



ПРАВИТЕЛЬСТВО КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ПО С Т А Н О В Л Е Н И Е

от 15 сентября 2025 г. № 345-п
Калининград

**Об установлении порядка проведения эксплуатационного контроля за техническим состоянием многоквартирных домов в соответствии с законодательством Российской Федерации о техническом регулировании и Жилищным кодексом Российской Федерации, порядка организации проведения обследования технического состояния многоквартирных домов, включенных в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Калининградской области, и порядка учета результатов обследования технического состояния многоквартирных домов, включенных в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Калининградской области, при подготовке и утверждении такой программы или внесении в нее изменений и признании утратившим силу постановления Правительства Калининградской области от 26 июня 2024 года № 253-п
«О мониторинге технического состояния многоквартирных домов, расположенных на территории Калининградской области»**

В соответствии с подпунктами 2, 3 части 6 статьи 167 Жилищного кодекса Российской Федерации, подпунктами 11.12, 11.13 пункта 2 статьи 3 Закона Калининградской области от 26 декабря 2013 года № 293 «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Калининградской области» Правительство Калининградской области **п о с т а н о в л я е т**:

1. Установить:

1) 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 № 1;

2) порядок организации проведения обследования технического состояния многоквартирных домов, включенных в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных

на территории Калининградской области, согласно приложению № 2;

3) порядок учета результатов обследования технического состояния многоквартирных домов, включенных в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Калининградской области, при подготовке и утверждении такой программы или внесении в нее изменений согласно приложению № 3.

2. Признать утратившим силу постановление Правительства Калининградской области от 26 июня 2024 года № 253-п «О мониторинге технического состояния многоквартирных домов, расположенных на территории Калининградской области».

3. Постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

Губернатор
Калининградской области



А.С. Беспрозванных

П О Р Я Д О К
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 устанавливает правила проведения лицами, ответственными за содержание общего имущества многоквартирных домов, эксплуатационного контроля за техническим состоянием многоквартирных домов, расположенных на территории Калининградской области (далее – многоквартирные дома), в соответствии с законодательством Российской Федерации о техническом регулировании и Жилищным кодексом Российской Федерации (далее – эксплуатационный контроль).

2. Эксплуатационный контроль осуществляется в целях получения информации о фактическом техническом состоянии многоквартирных домов, установления возможных причин возникновения дефектов и выработки мер о 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.

3. В целях настоящего порядка под эксплуатационным контролем понимается совокупность мер наблюдения (анализа) и контроля за техническим состоянием многоквартирных домов.

4. 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 03 апреля 2013 года № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», 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, требования технических регламентов к конструктивным и другим характеристикам надежности и безопасности объектов.

5. Эксплуатационному контролю подлежат все многоквартирные дома, расположенные на территории Калининградской области, за исключением многоквартирных домов, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу, жилых домов блокированной застройки.

6. Эксплуатационный контроль проводится в отношении следующих конструктивных элементов и инженерного оборудования:

- 1) внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- 2) лифтового оборудования и лифтовых шахт;
- 3) крыши;
- 4) подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- 5) фасада;
- 6) фундамента.

7. Эксплуатационный контроль включает в себя проведение плановых (текущих и сезонных) и внеплановых (внеочередных) осмотров многоквартирных домов или их отдельных конструктивных элементов и инженерного оборудования, элементов благоустройства, в том числе инструментальный контроль технического состояния конструкций и инженерного оборудования многоквартирных домов (далее – инструментальный контроль).

8. Инструментальный контроль необходимо проводить систематически в течение всего срока эксплуатации здания многоквартирного дома во время плановых (текущих и сезонных) и внеплановых (внеочередных) осмотров.

При осмотрах многоквартирных домов выявляются неисправности и причины их появления, уточняются объемы работ по текущему ремонту и дается общая оценка технического состояния здания.

Инструментальные измерения при осмотрах должны выполняться с применением простейших приборов и приспособлений, использование которых не требует специального обучения.

9. Плановые текущие осмотры многоквартирного дома подразделяются

на:

1) общие осмотры, в ходе которых проводится осмотр здания в целом, включая конструкции, инженерное оборудование;

2) частичные осмотры, в ходе которых проводится осмотр отдельных элементов здания, помещений, инженерного оборудования.

10. 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.

11. Плановые сезонные осмотры многоквартирного дома проводятся в отношении всего общего имущества многоквартирного дома, указанного в пункте 6 настоящего порядка, 2 раза в год:

1) весенний осмотр многоквартирного дома проводится для проверки технического состояния многоквартирного дома и технологического оборудования после окончания эксплуатации в зимних условиях; весенний осмотр многоквартирного дома 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 многоквартирного дома проводится до наступления отопительного периода в целях проверки готовности многоквартирного дома к эксплуатации в отопительный период; осенний осмотр многоквартирного дома должен быть проведен до 15 сентября соответствующего года, к этому времени многоквартирные дома должны быть подготовлены к эксплуатации в зимних условиях.

12. При плановых осмотрах многоквартирного дома проверяются:

1) 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 доме централизованной системы теплоснабжения;

2) крыши, покрытия крыши (кровли), чердачные помещения и перекрытия, вентиляционные и дымовые трубы, коммуникации и инженерные устройства, расположенные на чердачных и кровельных пространствах, устройства выходов на крышу;

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

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

5) лифтовое оборудование, лифтовые шахты;

6) фундаменты и подвальные помещения, относящиеся к общему имуществу многоквартирного дома;

7) 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);

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

9) система мусороудаления;

10) иные объекты, предназначенные для обслуживания и эксплуатации многоквартирного дома.

13. В процессе планового осмотра многоквартирного дома может проводиться наладка оборудования и исправляются мелкие дефекты.

14. Внеплановые (внеочередные) осмотры многоквартирных домов проводятся после ливней, ураганных ветров, обильных снегопадов, наводнений и других явлений стихийного характера, вызывающих повреждения отдельных элементов зданий, случае аварий на внешних коммуникациях или при выявлении деформации конструкций и неисправности инженерного оборудования, нарушающих условия нормальной эксплуатации многоквартирного дома, а также по заявкам жильцов многоквартирного дома.

15. Внеплановые (внеочередные) осмотры многоквартирных домов проводятся в течение 1 суток после событий, указанных в пункте 14 настоящего порядка.

16. Общие плановые текущие и плановые сезонные технические осмотры, а также внеплановые (внеочередные) технические осмотры многоквартирных домов, инструментальный контроль в зависимости от способа управления многоквартирным домом проводятся лицом, ответственным за управление многоквартирным домом (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 многоквартирного дома.

17. Частичные текущие плановые осмотры конструктивных элементов и инженерного оборудования проводятся лицами, указанными в пункте 16 настоящего порядка, и (или) специалистами или представителями специализированных служб, обеспечивающих их техническое обслуживание и ремонт.

Особое внимание в процессе осмотров должно быть уделено тем зданиям и их конструкциям и оборудованию, которые имеют физический износ свыше 60 %.

18. Для определения технического состояния многоквартирного дома лицами, указанными в пункте 16 настоящего порядка, проводится визуальный осмотр конструктивных элементов и инженерного оборудования многоквартирного дома, а также собираются и анализируются следующие документы:

1) технический паспорт многоквартирного дома;

2) архивные материалы, содержащие информацию о техническом состоянии многоквартирного дома, в том числе акты осмотров многоквартирного дома за предшествующий период, журнал осмотров многоквартирного дома за предшествующий период, схемы расположения конструктивных элементов и инженерных сетей, подлежащих ремонту, с указанием их размеров (при их наличии);

3) ведомости объемов работ, дефектные ведомости (при их наличии);

4) документы о выполненных ремонтных работах (при их наличии);

5) акты и предписания специализированных организаций о состоянии инженерного оборудования (при их наличии);

6) акты аварий (при их наличии);

7) акты обследования технического состояния конструктивных элементов и инженерного оборудования многоквартирного дома, оформленные по результатам рассмотрения жалоб (обращений) граждан, юридических лиц, государственных органов, органов местного самоуправления по вопросам технического состояния, содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома, управления многоквартирным домом, нормативов предоставления жилищно-коммунальных услуг (при их наличии).

19. В случае если информация, которая была получена путем визуального осмотра с анализом указанных в пункте 18 настоящего порядка документов недостаточна для определения технического состояния конструктивного элемента многоквартирного дома, в отношении такого конструктивного элемента многоквартирного дома проводится инструментальный контроль.

20. При инструментальном контроле с учетом анализа информации, полученной в соответствии с пунктом 18 настоящего порядка, подлежат оценке и описанию все дефекты и повреждения конструктивного элемента многоквартирного дома с формулировками признаков физического износа.

21. Результаты осмотров многоквартирных домов отражаются в специальных документах по учету технического состояния зданий: журналах, паспортах, актах.

22. По итогам внепланового осмотра многоквартирного дома, проведенного после событий, указанных в пункте 14 настоящего порядка, лица, указанные в пункте 16 настоящего порядка, принимают срочные меры по обеспечению безопасности людей, предупреждению дальнейшего развития деформаций, а также немедленно информируют о случившемся собственников помещений в многоквартирном доме или уполномоченное ими лицо.

23. Результаты осмотра многоквартирного дома, оформленные актом технического осмотра, составленным по форме согласно приложению к настоящему порядку, являются основанием для принятия ответственными лицами, указанными в пункте 16 настоящего порядка, 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), о проведении обследования технического состояния многоквартирного дома.

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

ФОРМА

А К Т
технического осмотра многоквартирного дома

Дата составления: _____
 Наименование муниципального образования Калининградской области: _____
 Населенный пункт: _____
 Проспект, улица и т. д.: _____
 Номер дома: _____
 Корпус: _____

1. Общие сведения о многоквартирном доме

Таблица 1

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение показателя
1	2	3	4
1	Кадастровый номер многоквартирного дома (далее – МКД)	-	
2	Год постройки МКД/тип дома/строительный объем	Год/тип/м ³	
3	Год приватизации первого жилого помещения	Год	
4	Высота здания	м	
5	Количество этажей	шт.	
6	Количество подъездов	шт.	
7	Количество квартир	шт.	
8	Общая площадь МКД	м ²	
9	Площадь жилых помещений (квартир) МКД	м ²	
10	Количество собственников	Человек	
11	Площадь помещений общественного назначения МКД ¹	м ²	

1	2	3	4
12	Площадь мест общего пользования МКД	м ²	
13	в т. ч. площадь подвала	м ²	

¹ Встроенные в многоквартирное жилое здание торговые помещения, административные (офисные) помещения и т. д.

2. Общие показатели конструктивных элементов

Таблица 2

№ п/п	Наименование конструктивного элемента	Тип и материал	Площадь, м ² /пог. м	Год проведения последнего капитального ремонта
1	Крыша/кровля			
2	Перекрытия			
3	Несущие стены			
4	Балконы и лоджии в местах общего пользования			
5	Наружные двери			
6	Окна, балконные двери в местах общего пользования			
7	Козырьки над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей			
8	Крыльца			
9	Фундамент			
10	Подвал			

3. Инженерное оборудование (инженерные сети)

Таблица 3

№ п/п	Наименование системы	Тип/ м ² /пог. м	Год проведения последнего капитального ремонта	Общедомовой прибор учета	
				наличие/ количество	возможность установки
1	Теплоснабжение				
2	Узел управления				
3	Горячее водоснабжение				
4	Узел управления				
5	Холодное				
6	Узел управления				
7	Водоотведение				
8	Электроснабжение				
9	Газоснабжение				

4. Лифты

Таблица 4

№ п/п	Инв. №	Год ввода в эксплуатацию	Год проведения последнего капитального ремонта	Обслуживающая организация	Примечание
1					

5. Техническое состояние конструктивных элементов и инженерного оборудования (сетей)

Таблица 5

№ п/п	Наименование конструкций, оборудования	Повреждения и дефекты	Примерный состав работ
1	2	3	4
1	Крыша/кровля		
2	Несущие конструкции кровли		
3	Покрытие кровли		
4	Фасад		
5	Несущие стены		
6	Наружная отделка		
7	Балконы и лоджии в местах общего пользования		
8	Наружные двери		
9	Окна, балконные двери в местах общего пользования		
10	Козырьки над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей		
11	Крыльца		
12	Фундаменты		
13	Цоколь		
14	Отмостка		
15	Подвал		
16	Теплоснабжение		
17	Узел управления		
18	Горячее водоснабжение		
19	Узел управления		
20	Холодное водоснабжение		
21	Узел управления		
22	Водоотведение		

1	2	3	4
23	Электроснабжение		
24	Газоснабжение		

Выводы: _____

Примечания: _____

Подписи: _____

должность, фамилия, инициалы

подпись

должность, фамилия, инициалы

подпись

П О Р Я Д О К
организации проведения обследования технического состояния
многоквартирных домов, включенных в региональную программу
капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах,
расположенных на территории Калининградской области

Глава 1. Общие положения

1. Настоящий порядок определяет:
 - 1) порядок принятия решения о необходимости проведения обследования технического состояния многоквартирных домов (далее – МКД) и установления очередности проведения обследования технического состояния МКД;
 - 2) технического заказчика услуг по проведению обследования технического состояния за счет средств областного бюджета;
 - 3) порядок проведения обследования технического состояния МКД;
 - 4) порядок принятия результатов обследования технического состояния МКД.
2. Настоящий порядок не применяется в целях выполнения работ по капитальному ремонту, замене, модернизации лифтов, ремонту лифтовых шахт, машинных и блочных помещений, а также внутридомовых инженерных систем газоснабжения.

Глава 2. Порядок принятия решения о необходимости проведения
обследования технического состояния МКД
и установления очередности проведения обследования технического
состояния МКД

3. Обследование технического состояния МКД может быть проведено на основании настоящего порядка за счет средств областного бюджета в случае, если соответствующие средства на проведение указанного обследования предусмотрены законом Калининградской области об областном бюджете на текущий финансовый год и плановый период.
4. Обследование технического состояния МКД может быть проведено на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД, принятого в соответствии с пунктом 1.3 части 2 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации, за счет средств собственников помещений в таком МКД, исключением средств фонда капитального ремонта, который сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного на территории Калининградской области.
5. В случае проведения обследования технического состояния МКД за счет средств областного бюджета очередность проведения такого обследования

устанавливается в соответствии с настоящим порядком.

6. В 1-ю очередь обследование технического состояния МКД проводится МКД, в отношении которых работы по капитальному ремонту были предусмотрены региональной программой капитального ремонта общего имущества в МКД, расположенных на территории Калининградской области, утвержденную постановлением Правительства Калининградской области от 09 декабря 2014 года № 826 (далее – региональная программа), в период (периоды) ранее текущего, но работы не были проведены и не выявлено отсутствие необходимости оказания какого-либо вида услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в срок, определенный региональной программой.

7. Во 2-ю очередь обследование технического состояния МКД проводится в МКД, включенных в текущий период региональной программы, за исключением работ, предусмотренных краткосрочным планом реализации региональной программы соответствующего периода.

8. В 3-ю очередь обследование технического состояния МКД проводится в МКД, включенных в региональную программу в следующий период после периода, указанного в пункте 7 настоящего порядка.

9. В 4-ю очередь обследование технического состояния МКД проводится в МКД, включенных в региональную программу в последующие периоды после периодов, указанных в пунктах 7, 8 настоящего порядка, последовательно с учетом следующих групп МКД:

- 1) МКД, построенные до 1949 года включительно;
- 2) МКД, построенные в период с 1950 года по 1979 год включительно;
- 3) МКД, построенные в период с 1980 года по 1999 год включительно;
- 4) МКД, построенные после 2000 года.

10. Обследование технического состояния МКД осуществляется в отношении всех конструктивных элементов, внутридомовых инженерных систем МКД, предусмотренных частью 1 статьи 166 Жилищного кодекса Российской Федерации, за исключением внутридомовых инженерных систем газоснабжения, а также лифтов, лифтовых шахт, машинных и блочных помещений.

11. Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Калининградской области (далее – Министерство) в соответствии с пунктами 6 – 10 настоящего порядка и при наличии средств областного бюджета, предусмотренных на проведение обследования технического состояния МКД в законе Калининградской области об областном бюджете на текущий финансовый год и плановый период, утверждается план проведения обследования технического состояния МКД на ближайший 3-летний период (далее – план).

Глава 3. Порядок проведения обследования технического состояния МКД

12. Специализированная некоммерческая организация Калининградской

области «Фонд капитального ремонта общего имущества в МКД (далее – региональный оператор) в случае, предусмотренном пунктом 3 настоящего порядка, организует проведение обследования технического состояния МКД в соответствии с планом, утвержденным Министерством, в порядке, предусмотренном пунктом 2 постановления Правительства Российской Федерации от 01 июля 2016 года № 615 «О порядке привлечения подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядке осуществления закупок товаров, работ, услуг в целях выполнения функций специализированной некоммерческой организации, осуществляющей деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, о порядке осуществления специализированной некоммерческой организацией, осуществляющей деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, закупки товаров (материалов и оборудования, в том числе высокотехнологичного оборудования), необходимых для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, и реализации закупленных и не использованных на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме товаров (материалов и оборудования, в том числе высокотехнологичного оборудования)».

13. Собственники помещений в случае, предусмотренном пунктом 4 настоящего порядка, самостоятельно определяют лицо, осуществляющее организацию проведения обследования технического состояния МКД, а также исполнителя услуг по проведению обследования технического состояния МКД с учетом особенностей, установленных частью 5 статьи 167 Жилищного кодекса Российской Федерации.

14. Обследование технического состояния МКД выполняется юридическими лицами, которые являются членами саморегулируемых организаций, основанных на членстве лиц, выполняющих инженерные изыскания, или членами саморегулируемых организаций, основанных на членстве лиц, осуществляющих подготовку проектной документации (далее – специализированная организация).

Договор (контракт) на оказание услуг по проведению обследования технического состояния МКД, а также техническое задание должны содержать положения о проведении обследования технического состояния МКД в соответствии со сводом правил «СП 454.1325800.2019. Свод правил. Здания жилые многоквартирные. Правила оценки аварийного и ограниченно-работоспособного технического состояния», утвержденным и введенным в действие приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 24 декабря 2019 года № 853/пр, национальным стандартом Российской Федерации ГОСТ 31937-2024 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния», утвержденным и введенным в действие приказом Федерального агентства по техническому

регулированию и метрологии от 10 апреля 2024 года № 433-ст.

15. Обследование технического состояния МКД проводится в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации о техническом регулировании.

16. Обследование технического состояния МКД не проводится в отношении МКД:

1) признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции;

2) расположенных на земельных участках, в отношении которых приняты решения об изъятии для государственных или муниципальных нужд;

3) в которых имеется менее чем 5 квартир, за исключением случаев, когда такие многоквартирные дома включены в региональную программу до вступления в силу Закона Калининградской области от 21 марта 2022 года № 65 «О внесении изменений в статью 8 Закона Калининградской области «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Калининградской области»;

4) с момента ввода в эксплуатацию которых прошло менее 5 лет.

17. Результатом обследования технического состояния МКД является заключение о техническом состоянии МКД по форме согласно приложению к настоящему порядку. Указанное заключение должно содержать рекомендации о сроках проведения работ по капитальному ремонту.

К заключению о техническом состоянии МКД прилагаются документы, на основании которых происходило его заполнение.

18. Учет результатов обследования технического состояния МКД, включенных в региональную программу, осуществляется в порядке учета результатов обследования технического состояния МКД, включенных в региональную программу, при подготовке и утверждении такой программы или внесении в нее изменений, утвержденном Правительством Калининградской области.

Глава 4. Порядок принятия результатов обследования технического состояния МКД

19. В случае если обследование технического состояния МКД проводится в соответствии с пунктом 4 настоящего порядка, результаты обследования технического состояния МКД направляются региональному оператору лицом, уполномоченным общим собранием собственников помещений в МКД, в течение 14 календарных дней с момента получения заключения о техническом состоянии МКД.

20. Региональный оператор в случае представления заключения о техническом состоянии МКД не по форме согласно приложению к настоящему порядку и (или) непредставления документов, на основании которых происходило заполнение заключения о техническом состоянии многоквартирного дома, отклоняет такие результаты и возвращает документы

лицу, уполномоченному общим собранием собственников помещений в МКД, в течение 30 календарных дней с даты их рассмотрения.

21. После устранения недостатков, указанных в пункте 20 настоящего порядка, лицо, уполномоченное общим собранием собственников помещений в МКД, вправе повторно направить сведения региональному оператору.

22. Результаты обследования технического состояния МКД учитываются при внесении изменений в региональную программу и краткосрочный план реализации региональной программы в соответствии с порядком учета результатов обследования технического состояния МКД, включенных в региональную программу, при подготовке и утверждении такой программы или внесении в нее изменений, утвержденным Правительством Калининградской области.

ПРИЛОЖЕНИЕ
к порядку организации
проведения обследования
технического состояния
многоквартирных домов,
включенных
в региональную
программу капитального
ремонта общего
имущества
в многоквартирных домах,
расположенных
на территории
Калининградской области

ФОРМА

ЗАКЛЮЧЕНИЕ
о техническом состоянии многоквартирного дома

№ п/п	Наименование	Описание
1	2	3
1	Адрес многоквартирного дома	
2	Код Федеральной информационной адресной системы Российской Федерации многоквартирного дома ¹	
3	Географические координаты многоквартирного дома ¹	
	Широта	
	Долгота	
4	Количество квартир в многоквартирном доме	
5	Количество нежилых помещений в многоквартирном доме	
6	Общая площадь многоквартирного дома	
7	Наличие (отсутствие) перепланировок, переустройства, реконструкции	
8	Жилая площадь многоквартирного дома	
9	Площадь мест общего пользования (далее – МОП)	
10	В том числе площадь подвальных помещений	
11	Тип проекта многоквартирного дома	
12	Имеет ли признаки блок-секции (отдельные входы, отсутствие общего имущества)	
13	Дата ввода в эксплуатацию многоквартирного дома (год постройки)	
14	Статус объекта (памятник архитектуры, исторический памятник и т. д.)	
15	Год и характер выполнения последнего капитального ремонта или реконструкции	

1	2		3	
16	Строительный объем			
17	Число этажей			
18	Число подъездов			
19	Высота здания до карниза (до конька)			
20	Установленная категория технического состояния многоквартирного дома			
21	Описание и оценка технического состояния			
22	лифтового оборудования	количество		
		тип		
		дата ввода в эксплуатацию		
23	крыши	тип		
		материал кровли		
		угол кровли		
		площадь покрытия в м ²		
		категория технического состояния		
24	фундамента	тип		
		материал		
		площадь вертикальной проекции фундамента в м ²		
		категория технического состояния		
25	фасада (наружных ограждающих конструкций)	материал		
		толщина стен в мм		
		площадь фасада в м ²		
		площадь фасада за вычетом проемов в м ²		
		площадь окон в местах общего пользования в м ²		
		площадь дверей в МОП шт./ м ²		
		площадь балконных плит		
категория технического состояния				
26	несущих конструкций (перекрытий)	чердачное	тип	
			материал	
			площадь в м ²	
			категория технического состояния	
		межэтажные	тип	
			материал	
			категория технического состояния	
		подвальные	тип	
			материал	
		площадь в м ²		

1	2		3
		категория технического состояния	
27	подвальных помещений (указать наличие)		
28	технического подполья (указать наличие)		
29	чердака (указать наличие)		
30	технического этажа (указать наличие)		
31	внутридомовых инженерных систем		
32	холодного водоснабжения	тип	
		материал	
		длина сетей (стояки+лежаки) в пог. м	
33	горячего водоснабжения	тип	
		материал	
		длина сетей (стояки+лежаки) в пог. м	
34	отопления	тип	
		материал	
		длина сетей (стояки+лежаки) в пог. м	
35	газоснабжения	тип	
		материал	
		длина сетей (стояки+лежаки) в пог. м	
36	водоотведения	тип	
		материал	
		длина сетей (стояки+лежаки) в пог. м	
37	котельной (указать наличие)		
38	индивидуального теплового пункта (ИТП) (указать наличие)		
39	электроснабжения		
40	собственной подстанции (указать наличие)		
41	коллективных общедомовых приборов учета		
42	холодного водоснабжения ¹	модель	
		серийный номер	
		необходимость замены	
43	горячего водоснабжения ¹	модель	
		серийный номер	
		необходимость замены	
44	теплоснабжения ¹	модель	
		серийный номер	
		необходимость замены	
45	электроснабжения ¹	модель	
		серийный номер	
		необходимость замены	
46	газоснабжения ¹	модель	
		серийный номер	

1	2	3
	необходимость замены	
47	Класс энергоэффективности	
48	Наличие технического паспорта (технического плана), выданного Бюро технической инвентаризации	
49	Время проведения обследования	
50	Организация, проводившая обследование	

¹ Заполняется при наличии.

1. В целях всестороннего и объективного рассмотрения (ознакомления) с заключением о техническом состоянии многоквартирного дома необходимо выполнить фотофиксацию, подтверждающую полученную информацию. Фотофиксация должна отражать (фиксировать) техническое состояние конструктивных элементов, инженерных систем и здания в целом, а также передавать техническое состояние выявленных дефектов и повреждений конструктивных элементов и инженерных систем здания. Материалы фотофиксации должны включать общий вид здания со всех сторон, фотографии конструктивных элементов и инженерных систем (не менее 10 фотографий на 1 конструктив (систему)).

2. С техническим заключением представляются скан-копия технического паспорта (плана), выданного Бюро технической инвентаризации, скан-копия паспорта на лифтовое оборудование (при наличии такого оборудования), скан-копия ранее выполненной проектной документации (при наличии).

3. К заключению о техническом состоянии многоквартирного дома на электронном USB-флеш-носителе прикладываются фото- и (или) видеоматериалы, скан-копии технического паспорта (плана), выданного Бюро технической инвентаризации, расчет физического износа, иная документация.

4. Описательная часть заключения с выводами о необходимости или об отсутствии необходимости проведения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе с указанием категории технического состояния конструктивных элементов и инженерных систем многоквартирного дома, оформляется в соответствии со сводом правил «СП 454.1325800.2019. Свод правил. Здания жилые многоквартирные. Правила оценки аварийного и ограниченно-работоспособного технического состояния», утвержденным и введенным в действие приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 24 декабря 2019 года № 853/пр, национальным стандартом Российской Федерации ГОСТ 31937-2024 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния», введенным в действие приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 10 апреля 2024 года № 433-ст:

рекомендуемый срок капитального ремонта каждого конструктивного элемента, инженерной системы (срок очередного обследования):

исполнитель:

/ /

М. П. (при наличии)

П О Р Я Д О К

учета результатов обследования технического состояния многоквартирных домов, включенных в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Калининградской области, при подготовке и утверждении такой программы или внесении в нее изменений

1. Настоящий порядок устанавливает механизм учета результатов обследования технического состояния многоквартирных домов, расположенных на территории Калининградской области (далее – многоквартирные дома), в целях проведения капитального ремонта конструктивных элементов многоквартирного дома, в отношении которого проводилось обследование технического состояния многоквартирных домов (далее – обследование), включенных в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах утвержденную постановлением Правительства Калининградской области от 09 декабря 2014 года № 826 «Об утверждении региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Калининградской области» (далее – региональная программа), при подготовке и утверждении региональной программы или внесении в нее изменений.

2. По результатам обследования устанавливается очередность проведения капитального ремонта в региональной программе в соответствии с частью 3 статьи 168 Жилищного кодекса Российской Федерации, статьей 10 Закона Калининградской области от 26 декабря 2013 года № 293 «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Калининградской области» и настоящим порядком.

3. В случае отсутствия оснований для отклонения результатов обследования специализированная некоммерческая организация Калининградской области «Фонд капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах» (далее – региональный оператор) устанавливает 1 из следующих случаев:

1) конструктивный элемент и (или) внутридомовая инженерная система многоквартирного дома требуют капитального ремонта ранее срока, установленного региональной программой (далее – случай № 1);

2) конструктивный элемент и (или) внутридомовая инженерная система многоквартирного дома не требуют капитального ремонта на момент проведения обследования и (или) в срок, предусмотренный региональной программой (далее – случай № 2);

3) многоквартирный дом имеет признаки либо основания для исключения

из региональной программы (далее – случай № 3).

4. В отношении случая № 1 и случая № 2 региональный оператор формирует предложения о внесении изменений в региональную программу в соответствии с порядком принятия решения о внесении изменений в региональную программу, установленным постановлением Правительства Калининградской области от 07 июня 2018 года № 319 (далее – порядок принятия решения о внесении изменений в региональную программу).

5. При формировании предложения о внесении изменений в региональную программу в соответствии с порядком принятия решения о внесении изменений в региональную программу определение в региональной программе срока капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (конструктивного элемента в многоквартирном доме) осуществляется региональным оператором с учетом необходимости предотвращения перехода многоквартирного дома в аварийное техническое состояние, а также с учетом соблюдения требований к обеспечению финансовой устойчивости деятельности регионального оператора.

6. При определении очередности проведения капитального ремонта, потребность в выполнении которого признана случаем № 1, преимущество имеют те многоквартирные дома, в которых потребность оказания услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту определена в отношении конструктивных элементов и (или) внутридомовых инженерных систем, влияющих на безопасную эксплуатацию многоквартирного дома, и размер фактических поступлений взносов на капитальный ремонт составляет не менее чем 90 % от размера представленных к оплате счетов.

7. Если по результатам обследования технического состояния многоквартирного дома необходимость оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту конструктивного элемента и (или) внутридомовой инженерной системы признана случаем № 2, очередной срок проведения обследования технического состояния и срок капитального ремонта конструктивного элемента и (или) внутридомовой инженерной системы многоквартирного дома устанавливаются не позднее 6 лет, следующих за периодом региональной программы, в котором было запланировано оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

8. Если по результатам обследования технического состояния многоквартирного дома были выявлены основания для исключения многоквартирного дома из региональной программы (случай № 3), региональный оператор направляет результаты обследования в Министерство регионального контроля (надзора) Калининградской области.

Министерство регионального контроля (надзора) Калининградской области по итогам рассмотрения вопроса при наличии у многоквартирного дома признаков аварийного технического состояния направляет документы в орган местного самоуправления, на территории которого расположен такой многоквартирный дом, для рассмотрения вопроса в рамках постановления Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 года № 47

«Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, МКД аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом».