

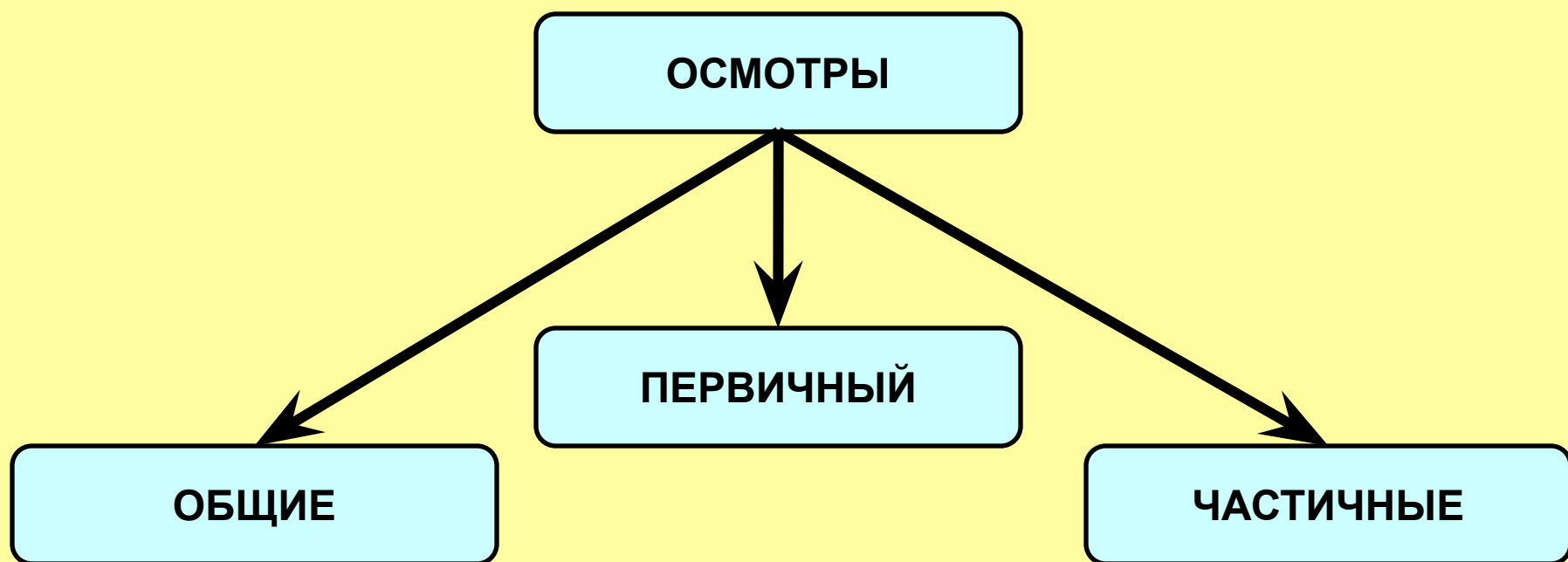
# Осмотр общего имущества в многоквартирном доме

# Цель осмотра общего имущества

Целью осмотров общего имущества является своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан

Осмотр общего имущества проводится для установления возможных причин возникновения дефектов и выработка мер по их устранению.

# Виды плановых осмотров жилых зданий



**ПЕРВИЧНЫЙ**

Постановление  
Правительства  
РФ № 491 п. 24

**ДОКУМЕНТАЦИЯ**

**СТРОИТЕЛЬНЫЕ  
КОСТРУКЦИИ**

**ИНЖЕНЕРНОЕ  
ОБОРУДОВАНИЕ**

- Документы технического учета;
- Документы (акты) о приемке результатов работ;
- Акты осмотра;
- Инструкцию по эксплуатации МКД.

**БЛАГОУСТРОЙСТВО**

# ДОКУМЕНТАЦИЯ ЖИЛОГО ФОНДА

## Техническая документация долговременного хранения

- План участка в 1:1000 – 1:2000 с жилыми зданиями и сооружениями
- Проектно-сметная документация и исполнительные чертежи
- Акты приемки жилого дома от строительной организации
- Акты технического состояния жилого дома
- Акты технического состояния жилого дома
- Паспорта котельного хозяйства  
Котловые книги
- Паспорта лифтового хозяйства
- Паспорт дома
- Исполнительные чертежи контуров заземления

## Документация, заменяемая в связи с истечением срока ее действия

- Сметы, описи работ по текущему и капитальному ремонту
- Акты технических осмотров
- Протоколы измерения сопротивления электросетей
- Протоколы измерения вентиляции
- Журналы заявок жильцов

# Виды плановых осмотров жилых зданий

- Общие, в ходе которых проводится осмотр здания в целом, включая конструкции, инженерное оборудование и внешнее благоустройство;
- Частичные - осмотры, которые предусматривают осмотр отдельных элементов здания или помещений.

# Осмотр общего имущества

1. Является обязательным условием договора управления или договора на оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества.

(Пункт 11 Постановления Правительства № 491, предусматривает, что содержание общего имущества включает в себя осмотр общего имущества)

2. Обеспечивает своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан.

3. Является основой ценообразования. По результатам осмотра формируются обязательства сторон (размер платы для собственников, а также перечень работ и услуг).
4. Балансирует договорные отношения. Объем обязательств может быть установлен соразмерно объему финансирования.
5. Минимизирует риски коммерческой деятельности. Управляющая и обслуживающая организации несут ответственность только в части взятых обязательств.



6. Разграничивает ответственность по обязательствам предыдущей организации.
7. Устанавливает фактическое техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме.
8. Результаты осмотра являются исходными данными для принятия решений о проведении текущего и (или) капитального ремонта общего имущества.

**Основания для  
инициирования текущего  
ремонта общего имущества  
в многоквартирном доме**

Акт осмотра общего  
имущества

Предписание  
жилищной  
инспекции



# Результаты осмотра оформляются актом осмотра

**Акт осмотра общего имущества является основанием для принятия собственниками помещений или органами УО, ТСЖ, ЖСК, ЖК, СПК и ОО решения о соответствии или несоответствии проверяемого общего имущества (элементов общего имущества) требованиям законодательства Российской Федерации, требованиям обеспечения безопасности граждан, а также о мерах (мероприятиях), необходимых для устранения выявленных дефектов (неисправностей, повреждений).**

**Текущий ремонт общего имущества проводится по решению общего собрания собственников помещений для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций, лифтов).**

По результатам осмотра  
общего имущества

Принимается решение о соответствии или  
несоответствии проверяемого общего  
имущества требованиям законодательства РФ,  
требованиям обеспечения безопасности  
граждан

Определяются мероприятия, необходимые для  
устранения выявленных дефектов  
(неисправностей, повреждений) – **перечни работ**

**Собственники принимают решение по  
устранению выявленных дефектов  
(утверждают перечень работ и размер  
финансирования)**

**Если собственники помещений не приняли решение об установлении платы за жилое помещение.**

**Тогда размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается органом местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации – городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге – органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации)**

## Статья 154 ЖК РФ (структура обязательных платежей)

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

- 1) плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- 2) плату за коммунальные услуги.



Документирование  
результатов осмотра общего  
имущества

Результаты осмотров должны отражаться в специальных документах по учету технического состояния зданий: журналах, паспортах, актах.

**В журнале осмотров** отражаются выявленные в процессе осмотров неисправности и повреждения, а также техническое состояние элементов дома.

Результаты осенних проверок готовности объекта к эксплуатации в зимних условиях отражаются в **паспорте** готовности объекта.

Результаты общих обследований состояния жилищного фонда, выполняемых периодически, оформляются **актами**.

# ЖУРНАЛ РЕГИСТРАЦИИ РЕЗУЛЬТАТОВ ОСМОТРОВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

Дом N \_\_\_\_\_ по улице \_\_\_\_\_

1. Дата и вид осмотра.
2. Члены комиссии.
3. Выявленная неисправность или повреждения.
4. Количество в единицах измерения.
5. Вид ремонта по устранению неисправности или повреждения.
6. Сроки выполнения.
7. Примечание (фактическое выполнение, исполнители, др. условия)

# РЕЗУЛЬТАТЫ ОСМОТРА СТРОИТЕЛЬНЫХ КОНСТРУКЦИЙ И ИНЖЕНЕРНОГО ОБОРУДОВАНИЯ СТРОЕНИЯ

1. Наименование конструкций оборудования и элементов благоустройства.
2. Оценка состояния или краткое описание дефекта и причины его возникновения (с указанием примерного объема работ и места дефекта).
3. Решение о принятии мер (капитальный или текущий ремонт, выполняемый обслуживающим предприятием; текущий ремонт жилых помещений, выполняемый пользователями жилых помещений за их счет).

# Достоверность и объективность результатов визуального осмотра

Достоверность и объективность результатов визуального осмотра общего имущества в многоквартирном доме достигается применением цифровой фототехники.

Достоверность информации  
о техническом состоянии  
МКД\* обеспечивается

Подготовленностью  
персонала

Контролем качества  
проведенных осмотров

Наличием индикаторов  
осмотра

Ведением отчетности

Участием экономистов в  
оценке технического  
состояния МКД

Наличием измерительного  
оборудования

МКД\*- многоквартирный дом

