

УТВЕРЖДЕН

постановлением Правительства
Нижегородской области
от 05.02.2026 № 36

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

1. Настоящий Порядок в соответствии с пунктом 2 части 6 статьи 167 Жилищного кодекса Российской Федерации, пунктом 17²⁵ части 1 статьи 4 Закона Нижегородской области от 28 ноября 2013 г. № 159-З «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Нижегородской области» устанавливает правила проведения эксплуатационного контроля за техническим состоянием многоквартирных домов, расположенных на территории Нижегородской области (далее – многоквартирный дом), в соответствии с законодательством Российской Федерации о техническом регулировании, Жилищным кодексом Российской Федерации, в том числе с Градостроительным кодексом Российской Федерации (далее – эксплуатационный контроль).

2. Под элементами общего имущества в многоквартирном доме в целях настоящего Порядка понимаются составляющие элементы общего имущества в многоквартирном доме, подлежащие в соответствии с частью 1 статьи 166 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также частью 1 статьи 20 Закона Нижегородской области от 28 ноября 2013 г. № 159-З «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Нижегородской области», капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (внутридомовые инженерные системы электро-, тепло-, газо-,

водоснабжения, водоотведения, лифты, лифтовые шахты, машинные и блочные помещения, крыши, подвальные помещения, относящиеся к общему имуществу в многоквартирном доме, фасады, фундаменты и другие).

Иные понятия и термины, используемые в настоящем Порядке, применяются в значении, предусмотренном Жилищным кодексом Российской Федерации и Градостроительным кодексом Российской Федерации.

3. Эксплуатационный контроль проводится в целях:

- получения информации о фактическом техническом состоянии многоквартирного дома;

- оценки соответствия состояния общего имущества (элементов общего имущества) в многоквартирном доме, а также связанных с многоквартирным домом процессов эксплуатации требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании и требованиям, установленным в проектной документации на многоквартирный дом;

- принятия мер (мероприятий), необходимых для устранения выявленных дефектов (неисправностей, повреждений) общего имущества (элементов общего имущества) в многоквартирном доме;

- принятия собственниками помещений многоквартирного дома решения о проведении обследования технического состояния многоквартирного дома, текущего или капитального ремонта общего имущества (элементов общего имущества) в многоквартирном доме.

4. Эксплуатационный контроль не проводится в отношении:

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

- 2) многоквартирных домов, физический износ основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) которых превышает семьдесят процентов;

3) многоквартирных домов, в которых совокупная стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем, входящих в состав общего имущества в многоквартирных домах, в расчете на один квадратный метр общей площади жилых помещений превышает стоимость, определенную нормативным правовым актом Правительства Нижегородской области;

4) многоквартирных домов, в которых имеется менее чем пять квартир;

5) многоквартирных домов, в отношении которых в порядке, установленном нормативным правовым актом Правительства Нижегородской области, приняты решения о сносе или реконструкции.

5. Эксплуатационный контроль осуществляется лицом, ответственным за эксплуатацию многоквартирного дома (далее – ответственный за эксплуатацию).

Ответственными за эксплуатацию в зависимости от способа управления многоквартирным домом являются:

организации, осуществляющие управление многоквартирным домом на основании договора управления многоквартирным домом или решения органа местного самоуправления, принятого в соответствии с частью 17 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – управляющая организация), - при управлении многоквартирным домом управляющей организацией;

ответственные лица, являющиеся должностными лицами органов управления товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, - при управлении многоквартирным домом товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;

лицо, осуществляющее эксплуатационный контроль на основании договора, заключенного на основании решения общего собрания

собственников, - при непосредственном управлении собственниками помещений в многоквартирном доме.

6. Эксплуатационный контроль проводится в период эксплуатации многоквартирного дома ответственным за эксплуатацию путем осуществления периодических осмотров, контрольных проверок и (или) мониторинга состояния общего имущества (элементов общего имущества) в многоквартирном доме.

Ответственный за эксплуатацию при проведении эксплуатационного контроля взаимодействует с собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме, исполнительными органами Нижегородской области, органами местного самоуправления, ресурсоснабжающими организациями, специализированными некоммерческими организациями, которые осуществляют деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, застройщиком многоквартирного дома и иными лицами.

7. Для определения технического состояния многоквартирного дома ответственным за эксплуатацию проводится сбор и анализ следующих документов:

1) технической документации многоквартирного дома (технического паспорта многоквартирного дома);

2) архивных материалов, содержащих информацию о техническом состоянии многоквартирного дома, в том числе актов осмотров многоквартирного дома за предшествующий период, журналов осмотров многоквартирного дома за предшествующий период, схем расположения конструктивных элементов многоквартирного дома и внутридомовых систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, подлежащих ремонту, с указанием их размеров;

3) документов о выполненных работах по текущему и (или) капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, дефектных ведомостей;

4) актов аварий (при наличии);

5) актов обследования технического состояния общего имущества (конструктивных элементов многоквартирного дома и внутридомовых систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) многоквартирного дома, оформленных по результатам рассмотрения жалоб (обращений) граждан, юридических лиц, государственных органов, органов местного самоуправления по вопросам технического состояния, содержания и ремонта общего имущества (конструктивных элементов многоквартирного дома и внутридомовых систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) многоквартирного дома (при наличии);

б) технического отчета о выполнении работ по обследованию технического состояния многоквартирного дома (при наличии).

При наличии информации о нарушении законодательства Российской Федерации по эксплуатации многоквартирных домов, выявленной по результатам проведения в соответствии с требованиями Федерального закона от 31 июля 2020 г. № 284-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» контрольных (надзорных) мероприятий органами регионального государственного жилищного надзора, муниципального жилищного контроля, иными надзорными органами, такая информация учитывается ответственным за эксплуатацию при проведении эксплуатационного контроля.

8. Осмотры общего имущества (элементов общего имущества) в многоквартирном доме проводятся ответственным за эксплуатацию с привлечением собственников помещений в многоквартирном доме в лице председателя совета многоквартирного дома, членов совета многоквартирного дома и (или) иных заинтересованных собственников (пользователей) помещений в многоквартирном доме.

Контрольные проверки, мониторинг состояния оснований многоквартирных домов, строительных конструкций многоквартирных домов, систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения многоквартирного дома (далее соответственно – контрольные проверки, мониторинг) проводятся ответственным за эксплуатацию и (или) специализированными организациями:

1) в случаях и в порядке, предусмотренных законодательством Российской Федерации и (или) проектной документацией; при этом периодичность осуществления контрольных проверок, мониторинга не должна превышать минимальную периодичность, установленную проектной документацией;

2) по инициативе ответственного за эксплуатацию и (или) собственников помещений в многоквартирном доме.

Контрольные проверки, мониторинг могут быть совмещены с проведением осмотров общего имущества (элементов общего имущества) в многоквартирном доме.

Ответственный за эксплуатацию уведомляет лиц, указанных в настоящем пункте, о дате и времени проведения осмотра общего имущества (элементов общего имущества) в многоквартирном доме, контрольной проверки, мониторинга не позднее чем за пять рабочих дней до даты их проведения.

9. Осмотры общего имущества (элементов общего имущества) в многоквартирном доме, контрольные проверки, мониторинг проводятся в соответствии с:

1) постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 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»;

2) постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»;

3) постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27 сентября 2003 г. № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»;

4) сводом правил СП 255.1325800.2016 «Здания и сооружения. Правила эксплуатации. Основные положения», утвержденным приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства России от 24 августа 2016 г. № 590/пр «Об утверждении свода правил «Здания и сооружения. Правила эксплуатации. Основные положения»;

5) сводом правил СП 372.1325800.2018 «Здания жилые многоквартирные. Правила эксплуатации», утвержденным приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 18 января 2018 г. № 27/пр «Об утверждении свода правил «Здания жилые многоквартирные. Правила эксплуатации»;

6) межгосударственным стандартом 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 г. № 433-ст «О введении в действие межгосударственного стандарта».

10. Результаты осмотра общего имущества (элементов общего имущества) в многоквартирном доме оформляются актом осмотра, в котором отмечаются выявленные недостатки, влияющие на эксплуатационные качества и долговечность конструкций, нарушения в процессе эксплуатации многоквартирного дома, а также результаты контрольных проверок, мониторинга в случае их проведения в ходе

осмотра, по форме согласно приложению к настоящему Порядку далее – акт осмотра многоквартирного дома).

Акт осмотра общего имущества (элементов общего имущества) в многоквартирном доме составляется ответственным за эксплуатацию и подписывается в день проведения осмотра общего имущества (элементов общего имущества) в многоквартирном доме всеми лицами, участвующими в проведении осмотра.

11. Результаты контрольных проверок, мониторинга, не проведенных в ходе осмотра общего имущества (элементов общего имущества) в многоквартирном доме, фиксируются ответственным за эксплуатацию путем внесения соответствующих записей в журнал эксплуатации многоквартирного дома.

12. Ответственный за эксплуатацию на основании акта осмотра многоквартирного дома, контрольных проверок и мониторинга в течение 30 дней со дня составления акта осмотра многоквартирного дома и (или) проведения контрольных проверок, мониторинга проводит оценку состояния общего имущества (элементов общего имущества) в многоквартирном доме, а также связанных с многоквартирным домом процессов эксплуатации требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании и требованиям, установленным в проектной документации на многоквартирный дом (далее – требования технических регламентов и проектной документации).

13. По результатам оценки состояния общего имущества (элементов общего имущества) в многоквартирном доме, а также связанных с многоквартирным домом процессов эксплуатации требованиям технических регламентов и проектной документации ответственный за эксплуатацию принимает одно из следующих решений:

1) о соответствии общего имущества (элементов общего имущества) в многоквартирном доме требованиям технических регламентов и проектной документации;

2) о несоответствии общего имущества (элементов общего имущества) в многоквартирном доме требованиям технических регламентов и (или) проектной документации.

14. В случае принятия решения о несоответствии общего имущества (элементов общего имущества) в многоквартирном доме требованиям технических регламентов и (или) проектной документации ответственным за эксплуатацию даются предложения о мерах (мероприятиях), необходимых для устранения выявленных дефектов (неисправностей, повреждений), с указанием:

1) перечня мероприятий (мер), необходимых для устранения выявленных дефектов (неисправностей, повреждений) в рамках технического обслуживания многоквартирного дома;

2) перечня мероприятий, необходимых для устранения выявленных дефектов (неисправностей, повреждений) в рамках текущего ремонта общего имущества (элементов общего имущества) в многоквартирном доме;

3) перечня дефектов (неисправностей, повреждений), устранение которых возможно в рамках капитального ремонта общего имущества (элементов общего имущества) в многоквартирном доме;

4) перечня дефектов, имеющих неустранимый характер.

15. Акт осмотра многоквартирного дома, результаты контрольных проверок, мониторинга и предложения, указанные в пункте 14 настоящего Порядка (далее – результаты эксплуатационного контроля), доводятся ответственным за эксплуатацию до сведения собственников помещений в многоквартирном доме в порядке, установленном жилищным законодательством Российской Федерации.

16. Реализация предложений ответственного за эксплуатацию, предусмотренных пунктом 14 настоящего Порядка, а также иных предложений, направленных на устранение дефектов (неисправностей, повреждений), выявленных в ходе осмотра, контрольных проверок, мониторинга общего имущества (элементов общего имущества) в

многоквартирном доме, осуществляется в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации.

17. В случае если по результатам эксплуатационного контроля ответственным за эксплуатацию дано предложение по устранению дефектов (неисправностей, повреждений), устранение которых возможно в рамках текущего ремонта общего имущества (элементов общего имущества) в многоквартирном доме, то такое предложение может являться основанием для принятия собственниками помещений в многоквартирном доме в соответствии с пунктом 4.1 части 2 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации решения о проведении текущего ремонта общего имущества (элементов общего имущества) в многоквартирном доме.

18. В случае если по результатам эксплуатационного контроля ответственным за эксплуатацию дано предложение по устранению дефектов (неисправностей, повреждений), устранение которых возможно в рамках в рамках капитального ремонта общего имущества (элементов общего имущества) в многоквартирном доме, фонд капитального ремонта которого формируется на специальном счете, предназначенном для перечисления средств на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и открытом в кредитной организации, то такое предложение может являться основанием для принятия собственниками помещений в многоквартирном доме одного из следующих решений:

1) в соответствии с пунктом 1.3 части 2 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации - о проведении обследования технического состояния многоквартирного дома с учетом особенностей, установленных частью 5 статьи 167 Жилищного кодекса Российской Федерации;

2) в соответствии с пунктом 1 части 2 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации - о проведении капитального ремонта общего имущества (элементов общего имущества) в многоквартирном доме.

19. В случае если по результатам эксплуатационного контроля ответственным за эксплуатацию дано предложение по устранению дефектов (неисправностей, повреждений), устранение которых возможно в рамках капитального ремонта общего имущества (элементов общего имущества) в многоквартирном доме, фонд капитального ремонта которого формируется на счете некоммерческой организации «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов, расположенных на территории Нижегородской области», то информация об этом доводится ответственным за эксплуатацию в министерство энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Нижегородской области (далее – Министерство).

20. Министерство учитывает результаты эксплуатационного контроля при формировании перечня многоквартирных домов, подлежащих обследованию технического состояния за счет средств областного бюджета в соответствующем году, предусмотренного Порядком организации проведения обследования технического состояния многоквартирных домов, включенных в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Нижегородской области, а также учета результатов такого обследования при подготовке и утверждении региональной программы или внесении в нее изменений, утвержденным постановлением Правительства Нижегородской области от 27 марта 2025 г. № 226, и уведомляет ответственного за эксплуатацию о принятом решении в соответствии с положением о порядке рассмотрения обращений граждан в Министерстве, утверждаемым приказом Министерства.

21. Результаты эксплуатационного контроля хранятся ответственным за эксплуатацию в составе технической документации на многоквартирный дом в течение всего периода эксплуатации многоквартирного дома.

22. Результаты эксплуатационного контроля вносятся в государственную информационную систему жилищно-коммунального хозяйства в порядке, установленном приказом Министерства

строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 7 февраля 2024 г. № 79/пр «Об установлении состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства, обязательное размещение которой предусмотрено Федеральным законом от 21 июля 2014 г. № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства».

Ответственный за эксплуатацию вправе разместить на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и в социальных сетях (при наличии) результаты эксплуатационного контроля.

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

**АКТ ОСМОТРА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА
(КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА
И ВНУТРИДОМОВЫХ СИСТЕМ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО
ОБЕСПЕЧЕНИЯ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА
В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ) В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**

№ _____ от « ____ » _____ г.
(номер акта) (дата проведения осмотра)

Наименование _____
населенного
пункта:
Адрес _____
многоквартирно
го дома:
Год постройки _____
многоквартирно
го дома:
Технические характеристики многоквартирного дома (этажность, форма крыши,
материал стен, наличие инженерных систем, лифтов, подвалов и т.п.):

Описание проведенного осмотра общего имущества (конструктивных элементов
многоквартирного дома и внутридомовых систем инженерно-технического
обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)
в многоквартирном доме: _____

Результаты контрольных проверок, мониторинга состояния оснований
многоквартирных домов, строительных конструкций многоквартирных домов,
систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического
обеспечения многоквартирного дома (в случае их проведения в ходе осмотра)