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации с 01.09.2024 обследование технического состояния многоквартирного дома, может быть проведено на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятого в соответствии с пунктом 1.3 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса, за счет средств собственников помещений в таком многоквартирном доме. В этом случае, результаты обследования технического состояния многоквартирного дома, проведенного на основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений в таком многоквартирном доме, подлежат направлению в ответственный за реализацию региональной программы капитального ремонта и (или) краткосрочного плана ее реализации орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, на территории которого расположен многоквартирный дом, в порядке,

определенном указанным решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

27. Результаты обследования технического состояния многоквартирного дома, включенного в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, являются основанием для внесения изменений в указанную программу.

28. Комиссия является коллегиальным органом и состоит из председателя комиссии, заместителя комиссии, секретаря комиссии и членов комиссии.

29. Секретарь комиссии оповещает письменно либо по средствам электронной связи о заседании членов Комиссии и приглашенных не менее чем за 5 дней до даты проведения заседания.

30. Заседание комиссии считается правомочным, если на ее заседании присутствует не менее двух третей от утвержденного состава её членов.

31. Решение комиссии принимается простым большинством голосов членов комиссии, присутствующих на заседании. При равенстве голосов членов комиссии голос председателя комиссии является решающим.

32. Руководство деятельностью Комиссии осуществляет председатель Комиссии, а в его отсутствии заместитель председателя комиссии, который: определяет дату заседания, повестку дня;

созывает очередные и внеплановые заседания комиссии, формирует и утверждает повестку дня;

ведет заседание, несет ответственность за выполнение возложенных на Комиссию задач.

33. Решение Комиссии оформляется протоколом. Протокол составляется в одном экземпляре, который хранится в отделе жилищно-коммунального хозяйства Управления муниципального казённого учреждения «Управление жилищно-коммунальным хозяйством Дальнереченского городского округа»

Приложение №1

к Порядку работы комиссии по рассмотрению результатов мониторинга технического состояния многоквартирных домов, расположенных на территории Дальнереченского городского округа

СОГЛАСОВАНО :

Глава Дальнереченского городского округа

УТВЕРЖДАЮ :

Председатель комиссии по рассмотрению результатов мониторинга технического состояния многоквартирных домов, расположенных на территории Дальнереченского городского округа

(подпись) \_\_\_\_\_ (фамилия, инициалы) « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г.

Реестр актов осмотра многоквартирных домов

№ П.П.	Реквизиты акта осмотра		Адрес МКД	Способ проведения осмотра (визуальный, инструментальный и т.д.)	Оценка состояния и описание выявленных дефектов обследуемых МКД	Заключение (вывод) технического осмотра			
	№ акта осмотра	Дата проведения осмотра				Необходимые мероприятия по устранению выявленных недостатков	Сроки возможного устранения выявленных недостатков	Необходимость проведения капитального ремонта	оценочная (приблизительная) стоимость капитального ремонта тыс.руб.

Ответственное лицо органа местного самоуправления

\_\_\_\_\_ Должность \_\_\_\_\_ Подпись \_\_\_\_\_ Ф.И.О.