Российская Федерация
Иркутская область
Нижнеилимский муниципальный район
АДМИНИСТРАЦИЯ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 04.06.2025 № 544
г. Железногорск-Илимский

«Об утверждении порядка проведения осмотра зданий многоквартирных домов в целях проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации на право заключения договоров управления многоквартирными домами в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, расположенных на территории Нижнеилимского района»

В соответствии с ч. 4 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Правилами 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 надлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утверждёнными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, Национальным стандартом Российской Федерации «ГОСТ Р 56194-2014 Услуги жилищного-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги проведения технических осмотров многоквартирных домов и определение на их основе плана работ, перечня работ. Общие требования», руководствуясь ст. 36, 47 Устава муниципального образования «Нижнеилимский район», администрация Нижнеилимского муниципального района

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить порядок проведения осмотра зданий многоквартирных домов в целях проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации на право заключения договоров управления многоквартирными домами в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, расположенных на территории Нижнеилимского

района» (далее – Порядок) в редакции приложения к настоящему постановлению.

2. Настоящее постановление подлежит официальному опубликованию в периодическом печатном издании «Вестник Думы и администрации Нижнеилимского муниципального района» и размещению на официальном сайте МО «Нижнеилимский район».

3. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на первого заместителя мэра – начальника Управления строительства и архитектуры Цвейгарта В. В.

Мэр района М. С. Романов

Рассылка: в дело 2 экз, Цвейгарту В. В., ОЖКХ, ТиС, УСиА

К.С. Папуша, 31265

Приложение
к постановлению администрации
Нижнеилимского муниципального района
№ 544 от 04.06. 2025 г.

Порядок проведения осмотра зданий многоквартирных домов в целях проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации на право заключения договоров управления многоквартирными домами в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, расположенных на территории Нижнеилимского района»

1. Общие положения

1.1. Настоящий Порядок определяет организацию и проведение осмотра зданий многоквартирных домов с целью проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, находящихся на территории Нижнеилимского района.

1.2. Проведение осмотра зданий многоквартирных домов с целью проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, находящихся на территории Нижнеилимского района (далее – Осмотр) осуществляется комиссией по осмотру зданий многоквартирных домов, расположенных на территории муниципального образования «Нижнеилимский район» (далее – Комиссия) (Приложение № 1 к настоящему Порядку) на основании распоряжения администрации Нижнеилимского муниципального района.

1.3. Уполномоченным органом администрации Нижнеилимского муниципального района ответственным за организацию работы Комиссии является отдел жилищно-коммунального хозяйства, транспорта и связи (далее – отдел ЖКХ,ТиС).

2. Организация и проведение Осмотра

2.1. Осмотр зданий многоквартирных домов проводится в случае проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами.

2.2 Предметом осмотра зданий многоквартирных домов является уточнение характеристик и состояния конструктивных элементов, наличие и состав внутридомовых инженерных систем, обмер конструктивных элементов зданий.

2.3 В рамках осмотра проводятся следующие мероприятия:

2.3.1 выезд на объект осмотра;

2.3.2 ознакомление с техническим паспортом здания многоквартирного дома;

2.3.3 осмотр здания в целях уточнения характеристик и состояния конструктивных элементов, определения состава общего имущества (фундамент, подвальные помещения, несущие и ненесущие стены, перекрытия, крыша, в том числе кровля, лестничные марши, лестничные площадки, крыльца и выходы из подвальных помещений и другие), фиксация видимых дефектов и

повреждений здания, а также выявления пристроек, надстроек, иных работ по реконструкции и (или) капитальному ремонту здания;

2.3.4 осмотр прилегающей к зданию территории;

2.3.5 фотофиксация фасада здания и его частей;

2.3.6 производятся обмерные работы помещений общего пользования, в случае отсутствия данных в техническом паспорте здания, с целью определения размера платы за содержание и ремонт общего имущества;

2.3.7 осмотр инженерного оборудования (лифтовое оборудование, внутридомовые инженерные системы электро-, газо-, тепло-, водоснабжения, водоотведения, вентиляция, системы мусороудаления и другое);

2.3.8 выявление технической возможности установки коллективных (общедомовых) приборов учета потребления тепловой, электрической энергии, горячей и холодной воды в многоквартирном доме.

2.4 В течение 5 (пяти) рабочих дней после проведения осмотра здания комиссия составляет акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса (Приложение № 2 к настоящему Порядку). Акт подписывается членами комиссии, утверждается руководителем муниципального образования и удостоверяется печатью муниципального образования.

2.5. Сведения о проведенном осмотре здания вносятся в журнал учета осмотров зданий, который ведется ОЖКХ,ТиС по форме согласно приложению № 3 к настоящему Порядку,

Журнал учета осмотров должен быть прошит, пронумерован и удостоверен печатью администрации.

Журнал учета осмотров хранится в администрации.

Мэр района М. С. Романов

Приложение № 1
к порядку проведения осмотра

Приложение № 1
к порядку проведения осмотра
зданий многоквартирных домов в целях проведения
открытого конкурса по отбору управляющей
организации на право заключения договоров
управления многоквартирными домами в
отношении общего имущества собственников
помещений в многоквартирных домах, расположенных
на территории Нижнеилимского района»

Состав комиссии по осмотру зданий многоквартирных домов, расположенных на территории муниципального образования «Нижнеилимский район»

Суслова Наталья Юрьевна – заместитель начальника отдела ЖКХ,ТиС по вопросам ЖКХ
Папуша Кира Сергеевна – ведущий специалист отдела ЖКХ, ТиС по вопросам жилищного фонда
Специалист Управления строительства и архитектуры (по согласованию)

Мэр района М. С. Романов

Приложение № 2
к порядку проведения осмотра
зданий многоквартирных домов в целях проведения
открытого конкурса по отбору управляющей
организации на право заключения договоров
управления многоквартирными домами в
отношении общего имущества собственников
помещений в многоквартирных домах, расположенных
на территории Нижнеилимского района»

ФОРМА

Акт № ____ о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса

рп. _____ «____»_____2025 г.

1. Адрес многоквартирного дома_____

2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)_____

_____

3. Серия, тип постройки_____

4. Год постройки_____

5. Степень износа по данным государственного технического учета_____

6. Степень фактического износа_____

7. Год последнего капитального ремонта_____

8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу_____

9. Количество этажей_____

10. Наличие подвала_____

11. Наличие цокольного этажа_____

12. Наличие мансарды_____

13. Наличие мезонина_____

14. Количество квартир_____

15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества_____

16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания_____

_____

17. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с

указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживавия)_____

18. Строительный объем_____куб. м

19. Площадь:

а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками_____кв.м

б) жилых помещений (общая площадь квартир)_____кв.м

в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) _____кв.м

г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) _____кв.м.

20. Количество лестниц_____шт.

21.Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки)_____кв.м

22. Уборочная площадь общих коридоров_____кв.м

23. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы)_____кв.м

24. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома_____кв.м

25. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)_____

Состав и состояние общего имущества в многоквартирном доме

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
I Помещения общего пользования		
Помещения общего пользования	Количество Площадь Материал пола	
Межквартирные и межэтажные лестничные площадки	Количество Площадь Материал пола	
Лестницы	Количество лестничных маршей Материал лестничных маршей Материал ограждений Площадь	
Лифты	Количество В том числе грузовые Марки лифтов Грузоподъемность Площадь кабин	
Лифтовые и иные шахты		
Коридоры		
Колясочные		
Технические этажи		
Чердаки	Количество Площадь пола	Санитарное состояние

Технические подвалы	Количество – Площадь пола – Материал пола – Перечень инженерных коммуникаций проходящих через подвал: 1)_____ 2)_____ Перечень установленного инженерного оборудования: 1)_____ 2)_____ 3)_____ 4)_____	Санитарное состояние Перечислить оборудование и инженерные коммуникации нуждающиеся в замене: 1)_____ 2)_____ … Перечислить оборудование и инженерные коммуникации нуждающиеся в ремонте: 1)_____ 2)_____ 3)_____ 4)_____
Подвалы, в которых отсутствуют инженерные коммуникации		
Приямки	Количество	Состояние
Крыльца		
Иные помещения общего пользования		
II Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома		
Фундаменты	Виды фундамента Количество продухов	Состояние
Стены и перегородки внутри помещений общего пользования	Материал стены и перегородок Материал отделки стен Площадь потолков Материал отделки потолков Площадь стен	Площадь стен нуждающихся в ремонте Площадь потолков нуждающихся в ремонте
Наружные несущие стены и перегородки	Материал Площадь	Состояние- Площадь стен, требующих утепления

	Длина межпанельных швов	Длина межпанельных швов, нуждающихся в ремонте
Перекрытия Чердачные Междуэтажные подвальные	Количество этажей Материал Площадь	
Балконные плиты		
Иные плиты ограждающих несущих конструкций		
Несущие колонны		
Крыши	Количество Вид кровли Материал кровли Площадь кровли Протяженность свесов Протяженность ограждений	состояние
Иные ограждающие несущие конструкции		
III Ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома		
Двери	Количество дверей ограждающих вход в помещения общего пользования Из них деревянных Металлических	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования требующих ремонта из них деревянных Металлических
Окна	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования
Люки, лазы, иные закрываемые проемы	Количество Материалы	Состояние

Перила	Количество Материалы	
Парапеты		
Иные ограждающие ненесущие конструкции		
IV Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
Мусоропровод	Количество Длина ствола	Состояние
Вентиляция	Количество вентиляционных каналов Материал вентиляционных каналов Протяженность вентиляционных каналов- Количество вентиляционных коробов	Количество вентиляционных каналов, требующих ремонта
Дымовые трубы, вентиляционные трубы	Количество	
Водосточные желоба/водосточные трубы	Количество Материал	Состояние
Сети электроснабжения Выключатели освещения	Длина сетей Количество	Длина сетей, требующих замены Количество выключателей, требующих замены
Вводной рубильник	Количество	Количество требующих замены
Электрические вводно-распределительные устройства	Количество	
Аппаратура защиты, контроля и управления	Количество	
Этажные щитки и шкафы	Количество	Количество щитков и шкафов, требующих замены

Светильники	Количество	Количество светильников, требующих замены Количество светильников, требующих ремонта
Системы дымоудаления		
Система автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода		
Лифты	Количество	
Автоматически запирающиеся устройства дверей подъездов	Количество	
Иное оборудование внутридомовой системы электроснабжения		
Котлы отопительные	Количество	
Сети теплоснабжения	Диаметр, материал труб и протяженность в однотрубном исчислении: 1. 2.	
Система регулирования параметров систем теплопотребления	Марка	Состояние
Манометры	Количество	Состояние
Термометры	Количество	Состояние
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	Количество Задвижек Вентилей Кранов	Требует замены или ремонта
Бойлерные (теплообменники)	Количество	Состояние

Элеваторные узлы		
Радиаторы (обогревающие элементы)	Материал и количество	Требует замены-
Полотенцесушители	Материал и количество	Требует замены -
Системы очистки воды	Количество	Состояние
Насосы	Количество	Состояние
Трубопроводы холодной воды	Диаметр, материал труб и протяженность в однотрубном исчислении:	Диаметр и материал, протяженность труб, требующих замены
Трубопроводы горячей воды	Диаметр, материал труб и протяженность в однотрубном исчислении:	Диаметр и материал, протяженность труб требующих замены
Трубопроводы канализации	Диаметр, материал труб и протяженность	Диаметр, материал труб, требующих замены
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество: Задвижек Вентилей Кранов	Требует замены или ремонта Задвижек Вентилей Кранов
Коллективные (общедомовые) приборы учета (ОДПУ)	Электрической энергии: марка – _____ _____№_____, (параметры)_____ Тепловой энергии: марка - _____ №_____, (параметры)_____ Холодной воды: марка- _____ _____№_____ Горячей водлы: марка - _____№ _____ (параметры)- _____	Указать дату следующей поверки для каждого прибора учета:
Внутридомовая система		

водоотведения		
Сигнализация	Количество	Состояние
Сети газоснабжения		
Задвижки, вентили, краны на системах газоснабжения	Количество Задвижек Вентилей	Требует замены или ремонта
Калориферы	Количество	
Печи		
Указатели наименования улицы, переулка, площади и прочие на фасаде многоквартирного дома	Количество	Состояние
Абонентские почтовые шкафы		
Линии телефонной связи		
Телевизионный антенный кабель		
Сеть проводного радиовещания		
Сеть кабельного телевидения		
Коллективные телевизионные антенны		
Доски объявлений		
Иное оборудование (ванны напольные, электроплиты и др.)		
V Земельный участок, входящий в состав общего имущества многоквартирного дома		
Общая площадь		

Зеленые насаждения		
Элементы благоустройства		
Ливневая сеть		
VI Иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом		
Строения, расположенные в границах земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме		
Объекты, расположенные в границах земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме		
Площадка для контейнеров для бытовых отходов		
Сборники (выгребы) для жидких отходов		
Дворовые уборные		
Наружное освещение		

При осмотре присутствовали:_____
(Ф.И.О. представителя совета многоквартирного дома)

Приложения к акту (материалы фотофиксации осматриваемого здания, и иные материалы, оформленные в ходе осмотра):
1) _____;
2) _____

Члены комиссии:

_____
(Ф.И.О., должность)

_____
(Ф.И.О., должность)

_____
(Ф.И.О. должность)

Приложение № 3
к порядку проведения осмотра
зданий многоквартирных домов в целях проведения
открытого конкурса по отбору управляющей
организации на право заключения договоров
управления многоквартирными домами в
отношении общего имущества собственников
помещений в многоквартирных домах, расположенных
на территории Нижнеилимского района»

ФОРМА

Журнал учета осмотров зданий многоквартирных домов

№ п/п	Дата проведения осмотра	Адрес объекта осмотра	Номер и дата акта осмотра