

**Порядок**  
**проведения осмотра зданий, сооружений в целях оценки их технического состояния и**  
**надлежащего технического обслуживания в соответствии с требованиями**  
**технических регламентов к конструктивным и другим характеристиками**  
**надежности и безопасности указанных объектов на территории городского округа**  
**«Город Южно-Сахалинск»**

**Статья 1. Общие положения и основные понятия**

1. Порядок проведения осмотра зданий, сооружений в целях оценки их технического состояния и надлежащего технического обслуживания в соответствии с требованиями технических регламентов к конструктивным и другим характеристиками надежности и безопасности указанных объектов на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск» (далее - Порядок) разработан в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом городского округа «Город Южно-Сахалинск».

Порядок определяет процедуру проведения осмотров зданий и сооружений, введенных в эксплуатацию на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск», независимо от форм собственности, (далее - осмотр зданий и сооружений), а также предусматривает выдачу рекомендаций о мерах по устранению выявленных нарушениях лицам, ответственным за эксплуатацию зданий и сооружений.

2. В целях настоящего положения используются следующие понятия:

1) здание - результат строительства, представляющий собой объемную строительную систему, имеющую надземную и (или) подземную части, включающую в себя помещения, сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения и предназначенную для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных;

2) сооружение - результат строительства, представляющий собой объемную, плоскостную или линейную строительную систему, имеющую наземную, надземную и (или) подземную части, состоящую из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих строительных конструкций и предназначенную для выполнения производственных процессов различного вида, хранения продукции, временного пребывания людей, перемещения людей и грузов;

3) надлежащее техническое состояние зданий, сооружений - поддержание параметров устойчивости, надежности зданий, сооружений, а также исправность строительных конструкций, систем инженерно-технического обеспечения, сетей инженерно-технического обеспечения, их элементов в соответствии с требованиями технических регламентов, проектной документации;

4) осмотр - совокупность проводимых уполномоченным органом мероприятий в отношении зданий и сооружений, введенных в эксплуатацию на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск»;

5) ответственным за эксплуатацию здания, сооружения - является собственник здания, сооружения или лицо, которое владеет зданием, сооружением на ином законном основании (на праве аренды, хозяйственного ведения, оперативного управления и другое)

в случае, если соответствующим договором, решением органа государственной власти или органа местного самоуправления установлена ответственность такого лица за эксплуатацию здания, сооружения, либо привлекаемое собственником или таким лицом в целях обеспечения безопасной эксплуатации здания, сооружения на основании договора физическое или юридическое лицо, если иное не предусмотрено федеральным законодательством;

6) эксперт - квалифицированный специалист в определенной области, привлекаемый для исследования, консультирования, выработки суждений, заключений, предложений, проведения экспертизы;

7) «Эксперт, экспертная организация - обладающие специальными познаниями, опытом, квалификацией, привлекаемые к осмотру зданий, сооружений физическое лицо, в том числе индивидуальный предприниматель либо юридическое лицо, которые осуществляют деятельность по подготовке экспертных заключений об оценке состояния осматриваемых зданий, сооружений»;

2. Целью проведения осмотров зданий и сооружений и выдачи рекомендаций является оценка технического состояния и надлежащего технического обслуживания зданий и сооружений в соответствии с требованиями технических регламентов к конструктивным и другим характеристикам надежности и безопасности зданий и сооружений, требованиям проектной документации, указанных объектов

3. Объектом осмотров являются объекты капитального строительства - здания и сооружения, введенные в эксплуатацию в границах городского округа «Город Южно-Сахалинск», независимо от форм собственности, за исключением случаев, если при эксплуатации зданий, сооружений осуществляется государственный контроль (надзор) в соответствии с федеральными законами.

4. Проведение осмотров зданий и сооружений и выдача рекомендаций включают в себя:

1) обследование зданий, сооружений в соответствии с поступившим заявлением на соответствие требованиям Федерального закона от 30 декабря 2009 года № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» в части проверки состояния оснований, строительных конструкций, систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения в целях их оценки состояния конструктивных и других характеристик надежности и безопасности, соответствия указанных характеристик требованиям технических регламентов, проектной документации;

2) ознакомление с журналом эксплуатации здания, сооружения, в который вносятся сведения о датах и результатах проведенных осмотров, контрольных проверок и (или) мониторинга оснований здания, сооружения, строительных конструкций, сетей инженерно-технического обеспечения и систем инженерно-технического обеспечения, их элементов, о выполненных работах по техническому обслуживанию здания, сооружения, о проведении текущего ремонта здания, сооружения, о датах и содержании выданных уполномоченными органами исполнительной власти предписаний об устранении выявленных в процессе эксплуатации здания, сооружения нарушений, сведения об устранении этих нарушений;

3) проверка выполнения рекомендаций, выданных по результатам предыдущего осмотра, в случае проведения повторного осмотра здания, сооружения.

5. Максимальный срок проведения осмотра зданий, сооружений и выдачи рекомендаций не должен превышать тридцати дней с даты поступления заявления физических или юридических лиц о нарушении требований законодательства Российской Федерации к эксплуатации зданий, сооружений, о возникновении аварийных ситуаций в зданиях, сооружениях или возникновении угрозы разрушения зданий, сооружений.

## **Статья 2. Организация осуществления осмотров зданий и сооружений**

1. Проведение осмотров зданий и сооружений и выдача рекомендаций осуществляется администрацией города Южно-Сахалинска, в лице постоянно действующей комиссии по осмотру зданий и сооружений на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск» (далее - Комиссия), состав которой утверждается постановлением администрации города Южно-Сахалинска.

2. Проведение осмотров зданий и сооружений и выдача рекомендаций осуществляется Комиссией во взаимодействии с прокуратурой города Южно-Сахалинска. Порядок взаимодействия с прокуратурой города Южно-Сахалинска устанавливается постановлением администрации города Южно-Сахалинска.

3. К полномочиям Комиссии относятся:

1) организация и проведение осмотров зданий и сооружений, введенных в эксплуатацию на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск»;

2) подготовка и выдача рекомендаций о мерах по устранению выявленных нарушений;

3) организация и проведение мониторинга выполнения рекомендаций о мерах по устранению выявленных нарушений;

Комиссия принимает решение простым большинством голосов от числа присутствующих членов Комиссии.

4. Осмотр зданий, сооружений осуществляется путем выезда Комиссии на объект осмотра по поступившему заявлению.

5. Осмотры проводятся на основании поступивших в администрацию города Южно-Сахалинска заявлений физических или юридических лиц о нарушении требований законодательства Российской Федерации к эксплуатации зданий, сооружений, о возникновении аварийных ситуаций в зданиях, сооружениях или возникновении угрозы разрушения зданий, сооружений, за исключением случаев, если при эксплуатации зданий, сооружений осуществляется государственный контроль (надзор) в соответствии с федеральными законами.

6. Осмотры проводятся с участием собственника здания, сооружения или лица, которое владеет зданием, сооружением на ином законном основании (на праве аренды, хозяйственного ведения, оперативного управления и другое), а также лица, ответственного за эксплуатацию здания, сооружения либо их уполномоченных представителей.

Собственники зданий, сооружений (лица, которые владеют зданием, сооружением на ином законном основании) - юридические лица (индивидуальные предприниматели), физические лица либо их уполномоченные представители уведомляются о проведении осмотра не позднее, чем за три рабочих дня до даты начала проведения осмотра, с указанием на возможность принятия участия в проводимом Комиссией осмотре. Уведомление направляется собственнику заказным письмом или вручается лично под роспись собственнику или его представителю под роспись.

Собственники зданий, сооружений (лица, которые владеют зданием, сооружением на ином законном основании) уведомляют лиц, ответственных за эксплуатацию принадлежащих им объектов, самостоятельно.

7. По результатам осмотра зданий и сооружений составляется акт осмотра по форме согласно приложению 1 к настоящему Порядку, в котором приводятся замеченные существенные дефекты, места дефектов, деформаций и повреждений, допущенные нарушения, повлекшие возникновение аварийных ситуаций в зданиях, сооружениях, угрозы разрушения, решение о привлечении экспертных организаций.

В качестве приложений к акту осмотра прикладываются:

1) результаты фотофиксации нарушений требований законодательства Российской Федерации к эксплуатации зданий, сооружений, в том числе повлекшие возникновение аварийных ситуаций в зданиях, сооружениях или возникновение угрозы разрушения зданий;

2) заключения специалистов, привлеченных к проведению осмотров в качестве экспертов, об обосновании и оценке состояния осматриваемых зданий, сооружений;

3) другие документы, материалы, содержащие информацию, подтверждающую или опровергающую наличие нарушений требований законодательства Российской Федерации к эксплуатации зданий, сооружений, в том числе повлекших возникновение аварийных ситуаций в зданиях, сооружениях или возникновение угрозы разрушения зданий.

8. Акт осмотра составляется не позднее десяти рабочих дней со дня проведения осмотра в трех экземплярах, один из которых с приложенными к нему документами направляется заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении либо вручается собственнику (правообладателю) здания, сооружения, второй - направляется/вручается заявителю, третий - хранится в администрации города Южно-Сахалинска.

В случае, если основанием для осмотра зданий, сооружений явилось заявление о возникновении аварийных ситуаций в зданиях, сооружениях или возникновении угрозы разрушения зданий, сооружений акт составляется незамедлительно.

9. В случае обнаружения нарушений требований законодательства Российской Федерации к эксплуатации зданий, сооружений, в том числе повлекших возникновение аварийных ситуаций в зданиях, сооружениях или возникновение угрозы разрушения зданий, сооружений, собственникам зданий, сооружений (лицам, которые владеют зданием, сооружением на ином законном основании) либо их уполномоченным представителям, присутствовавшим при проведении осмотра, выдаются рекомендации о мерах по устранению выявленных нарушений по форме согласно приложению 2 к настоящему Порядку с указанием сроков устранения выявленных нарушений и срока проведения повторного осмотра здания, сооружения. Сроки устранения нарушений указываются в зависимости от выявленных нарушений. Срок устранения нарушений исчисляется с даты выдачи рекомендаций.

Рекомендации с указанием сроков устранения выявленных нарушений подготавливаются после подписания акта осмотра здания, сооружения и выдаются собственникам зданий, сооружений (лицам, которые владеют зданием, сооружением на ином законном основании) либо их уполномоченным представителям в срок, не позднее десяти рабочих дней со дня подписания акта осмотра членами Комиссии. Срок устранения выявленных нарушений не должен превышать 60 календарных дней.

Собственники зданий, сооружений (лица, которые владеют зданием, сооружением на ином законном основании) либо их уполномоченные представители уведомляют лиц, ответственных за эксплуатацию зданий, сооружений, о поступивших рекомендациях самостоятельно.

10. По результатам проведенного осмотра, в случае выявления нарушений требований законодательства Российской Федерации к эксплуатации зданий, сооружений, в том числе повлекших возникновение аварийных ситуаций в зданиях, сооружениях или возникновение угрозы разрушения зданий, сооружений, назначается повторный осмотр здания, сооружения. Предметом повторного осмотра является проверка выполнения рекомендаций предыдущего осмотра.

При обнаружении при повторном осмотре нарушений, ответственность за которые предусмотрена Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях, Комиссия в течение пяти рабочих дней со дня составления акта осмотра передает материалы о выявленных нарушениях в орган, должностные лица которого уполномочены в соответствии с Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях составлять протоколы об административных правонарушениях, либо

передает в суд в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации с требованием о приостановлении или прекращении эксплуатации зданий, сооружений.

11. Документы, составленные по результатам осмотров, содержащие сведения, составляющие коммерческую или иную охраняемую законом тайну, оформляются с соблюдением требований, предусмотренных законодательством.

12. Комиссией регистрируются проведенные осмотры в журнале учета по осмотру зданий и сооружений, который ведется по форме согласно приложению 3 к настоящему Порядку. Журнал учета по осмотру зданий и сооружений должен быть прошит, пронумерован и удостоверен печатью ответственного за осуществления контроля по исполнению решений комиссии.

### Статья 3. Права и обязанности членов комиссии, проводящих осмотр зданий и сооружений

1. При осуществлении осмотров зданий, сооружений члены Комиссии имеют право:

1) осматривать здания, сооружения и знакомиться с документами, связанными с целями, задачами и предметом осмотра;

2) запрашивать и получать сведения, документы и материалы об использовании и состоянии зданий и сооружений, необходимые для осуществления их осмотров и подготовки рекомендаций о мерах по устранению выявленных нарушений;

3) обращаться в правоохранительные, контрольные, надзорные и иные органы за оказанием содействия в предотвращении и (или) пресечении действий, препятствующих осуществлению осмотров зданий, сооружений, а также в установлении лиц, виновных в нарушении требований законодательства Российской Федерации к эксплуатации зданий, сооружений, в том числе повлекших возникновение аварийных ситуаций в зданиях, сооружениях или возникновение угрозы разрушения зданий, сооружений;

4) привлекать к осмотру зданий и сооружений экспертов и экспертные организации;

5) обжаловать действия (бездействие) физических и юридических лиц, повлекшие за собой нарушение прав членов комиссии, а также препятствующие исполнению ими должностных обязанностей;

6) направлять физическим и юридическим лицам (индивидуальным предпринимателям) рекомендации о мерах по устранению выявленных нарушений.

2. Члены комиссии обязаны:

1) выявлять нарушения требований законодательства Российской Федерации к эксплуатации зданий, сооружений, в том числе повлекшие возникновение аварийных ситуаций в зданиях, сооружениях или возникновение угрозы разрушения зданий, сооружений;

2) принимать в пределах своих полномочий необходимые меры к устранению и недопущению нарушений требований законодательства Российской Федерации к эксплуатации зданий, сооружений, в том числе повлекших возникновение аварийных ситуаций в зданиях, сооружениях или возникновение угрозы разрушения зданий, сооружений, в том числе проводить профилактическую работу по устранению обстоятельств, способствующих совершению таких нарушений;

3) оперативно рассматривать поступившие обращения органов государственной власти, органов местного самоуправления, физических и юридических лиц, содержащие сведения о нарушениях требований законодательства Российской Федерации к эксплуатации зданий, сооружений, в том числе повлекших возникновение аварийных ситуаций в зданиях, сооружениях или возникновение угрозы разрушения зданий, сооружений;

4) соблюдать законодательство Российской Федерации при осуществлении мероприятий по осмотру зданий, сооружений;

5) соблюдать сроки уведомления физических и юридических лиц (индивидуальных предпринимателей) о проведении осмотров, сроки проведения осмотров;

6) не препятствовать юридическому лицу, физическому лицу (индивидуальному предпринимателю), их уполномоченным представителям присутствовать при проведении осмотра, давать разъяснения по вопросам, относящимся к объекту осмотра, и предоставлять таким лицам информацию и документы, относящиеся к объекту осмотра;

7) составлять по результатам осмотров акты осмотра, и в случае выявления нарушений, выдавать рекомендации об устранении выявленных нарушений с обязательным ознакомлением с ними физических, юридических лиц (индивидуальных предпринимателей) или их уполномоченных представителей

8) доказывать обоснованность своих действий и решений при их обжаловании физическими и юридическими лицами;

9) осуществлять мониторинг исполнения рекомендаций об устранении выявленных нарушений;

10) осуществлять запись о проведенных осмотрах в журнале учета осмотров.

#### Статья 4. Права и обязанности собственников и лиц ответственных за эксплуатацию здания

1. Собственники зданий, сооружений (лица, которые владеют зданием, сооружением на ином законном основании) либо их уполномоченные представители, а также лица, ответственные за эксплуатацию зданий и сооружений, имеют право:

1) присутствовать при проведении мероприятий по осмотру зданий, сооружений и давать объяснения по вопросам, относящимся к объекту осмотра;

2) знакомиться с результатами осмотра и получать относящуюся к объекту осмотра информацию и документы;

3) обжаловать действия (бездействие) должностных лиц и результаты осмотров.

2. Собственники (правообладатели) зданий, сооружений обязаны:

1) обеспечить должностному лицу доступ в осматриваемые здания и сооружения и представить документацию, необходимую для проведения осмотра;

2) исполнять рекомендации об устранении выявленных нарушений, выданные должностным лицом, в срок, установленный такими рекомендациями;

3) в случае перемены лица, ответственного за эксплуатацию здания, сооружения, лицо, которое являлось ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, обязано передать новому лицу, ответственному за эксплуатацию здания, сооружения, в течение десяти дней журнал эксплуатации здания, сооружения, выданные уполномоченными органами исполнительной власти предписания об устранении выявленных в процессе эксплуатации здания, сооружения нарушений, акты проверки выполнения рекомендации органа местного самоуправления, иные документы, подтверждающие выполнение работ по техническому обслуживанию, эксплуатационному контролю, текущему ремонту здания, сооружения.

#### Статья 5. Заключительные положения

За несоблюдение настоящего Порядка лица привлекаются к ответственности в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации:

- за совершение правонарушений (бездействия), связанных с выполнением обязанностей, предусмотренных настоящим Порядком;

- за разглашение сведений, полученных в процессе осмотра, составляющих коммерческую и иную охраняемую законом тайну.

- воспрепятствование деятельности членов комиссии при исполнении ими обязанностей по осуществлению осмотра зданий и сооружений влечет за собой привлечение к ответственности в соответствии с действующим законодательством.

Контроль за деятельностью комиссии возлагается на Департамент архитектуры, градостроительства и землепользования администрации города Южно-Сахалинска.