

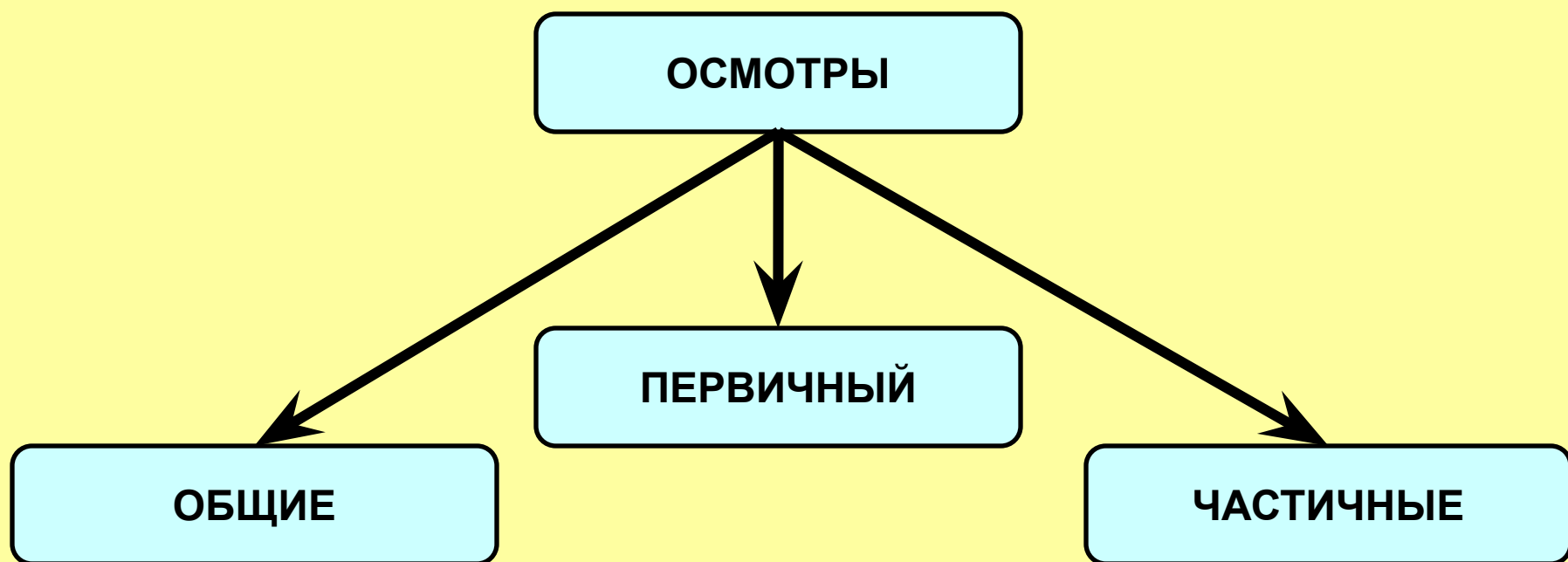
Осмотр общего имущества в многоквартирном доме

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

