



ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

Белгород

« 30 » декабря 2013 г.

№ 532-ПП

О проведении мониторинга технического состояния многоквартирных домов на территории Белгородской области

В целях реализации положений Жилищного кодекса Российской Федерации, закона Белгородской области от 31 января 2013 года № 173 «О создании системы финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Белгородской области», создания условий для формирования фондов капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Белгородской области, Правительство Белгородской области **п о с т а н о в л я е т**:

1. Утвердить Порядок проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов на территории Белгородской области (прилагается).

2. Определить управление жилищно-коммунального хозяйства Белгородской области (Булгакова О.Г.) органом, ответственным за проведение мониторинга технического состояния многоквартирных домов на территории Белгородской области.

3. Контроль за исполнением постановления возложить на департамент строительства, транспорта и жилищно-коммунального хозяйства Белгородской области (Калашников Н.В.).

Губернатор
Белгородской области



Е. Савченко

Утвержден
постановлением Правительства
Белгородской области
от 30 декабря 2013 г. № 532-пп

ПОРЯДОК
проведения мониторинга технического состояния
многоквартирных домов на территории Белгородской области

I. Общие положения

1.1. В соответствии с пунктом 2 статьи 167 Жилищного кодекса Российской Федерации настоящий Порядок проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов на территории Белгородской области (далее – Порядок) устанавливает основные требования к ведению мониторинга технического состояния многоквартирных домов в целях обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах и регулирует правоотношения в области проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов на территории Белгородской области.

1.2. Для целей настоящего Порядка используются следующие основные понятия:

а) мониторинг технического состояния многоквартирного дома (далее – мониторинг) – система постоянного наблюдения за техническим состоянием многоквартирного дома. В рамках мониторинга осуществляется сбор, систематизация, анализ и оценка информации о техническом состоянии многоквартирных домов;

б) объект мониторинга – многоквартирный дом (далее – МКД) независимо от формы собственности, его основные конструктивные элементы, влияющие на его прочность и эксплуатационные характеристики, подлежащие мониторингу, инженерные системы, обеспечивающие тепло-, газо-, водо-, энергоснабжение;

в) единый подход к проведению мониторинга – подход, основанный на объективных показателях, определяющих характеристики дефектов элементов зданий, физический износ, техническое состояние МКД на территории Белгородской области;

г) техническое состояние МКД – совокупность свойств МКД и его элементов, подверженных изменению в течение срока нормативной эксплуатации.

1.3. Основные принципы мониторинга:

- законность и достоверность получения информации о техническом состоянии жилищного фонда;
- непрерывность наблюдения за техническим состоянием МКД;
- единство диагностики и системы показателей результатов обследования;
- открытость доступа к результатам проведения мониторинга;
- полнота сведений о техническом состоянии МКД.

1.4. Задачи мониторинга:

- определение эксплуатационного ресурса объектов мониторинга и сроков проведения капитального ремонта МКД;
- анализ соответствия нормативным требованиям показателей технического состояния жилищного фонда;
- создание базы данных о техническом состоянии объектов мониторинга для формирования плана капитального ремонта МКД;
- наблюдение за техническим состоянием объектов мониторинга и своевременное принятие мер по устранению возникающих негативных факторов, ведущих к ухудшению этого состояния;
- анализ полученной информации.

II. Порядок проведения мониторинга

2.1. Участники системы мониторинга

2.1.1. Ответственное лицо МКД – лицо, ответственное за проведение осмотра МКД в целях оценки его технического состояния.

При осуществлении непосредственного управления МКД собственниками помещений в данном доме ответственным лицом МКД является лицо, оказывающее услуги и (или) выполняющее работы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД.

При управлении МКД товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, указанные товарищество или кооператив являются ответственными лицами МКД. При заключении договора управления МКД с управляющей организацией указанные товарищество или кооператив осуществляют контроль за выполнением управляющей организацией обязательств по проведению осмотра технического состояния МКД.

При управлении многоквартирным домом управляющей организацией данная организация является ответственным лицом МКД.

2.1.2. Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства Белгородской области (далее – Фонд содействия реформированию ЖКХ Белгородской области).

2.1.3. Орган местного самоуправления (исполнительно-распорядительный орган муниципального образования) – орган местного самоуправления муниципального района (городского округа), на территории которого находится объект мониторинга.

2.1.4. Муниципальный фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства (далее – муниципальный фонд содействия реформированию ЖКХ).

Орган местного самоуправления формирует комиссию по проведению мониторинга технического состояния МКД, в состав которой входят:

а) представители:

- фонда содействия реформированию ЖКХ Белгородской области;
- органа местного самоуправления;
- муниципального фонда содействия реформированию ЖКХ;
- собственников жилых и нежилых помещений в МКД;
- специализированных организаций (по согласованию);

б) ответственное лицо многоквартирного дома.

2.2. Способы наблюдения за техническим состоянием МКД

2.2.1. Система наблюдения за техническим состоянием МКД применительно к целям настоящего Порядка включает в себя следующие способы наблюдения:

- 1) анализ электронного паспорта МКД;
- 2) проверка технической документации на МКД;
- 3) визуальный осмотр;
- 4) инструментальный контроль.

2.2.2. В случае если информации, которая была получена путем применения способов наблюдения, указанных в пункте 2.2.1 подраздела 2.2 раздела II Порядка, недостаточно для определения технического состояния конструктивного элемента МКД, дополнительно собираются и анализируются следующие документы:

1) архивные материалы, содержащие информацию о техническом состоянии общего имущества МКД;

2) дефектные ведомости;

3) документы о выполненных ремонтных работах;

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

5) акты аварий;

6) заключения специализированных организаций;

7) акты (письма) по жалобам (обращениям) граждан, собственников, пользователей помещений МКД (их законных представителей), органов государственной власти и органов местного самоуправления, 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.

2.2.3. При инструментальном контроле за техническим состоянием конструктивного элемента МКД с учетом анализа информации, полученной в

соответствии с пунктом 2.2.2 подраздела 2.2 раздела II Порядка оцениваются и описываются все дефекты и повреждения данного конструктивного элемента МКД в формулировках признаков физического износа.

2.2.4. Информация, полученная в результате применения способов наблюдения, указанных в подпункте 2.2.1 подраздела 2.2. раздела II Порядка оценивается в соответствии с подразделом 2.2 раздела II Порядка.

2.3. Оценка технического состояния конструктивных элементов МКД

2.3.1. Оценка технического состояния осуществляется в отношении каждого

вида конструктивных элементов МКД, указанных в статье 5 закона Белгородской области от 31 января 2013 года № 173 «О создании системы финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Белгородской области», путем:

-анализа фактического срока эксплуатации и срока эффективной эксплуатации конструктивных элементов МКД от даты ввода многоквартирного дома 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.

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

2.4. Порядок и сроки проведения мониторинга

2.4.1. В соответствии со статьей 189 Жилищного кодекса Российской Федерации, долгосрочной адресной программой проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Белгородской области на 2014-2043 годы, утвержденной постановлением Правительства Белгородской области от 19 августа 2013 года № 345-пп, не менее чем за один месяц до наступления года, в течение которого должен быть проведен капитальный ремонт общего имущества в МКД, лицо, осуществляющее управление МКД или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, либо региональный оператор (в случае, если собственники помещений в МКД формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора) представляет таким собственникам предложения о сроке начала капитального ремонта, необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ, их стоимости, о порядке и об источниках финансирования капитального ремонта общего имущества в МКД и другие предложения, связанные с проведением такого капитального ремонта.

2.4.2. Собственники помещений в МКД не позднее чем через три месяца с момента получения предложений, указанных в пункте 2.4.1 подраздела 2.4

раздела II Порядка, обязаны рассмотреть указанные предложения и принять на общем собрании решение, в котором должны быть определены или утверждены:

- 1) перечень работ по капитальному ремонту;
- 2) смета расходов на капитальный ремонт;
- 3) сроки проведения капитального ремонта;
- 4) источники финансирования капитального ремонта.

2.4.3. Мониторинг технического состояния МКД должен быть проведен не позднее срока представления собственникам предложений, указанных в пункте 2.4.1 подраздела 2.4. настоящего Порядка.

2.4.4. В целях обеспечения реализации долгосрочной адресной программы проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Белгородской области в 2014-2043 годах, утвержденной постановлением Правительства Белгородской области от 09 августа 2013 года 345-пп в отношении МКД проведение капитального ремонта общего имущества в которых запланировано в 2014 году, представление собственникам помещений в МКД предложений, указанных в пункте 2.4.1 подраздела 2.4 раздела II Порядка, осуществляется в срок не позднее 1 февраля 2014 года. Решение общего собрания, предусмотренное в пункте 2.4.2 подраздела 2.4 раздела II Порядка, принимается собственниками помещений в МКД не позднее 15 апреля 2014 года.

2.4.5. Муниципальный фонд содействия реформированию ЖКХ совместно с органами местного самоуправления не позднее 1 января года, предшествующего проведению капитального ремонта, представляет в управление жилищно-коммунального хозяйства области (далее-управление) графики проведения мониторинга технического состояния МКД. Управление в течение 5 (пяти) рабочих дней рассматривает и согласовывает представленные графики. Орган местного самоуправления обеспечивает проведение мониторинга комиссией по проведению мониторинга технического состояния МКД, оформляет актом результаты мониторинга и направляет их на рассмотрение и согласование в Фонд содействия реформированию ЖКХ Белгородской области. Акт подписывается всеми членами комиссии по проведению мониторинга технического состояния МКД. Фонд содействия реформированию ЖКХ Белгородской области в течение 10 (десяти) рабочих дней рассматривает и согласовывает результаты мониторинга.

2.5. Виды конструктивных элементов МКД, в отношении которых проводится мониторинг

- 1) внутридомовая инженерная система электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, вентиляция;
- 2) лифтовое оборудование, лифтовая шахта;
- 3) крыша, кровельное покрытие, устройства выходов на кровлю, водосточная система;
- 4) подвальные помещения, относящиеся к общему имуществу в многоквартирном доме;

- 5) фасад, стены, перекрытия;
- 6) коллективные (общедомовые) приборы учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа);
- 7) фундамент МКД;
- 8) пандусы для перемещения инвалидов колясок.

2.6. МКД, в отношении которых не проводится мониторинг

Мониторинг не проводится в отношении следующих МКД:

- 1) признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу;
- 2) расположенных на земельных участках, в отношении которых в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации приняты решения об изъятии для государственных или муниципальных нужд.

2.7. Информационное обеспечение мониторинга

2.7.1. Информационное обеспечение, осуществляемое муниципальным фондом содействия реформированию ЖКХ в информационно – аналитической системе:

2.7.1.1. обеспечение доступа ответственным лицам МКД в информационно-аналитическую систему к сведениям о техническом состоянии МКД;

2.7.1.2. в случае выявления нарушений, которые повлекли неверную оценку технического состояния объекта мониторинга, в течение 5 календарных дней с момента получения соответствующей информации устранение выявленных нарушений и внесение соответствующих изменений в информационно – аналитическую систему.

2.7.2. Информационное обеспечение, осуществляемое Фондом содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства Белгородской области:

2.7.2.1. проведение анализа актуализированных данных о техническом состоянии МКД, представленных муниципальным фондом содействия реформированию ЖКХ;

2.7.2.2. в случае, если по результатам проведения мониторинга технического состояния МКД комиссией, указанной в пункте 2.2.2 подраздела 2.2 раздела II Порядка, выявлено наличие сверхнормативных изменений технического состояния объекта мониторинга, направление данной информации в управление и в муниципальные фонды содействия реформированию ЖКХ для принятия решений по устранению сверхнормативных изменений.

2.8. Ответственность за результаты мониторинга

2.8.1. Ответственность за своевременность проведения и достоверность результатов мониторинга технического состояния МКД на территории Белгородской области несут органы местного самоуправления муниципального района (городского округа), на территории которого находится объект мониторинга, и муниципальный фонд содействия реформированию ЖКХ.

