

**департамент ЖКХ и государственного жилищного надзора Томской области**

**ПРИКАЗ**

17.09.2013 № 21

г. Томск

Об утверждении Порядка проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов, расположенных на территории Томской области

В соответствии со статьей 8 Закона Томской области от 07.06.2013 № 116-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Томской области», Положением о Департаменте ЖКХ и государственного жилищного надзора Томской области, утвержденным постановлением Губернатора Томской области от 03.10.2012 № 117

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить прилагаемый Порядок проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов, расположенных на территории Томской области.
2. Настоящий приказ вступает в силу со дня его официального опубликования.
3. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на заместителя начальника Департамента по организационно-правовой работе и государственному жилищному надзору Михайлова А.А.

И.о. начальника Департамента Ю.И. Баев

Утвержден

приказом Департамента ЖКХ,

государственного жилищного

надзора Томской области

от 17.09.2013 № 21

**Порядок**

**проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов,**

**расположенных на территории Томской области**

1. **Общие положения**
	1. Настоящий Порядок проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов, расположенных на территории Томской 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 ежегодной актуализации региональной программы капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов Томской области.
	2. В настоящем Порядке применяются следующие понятия:

мониторинг технического состояния многоквартирного дома – комплекс мероприятий по оценке технического состояния многоквартирных домов на территории Томской области, сбору и систематизации результатов указанной оценки в целях формирования и актуализации региональной программы проведения капитального ремонта;

объект мониторинга – многоквартирный жилой дом, его основные конструктивные элементы, влияющие на его прочность и эксплуатационные характеристики, подлежащие мониторингу инженерные системы, обеспечивающие тепло-, водо-, энергосбережение дома, инженерное оборудование дома;

техническое состояние многоквартирного дома – совокупность свойств многоквартирного дома и его элементов, подверженная изменению в течение срока нормативной эксплуатации;

физический износ конструктивных элементов – ухудшение технического состояния конструктивных элементов (потеря первоначальных эксплуатационных, механических и других качеств);

многоквартирный дом – используется в значении, определённом в постановлении Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» (в редакции постановлений Правительства Российской Федерации от 02.08.2007 № 494, от 08.04.2013 № 311).

1. **Порядок проведения мониторинга**
	1. Мониторинг технического состояния многоквартирных домов организуется Департаментом ЖКХ и государственного жилищного надзора Томской области (далее – Департамент) совместно с фондом «Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов Томской области» (далее – Фонд).
	2. Мониторинг технического состояния многоквартирных домов осуществляется на основании данных о техническом состоянии многоквартирных домов, предоставляемых органами местного самоуправления муниципальных образований Томской области, с привлечением специалистов:

управляющих организаций,

товариществ собственников жилья,

жилищных кооперативов,

жилищно-строительных кооперативов

иных специализированных потребительских кооперативов, лиц, оказывающих услуги (выполняющих работы) по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах на основании договоров, предусматривающих оказание таких услуг (выполнение таких работ) при непосредственном способе управления.

* 1. При проведении мониторинга технического состояния многоквартирных домов проводятся следующие мероприятия:
		1. выявление наличия технического паспорта и технической документации на многоквартирный дом;
		2. визуальный осмотр;
		3. инструментальный контроль.
	2. В случае недостатка сведений, полученных при проведении мероприятий указанных в подпункте 2.3.1 пункта 2.3 настоящего Порядка, для определения технического состояния многоквартирного дома, его конструктивных элементов и инженерного оборудования проводится визуальный осмотр дома, его конструктивных элементов и инженерного оборудования. В ходе визуального осмотра собираются и анализируются следующие документы:
		1. архивные материалы, содержащие информацию о техническом состоянии общего имущества многоквартирного дома;
		2. дефектные ведомости;
		3. документы о выполненных ремонтных работах;
		4. акты и предписания специализированных организаций о состоянии инженерного оборудования;
		5. акты аварий;
		6. акты (письма) по жалобам (обращениям) граждан, собственников, пользователей помещений многоквартирного дома (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 многоквартирного дома, управления многоквартирным домом, качества и количества предоставления жилищно-коммунальных услуг.
	3. В случае если информации, которая была получена путем применения способов наблюдения, указанных в подпунктах 2.3.1 и 2.3.2 пункта 2.3 настоящего Порядка, недостаточно для определения технического состояния конструктивного элемента многоквартирного дома, в отношении такого конструктивного элемента многоквартирного дома проводится инструментальный контроль.
	4. При инструментальном контроле за техническим состоянием конструктивного элемента многоквартирного дома с учетом анализа информации, полученной в соответствии с пунктом 2.4 настоящего Порядка, оцениваются и описываются все дефекты и повреждения данного конструктивного элемента многоквартирного дома в формулировках признаков физического износа.
	5. Результаты проведенного мониторинга технического состояния многоквартирных домов, а также предложения о сроках проведения капитальных ремонтов многоквартирных домов предоставляются органами местного самоуправления муниципальных образований Томской области в Департамент по формам согласно приложениям № 1 и № 2 к настоящему Порядку.
	6. Информация, полученная в результате применения одного или нескольких способов системы наблюдения, указанных в пункте 2.3 настоящего Порядка, оценивается в соответствии с разделом 3 настоящего Порядка.
1. **Оценка технического состояния конструктивных элементов**

**многоквартирного дома**

* 1. Оценка технического состояния осуществляется в отношении каждого вида конструктивного элемента многоквартирного дома, указанного в разделе 5 настоящего Порядка, путем:
		1. анализа фактического срока эксплуатации и срока эффективной эксплуатации конструктивного элемента многоквартирного дома до капитального ремонта конструктивного элемента от даты ввода многоквартирного дома в эксплуатацию;
		2. анализа сведений о проведенных работах по капитальному ремонту конструктивного элемента многоквартирного дома;
		3. анализа сведений о проведении капитального ремонта конструктивного элемента многоквартирного дома в связи с аварийной, чрезвычайной, техногенной ситуациями.
	2. В случае если в отношении конструктивного элемента многоквартирного дома имеются (имеется) заключения специализированной организации и (или) заключения межведомственной комиссии о необходимости и возможности проведения капитального ремонта, оценка его технического состояния проводится на основании указанных заключений (указанного заключения).
	3. Сроки эффективной эксплуатации конструктивного элемента многоквартирного дома до капитального ремонта конструктивного элемента определяются в соответствии с нормативно-технической документацией в строительстве.
1. **Сроки проведения мониторинга**
	1. Органы местного самоуправления, осуществляющие муниципальный жилищный контроль, представляют в Департамент имеющиеся у них сведения о техническом состоянии конструктивных элементов многоквартирных домов, расположенных на территории определенного муниципального образования. В случае изменения сведений о техническом состоянии конструктивных элементов органы местного самоуправления, осуществляющие муниципальный жилищный контроль, в течение пяти рабочих дней со дня фиксации данных изменений дополнительно представляют в Департамент соответствующую информацию.
	2. Информация о техническом состоянии конструктивных элементов многоквартирных домов, полученная Департаментом в соответствии с пунктом 4.1 и пунктом 2.3 настоящего Порядка, обрабатывается в соответствии с разделом 3 настоящего Порядка.
2. **Виды основных конструктивных элементов многоквартирного дома,**

**в отношении которых проводится мониторинг**

* 1. Виды основных конструктивных элементов многоквартирного дома, в отношении которых проводится мониторинг:
		1. внутридомовая инженерная система электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
		2. [лифтовое оборудование](http://official.academic.ru/11172/%D0%9B%D0%B8%D1%84%D1%82%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D0%B5_%D0%BE%D0%B1%D0%BE%D1%80%D1%83%D0%B4%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D0%B5), лифтовая шахта;
		3. [крыша](http://dic.academic.ru/dic.nsf/enc_tech/604), устройства выходов на кровлю;
		4. подвальные помещения, относящиеся к общему имуществу в многоквартирном доме;
		5. фасад;
		6. [фундамент](http://dic.academic.ru/dic.nsf/enc_colier/6886) многоквартирного дома;
		7. несущие и ненесущие [строительные конструкции](http://dic.academic.ru/dic.nsf/enc_tech/1160), включая несущие и ненесущие стены, плиты перекрытий, несущие [колонны](http://dic.academic.ru/dic.nsf/stroitel/9895), промежуточные и поэтажные лестничные площадки, лестничные [марши](http://dic.academic.ru/dic.nsf/enc_geo/6656), ступени, косоуры;
		8. кровельное покрытие;
		9. выходы из подъездов [здания](http://buhgalterskiy_slovar.academic.ru/3372/%22%D0%97%D0%94%D0%90%D0%9D%D0%98%D0%AF%22) (крыльца), из подвалов и цокольных этажей;
		10. система мусороудаления;
		11. иные объекты, предназначенные для обслуживания и эксплуатации многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые [пункты](http://dic.academic.ru/dic.nsf/sea/7447), предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.
1. **Заключительные положения**
	1. Мониторинг не проводится в отношении многоквартирных домов:
		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. Информация, содержащая сведения о мероприятиях мониторинга, об оценке технического состояния конструктивных элементов многоквартирного дома, размещается на официальном сайте Департамента и Фонда в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | Приложение № 1 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | к Порядку проведения мониторинга |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | технического состояния многоквартирных |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | домов, рассположенных на территории |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | Томской области |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | форма 1-КР |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Информация о многоквартирных домах на территории муниципального образования |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| (наименование муниципального образования) |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| № п/п | Адрес МКД | Год | Материал стен (каменные/кирпичные, панельные, блочные, смешанные, деревянные, прочие) | Количество этажей (если МКД разноэтажный, то указывается максимальное количество этажей) | Количество подъездов | Общая площадь МКД (включает площади жилых и нежилых помещений, мест общего пользования) | Общая площадь жилых и нежилых помещений многоквартирного дома (без учета помещений, относящихся к общему имуществу собственников) | Сети электроснабжения | Сети теплоснабжения | Сети газоснабжения | Сети холодного водоснабжения | Сети горячего водоснабжения | Система водоотведения |
| ввода в эксплуатацию | завершение последнего капитального ремонта | Протяженность сетей | Фактическая стоимость ремонтных работ по форме КС-2 на 1 ед. | Протяженность сетей | Фактическая стоимость ремонтных работ по форме КС-2 на 1 ед. | Протяженность сетей | Фактическая стоимость ремонтных работ по форме КС-2 на 1 ед. | Протяженность сетей  | Фактическая стоимость ремонтных работ по форме КС-2 на 1 ед. | Протяженность сетей | Фактическая стоимость ремонтных работ по форме КС-2 на 1 ед. | Протяженность системы  | Фактическая стоимость ремонтных работ по форме КС-2 на 1 ед. |
| кв.м | кв.м | пог.м | руб. | пог.м | руб. | пог.м | руб. | пог.м | руб. | пог.м | руб. | пог.м | руб. |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 |
| 1. | г. XXXX, ул. YYYY, д. ZZZ | 1986 |   | Панельные |  9 |  5 |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | форма 1-КР (продолжение) |
| Коллективные (общедомовые) ПУ и УУ | Лифты  | Крыша | Подвальные помещения, относящиеся к общему имуществу собственников  | Фасады | Фундаменты |
| Количество ПУ тепловой энергии  | Количество ПУ горячей воды | Количество ПУ холодной воды | Количество ПУ электрической энергии | Количество УУ | Стоимость установки ПУ тепловой энергии на 1 ед. | Стоимость установки ПУ горячей воды на 1 ед. | Стоимость установки ПУ холодной воды на 1 ед. | Стоимость установки УУ на 1 ед. | Стоимость установки ПУ и УУ на 1 ед. | Количество лифтов | Фактическая стоимость ремонта или замены лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонта лифтовых шахт по форме КС-2 на 1 ед. | Площадь крыши | Фактическая стоимость ремонта крыши, в том числе переустройства невентилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройстав выходов на кровлю по форме КС-2 на 1 кв.м. площади крыши | Площадь помещений | Фактическая стоимость ремонта по форме КС-2 на 1 кв.м. площади подвальных помещений | Площадь фасадов | Фактическая стоимость утепления и ремонта фасадов по форме КС-2 на 1 кв.м площади фасадов | Площадь фундамента | Фактическая стоимость ремонта фундамента по форме КС-2 на 1 кв.м площади фундамента |
| ед. | ед. | ед. | ед. | ед. | руб. | руб. | руб. | руб. | руб. | ед. | руб. | кв.м | руб. | кв.м | руб. | кв.м | руб. | кв.м | руб. |
| 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 | 41 |
|   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **Примечание:** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 1) МКД - многоквартирный дом, |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2) ПУ - приборы учета потребления коммунальных ресурсов, |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 3) УУ - узлы управления и регулирования потребления коммунальных ресурсов. |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 4) В случае отсутствия какого-либо вида внутридомовых инженерных систем в графе указывается пометка - НЕТ. |  |  |  |  |  |  |
| 5) В случае технической невозможности установки ПУ, УУ (составлен акт в соответствии с приказом Минрегиона № 627), в графе указывается пометка - АКТ. |  |
| 6) Стоимость ремонтных работ указывается на основании стоимости фактически оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту |  |  |
| многоквартирных домов данного типа за предшествующие один-три года. Предоставление форм КС-2 обязательно. |  |  |  |  |  |  |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | Приложение № 2 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | к Порядку проведения мониторинга |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | технического состояния многоквартирных |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | домов, рассположенных на территории |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | Томской области |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Предлагаемые сроки проведения работ по капитальному ремонту многоквартирных домов, расположенных на территории муниципального образования "\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_" |
|  |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| (наименование муниципального образования) |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| № п/п | Адрес многоквартирного дома | Вид конструктивного элемента многоквартирного дома  | Плановый год проведения работ по капитальному ремонту | Ориентировоч-ная стоимость производства работ, тыс. руб. | Примечание |
| 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 | 2038 | 2039 | 2040 | 2041 | 2042 | 2043 |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 |
| Наименование населенного пункта |
| 1 | МКД 1 | Фундамент |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| Кровля |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| Фасад |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| Лифтовое оборудование |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| Подвальное помещение |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| Теплоснабжение, в т.ч коллективный прибор учета |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| Горячее водоснабжение, в т.ч коллективный прибор учета |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| Холодное водоснабжение, в т.ч коллективный прибор учета |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| Водоотведение |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| Электроснабжение, в т.ч коллективный прибор учета |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| Газоснабжение, в т.ч коллективный прибор учета |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| … | … |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| n | МКД n |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |