

**СЛУЖБА  
строительного надзора и  
жилищного контроля  
Красноярского края**

Руководителям управляющих  
организаций по списку рассылки

Парижской Коммуны ул., д. 33  
г. Красноярск, 660049  
Факс: (391) 212-45-88  
Телефон: (391) 212-46-31  
<http://www.krasnadzor.ru>  
эл. почта: [public@krasnadzor.ru](mailto:public@krasnadzor.ru)

**ТП по г. Норильску  
и ТДНР**

Ленинский пр., д. 1  
г. Норильск, 663302  
Телефон: (3919) 48-05-33  
эл. почта: [norilsk@krasnadzor.ru](mailto:norilsk@krasnadzor.ru)

№ 42-НТП от 20.03.2024

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

О принятии мер

Служба строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края во исполнение статьи 20 Жилищного кодекса РФ, в рамках осуществления государственного жилищного надзора на территории Красноярского края для принятия мер по пресечению нарушений, а также исполнению обязательных требований при осуществлении юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами требований, установленных жилищным законодательством, информирует о следующем.

Обязанность управляющей организации вести учет дефектов многоквартирного дома (далее – МКД) в части именно общего имущества собственников помещений в МКД обусловлена следующими нормами действующего жилищного законодательства.

В силу части 1 статьи 161 Жилищного кодекса РФ (далее – ЖК РФ) управление МКД должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в МКД, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

Согласно части 2.3 статьи 161 ЖК РФ при управлении МКД управляющей организацией она несет ответственность перед собственниками помещений в МКД за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и Правил содержания общего имущества в МКД, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила № 491).

В соответствии с частью 2 статьи 162 ЖК РФ по договору управления МКД одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в МКД, органов управления товарищества собственников жилья, органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива, лица, указанного в пункте 6 части 2 статьи 153 ЖК РФ, либо в случае, предусмотренном частью 14 статьи 161 ЖК РФ, застройщика) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность.

При этом, как разъяснено в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.09.2010 № 6464/10, все текущие, неотложные, обязательные сезонные работы и услуги считаются предусмотренными в договоре в силу норм содержания дома как объекта и должны осуществляться управляющими компаниями независимо от того, упоминаются ли в договоре соответствующие конкретные действия и имеется ли по вопросу необходимости их выполнения особое решение общего собрания собственников помещений в доме.

Требования и нормативы по содержанию и обслуживанию жилого фонда определены, в том числе Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 № 170 (далее – Правила № 170).

Следовательно, управляющая организация как специализированная коммерческая организация, осуществляющая управление МКД в качестве своей основной предпринимательской деятельности, должна надлежащим образом содержать общее имущество МКД в целях обеспечения соблюдения прав и законных интересов собственников помещений в таком доме, а также сохранности их имущества, для чего такой организации необходимо проводить в соответствии с положениями пунктов 11, 13, 13(1) Правил № 491 текущие, сезонные и внеочередные осмотры общего имущества, в рамках которых могут быть выявлены дефекты, недостатки нарушения, допущенные при строительстве и эксплуатации МКД.

Например, сезонные осмотры проводятся в отношении всего общего имущества 2 раза в год:

весенний осмотр проводится после таяния снега или окончания отопительного периода в целях выявления произошедших в течение зимнего периода повреждений общего имущества. При этом уточняются объемы работ по текущему ремонту;

осенний осмотр проводится до наступления отопительного периода в целях проверки готовности многоквартирного дома к эксплуатации в отопительный период.

Текущие осмотры могут быть общие, в ходе которых проводится осмотр всего общего имущества, и частичные, в ходе которых осуществляется осмотр элементов общего имущества. Общие и частичные осмотры проводятся в сроки, рекомендуемые в технической документации на МКД и обеспечивающие надлежащее содержание общего имущества, в том числе в зависимости от материалов изготовления элементов общего имущества.

Внеочередные осмотры проводятся в течение одних суток после произошедших аварий, опасного природного процесса или явления, катастрофы, стихийного или иного бедствия.

Результаты осмотра общего имущества оформляются актом осмотра, который является основанием для принятия собственниками помещений или ответственными лицами 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). Техническое состояние элементов общего имущества, а также выявленные в ходе осеннего осмотра неисправности и повреждения отражаются в документе по учету технического состояния МКД (журнале осмотра).

Таким образом, в процессе деятельности по управлению МКД управляющими организациями, так или иначе, в целях исполнения условий договора управления МКД и соблюдения требований законодательства, в том числе Правил № 170, должен осуществляться учет недостатков и нарушений технического состояния общего имущества МКД.

В связи с вышеизложенным, в соответствии с требованиями статьи 46 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации», информирую Вас о необходимости проведения весеннего осмотра общего имущества в многоквартирном доме с последующим составлением детальной ведомости учета его дефектов, калькуляции затрат и доведения соответствующей информации до собственников помещений.

Руководитель территориального подразделения  
по городу Норильску и Таймырскому  
Долгану – Ненецкому району службы

Р.В. Скрипоченко



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00be14bf0f1dc23783e89df446fc754190

Владелец: Скрипоченко Роман Васильевич

Действителен: с 12.03.2024 до 05.06.2025