

По вопросу 1 «Обязанность управляющих организаций по проведению внеочередных осмотров многоквартирного дома».

Согласно п.11 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 №491 (далее - Правила), содержание общего имущества в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома включает в себя, в том числе осмотр общего имущества, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан.

Осмотры общего имущества в зависимости от способа управления многоквартирным домом проводятся собственниками помещений, лицами, привлекаемыми собственниками помещений на основании договора для проведения строительно-технической экспертизы, или ответственными лицами, являющимися должностными лицами органов управления товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива (далее - ответственные лица) или управляющей организацией, а при непосредственном управлении многоквартирным домом - лицами, оказывающими услуги и (или) выполняющими работы.

В силу п.13(1) Правил, осмотры общего имущества могут быть текущие, сезонные и внеочередные.

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 многоквартирный дом и обеспечивающие надлежащее содержание общего имущества в том числе в зависимости от материалов изготовления элементов общего имущества.

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.

Внеочередные осмотры проводятся в течение одних суток после ливней, ураганных ветров, обильных снегопадов, наводнений и других явлений стихийного характера, вызывающих повреждения отдельных элементов общего имущества в МКД; в случае аварий на внешних коммуникациях или

при выявлении деформации конструкций и неисправности инженерного оборудования, нарушающих условия нормальной эксплуатации.

Согласно экстренных предупреждения, рассылаемых МЧС, в Новосибирской области в летний возможно возникновение чрезвычайных ситуаций, обусловленных комплексом метеорологических явлений (сильные дожди, грозы, град, шквалистый ветер), а именно: обрыв линий связи и электропередач, падение слабо закреплённых конструкций, срыв кровли.

При стабилизации погодных условий, лица, ответственные за содержание общего имущества собственников в многоквартирных домах должны организовать проведение внеочередных осмотров.

Дополнительные случаи, в которых необходимо проводить внеочередные осмотры, может предусматривать договор управления МКД либо договор оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, если в доме выбран непосредственный способ управления.

Заместитель начальника инспекции



В.В. Полежаев

Н.В. Николенко

2035153

