

КАК ПРОХОДИТ ТЕХНИЧЕСКИЙ ОСМОТР ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

Технические осмотры общего имущества собственников жилых помещений проводятся для того, чтобы определить техническое состояние имущества, своевременно выявить дефекты здания и неисправности, определить планы работ, сформировать перечень услуг и работ.

В зависимости от назначения технические осмотры подразделяются на общие/частичные, внеплановые/ плановые, проводимые 2 раза в год: весной (после окончания эксплуатации в условиях зимы) и осенью (проверяется готовность к эксплуатации в условиях зимы). Внеплановые осмотры чаще всего проводятся после аварий техногенного характера, стихийных бедствий.

Порядок проведения технического осмотра определен Постановлением Государственного Комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27 сентября 2003 г. № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда».

В соответствии с пунктом 13 Постановления Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», 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.

Для проведения технических осмотров в управляющей организации создается специальная комиссия, назначается персональный состав. В состав комиссии входят специалисты и инженерно-технические работники управляющей организации, представитель собственников, также могут привлекаться специализированные организации, оказывающие услуги по оценке технического состояния общего имущества.

В ходе осмотров жилого здания проверяются:

1. Внешнее благоустройство территории (земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства (при наличии документов, подтверждающих проведение в установленном порядке межевания земельного участка, присвоение ему кадастрового номера и передачу в общую долевую собственность).
2. Ограждающие конструкции и элементы фасада (наружные стены и все элементы фасадов, включая балконы, лоджии, эркеры, козырьки, архитектурные детали, водоотводящие устройства).
3. Фундаменты и подвальные помещения.
4. Крыши, кровли, вентиляционные устройства, чердачные помещения и перекрытия, утеплитель чердачных перекрытий, крышные газовые котельные; надкровельные вентиляционные и дымовые трубы, а также иные коммуникации и инженерные устройства, расположенные в чердачных и кровельных пространствах.
5. Поэтажно должны обследоваться: перекрытия, капитальные стены и перегородки внутри помещений, санузлы, санитарно-техническое и инженерное оборудование.
6. Встроенные котельные, насосные, тепловые пункты, элеваторные узлы, инженерные устройства и оборудование, канализация, газопровод.
7. Строительные конструкции и несущие элементы технологического оборудования; наружные коммуникации и их обустройства; противопожарные устройства.
8. Осмотр санитарно-технического и инженерного оборудования многоквартирного дома производится одновременно с поэтажным осмотром, при этом устанавливается состояние перекрытий, окон, дверей, стен, перегородок.

Согласно пункту 14 Правил содержания общего имущества, утвержденных Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006 г., 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).

По завершению акт технического осмотра общего имущества подписывается комиссией проводившей осмотр, представителем собственников (выборное лицо) и утверждается руководителем организации, проводившей осмотр, или уполномоченным на это лицом.