**О порядке эксплуатации нежилых зданий, строений, сооружений на территории Московской области (с изменениями на 24 июня 2016 года)**

ЗАКОН

МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

от 13 апреля 2006 года N 54/2006-ОЗ  
  
  
О порядке эксплуатации нежилых зданий, строений, сооружений на территории Московской области\*

(с изменениями на 24 июня 2016 года)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_   
Документ с изменениями, внесенными:   
Законом Московской области от 15 февраля 2008 года N 7/2008-ОЗ (Ежедневные новости. Подмосковье, N 38, 22.02.2008);   
Законом Московской области от 24 июня 2016 года N 70/2015-ОЗ (Официальный сайт Правительства Московской области www.mosreg.ru, 28.06.2016).   
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
\* Наименование в редакции, введенной в действие с 1 июля 2016 года Законом Московской области от 24 июня 2016 года N 70/2015-ОЗ..

Принят  
постановлением  
Московской областной Думы  
от 29 марта 2006 года N 5/173-П

Настоящий Закон разработан в соответствии с законодательством Российской Федерации и регулирует отношения в сфере обеспечения конструктивных и других характеристик надежности и безопасности при эксплуатации нежилых зданий, строений и сооружений повышенного уровня ответственности на территории Московской области.

Глава 1. Общие положения (статьи 1 - 6)

Статья 1. Основные понятия

Для целей настоящего Закона используются следующие понятия:  
  
техническая эксплуатация зданий и сооружений - комплекс работ по контролю за техническим состоянием, поддержанием работоспособности и исправности, наладке, регулировке, подготовке сезонной эксплуатации отдельных элементов и зданий в целом, осуществляемых в соответствии с нормативными требованиями по эксплуатации;  
  
обследование - комплекс мероприятий по определению и оценке фактических значений контролируемых параметров, характеризующих эксплуатационное состояние, пригодность и работоспособность объектов обследования и определяющих возможность их дальнейшей эксплуатации или необходимость восстановления и усиления и проведения соответствующего ремонта;  
  
дефект - отдельное несоответствие конструкций какому-либо параметру, установленному проектом или нормативным документом;  
  
категория технического состояния - степень эксплуатационной пригодности строительной конструкции или здания и сооружения в целом, установленная в зависимости от доли снижения несущей способности и эксплуатационных характеристик конструкций;  
  
исправное состояние - категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, характеризующаяся отсутствием дефектов и повреждений, влияющих на снижение несущей способности и эксплуатационной пригодности;  
  
работоспособное состояние - категория технического состояния, при которой некоторые из численно оцениваемых контролируемых параметров, не отвечают требованиям проекта, норм и стандартов, но имеющиеся нарушения не приводят к нарушению работоспособности и несущая способность конструкций обеспечивается;  
  
ограниченно работоспособное состояние - категория технического состояния конструкций, при которой дефекты и повреждения, приведшие к снижению несущей способности, не приводят к опасности внезапного разрушения, и функционирование конструкции возможно при надлежащем контроле ее состояния, продолжительности и условий эксплуатации;  
  
недопустимое состояние - категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, характеризующаяся снижением несущей способности и эксплуатационных характеристик, при котором существует опасность для пребывания людей и сохранности оборудования (необходимо проведение страховочных мероприятий и усиление конструкций);  
  
аварийное состояние - категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, характеризующаяся повреждениями и деформациями, свидетельствующими о критическом состоянии несущей способности и опасности обрушения (необходимо проведение срочных противоаварийных мероприятий);  
  
несущие конструкции - строительные конструкции, воспринимающие эксплуатационные нагрузки и воздействия и обеспечивающие пространственную устойчивость здания;  
  
текущий ремонт здания - комплекс строительных и организационно-технических мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов здания и поддержания нормального уровня эксплуатационных показателей;  
  
капитальный ремонт здания - комплекс строительных и организационно-технических мероприятий по устранению физического и морального износа, не предусматривающий изменения основных технико-экономических показателей здания или сооружения, включающих замену отдельных конструктивных элементов и систем инженерного оборудования;  
  
положение по технической эксплуатации поднадзорного объекта - разработанный в соответствии с утвержденной проектной документацией и утвержденный собственником (пользователем) поднадзорного объекта свод обязательных для выполнения требований, регламентирующих техническую эксплуатацию поднадзорного объекта с целью обеспечения его работоспособного состояния, вплоть до принятия решения о сносе;  
  
журнал технической эксплуатации - первичный документ, отражающий периодичность и результаты проведенных мероприятий по технической эксплуатации поднадзорного объекта в соответствии с требованиями утвержденного положения по технической эксплуатации поднадзорного объекта. 

Статья 2. Сфера применения Закона

Закон регулирует отношения, возникающие при эксплуатации нежилых зданий, строений и сооружений повышенного уровня ответственности на территории Московской области перечень которых устанавливается Правительством Московской области, при эксплуатации объектов капитального строительства, отнесенных в соответствии с законодательством Российской Федерации к особо опасным, технически сложным и уникальным объектам (далее по тексту - поднадзорные объекты), устанавливает единые нормы и требования в сфере их технической эксплуатации, направленные на поддержание несущих, ограждающих и строительных конструкций в работоспособном состоянии.  
(Статья в редакции, введенной в действие с 1 июля 2016 года Законом Московской области от 24 июня 2016 года N 70/2015-ОЗ.

Статья 3. Орган, уполномоченный осуществлять государственный надзор в сфере эксплуатации поднадзорных объектов на территории Московской области

В сфере эксплуатации поднадзорных объектов на территории Московской области надзор осуществляется исполнительным органом государственной власти Московской области, уполномоченным на осуществление государственного строительного надзора на территории Московской области. 

Статья 4. Полномочия органа государственного строительного надзора Московской области в сфере эксплуатации поднадзорных объектов на территории Московской области

Орган государственного строительного надзора Московской области в сфере эксплуатации поднадзорных объектов на территории Московской области осуществляет следующие полномочия:

1. Проводит государственный надзор на поднадзорных объектах, а в отдельных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с привлечением сотрудников органов внутренних дел Российской Федерации.

2. Рассматривает дела об административных правонарушениях в сфере эксплуатации поднадзорных объектов на территории Московской области в соответствии с Законом Московской области N 37/2016-ОЗ "Кодекс Московской области об административных правонарушениях", в порядке, установленном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях.  
(Часть в редакции, введенной в действие с 1 июля 2016 года Законом Московской области от 24 июня 2016 года N 70/2015-ОЗ.

3. Осуществляет государственный надзор за соблюдением собственниками (пользователями) поднадзорных объектов, норм по технической эксплуатации и утвержденного положения по технической эксплуатации.

4. Направляет в органы государственной власти Московской области и органы местного самоуправления муниципальных образований Московской области, юридическим и физическим лицам обязательные для исполнения запросы о предоставлении информации, необходимой для осуществления полномочий, предусмотренных настоящим Законом.

5. Участвует в работе комиссий по расследованию причин аварий поднадзорных объектов.

6. Принимает решения о необходимости привлечения научно-исследовательских, технологических, проектно-конструкторских и других организаций, а также специалистов и экспертов для подготовки заключений по вопросам, находящимся в компетенции органа государственного строительного надзора.

7. В соответствии с законодательством Российской Федерации и Московской области должностные лица органа государственного строительного надзора Московской области вправе:  
  
- беспрепятственно посещать поднадзорные объекты в целях осуществления полномочий государственного надзора;  
  
- составлять протоколы об административных правонарушениях за нарушения обязательных требований по технической эксплуатации поднадзорных объектов на территории Московской области;   
  
- рассматривать дела и привлекать к административной ответственности юридических лиц независимо от их ведомственной принадлежности и форм собственности, а также должностных лиц за нарушения обязательных требований по технической эксплуатации поднадзорных объектов на территории Московской области в порядке и пределах, установленных Законом Московской области N 37/2016-ОЗ "Кодекс Московской области об административных правонарушениях" и Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях;  
(Абзац в редакции, введенной в действие с 1 июля 2016 года Законом Московской области от 24 июня 2016 года N 70/2015-ОЗ.  
  
- выносить представления (предписания) организациям и должностным лицам о принятии мер по устранению причин и условий, способствовавших совершению административного правонарушения.

8. Порядок осуществления государственного надзора за технической эксплуатацией поднадзорных объектов устанавливается в соответствии с законодательством Московской области. 

Статья 5. Производство по делам об административных правонарушениях (утратила силу)

(Утратила силу с 1 июля 2016 года - Закон Московской области от 24 июня 2016 года N 70/2015-ОЗ.

Статья 6. Предписание об устранении нарушений требований по технической эксплуатации поднадзорных объектов

1. Предписание об устранении нарушений требований по технической эксплуатации поднадзорных объектов на территории Московской области составляется должностным лицом органа, осуществляющего государственный строительный надзор на территории Московской области, непосредственно после выявления правонарушения.

2. Предписание об устранении нарушений требований по технической эксплуатации поднадзорных объектов на территории Московской области должно содержать:  
  
дату, место и время составления предписания;  
  
описание нарушения;  
  
наименование организации, фамилия, имя, отчество лица, ответственных за устранение соответствующего нарушения;  
  
срок устранения нарушения;  
  
подпись лица, выдавшего предписание;  
  
дату, место и время вручения предписания, а также подпись лица, его принявшего.

3. Предписание об устранении нарушений требований по технической эксплуатации поднадзорных объектов выдается немедленно после его составления. В случае невозможности его вручения немедленно после составления, предписание выдается вместе с постановлением о назначении административного наказания.

Глава 2. Организация технической эксплуатации поднадзорных объектов (статьи 7 - 14)

Статья 7. Технический контроль поднадзорного объекта

Собственник (пользователь) поднадзорного объекта осуществляет мероприятия по техническому контролю и технической эксплуатации поднадзорного объекта в соответствии с утвержденным положением по технической эксплуатации указанного поднадзорного объекта, разработанным в соответствии с утвержденной проектной документацией.  
  
Техническая эксплуатация поднадзорного объекта осуществляется собственником (пользователем) вплоть до принятия решения о сносе поднадзорного объекта. 

Статья 8. Положение по технической эксплуатации поднадзорного объекта

1. Мероприятия по технической эксплуатации поднадзорного объекта включаются в перечень инженерно-технических мероприятий, разрабатываемых в составе проектной документации объектов капитального строительства.

2. Положение по технической эксплуатации поднадзорного объекта разрабатывается на основании инженерно-технических мероприятий по эксплуатации поднадзорного объекта и утверждается в порядке, установленном органом, осуществляющим государственный надзор в соответствии с настоящим Законом. 

Статья 9. Требования по составу и содержанию положения по технической эксплуатации поднадзорного объекта

1. Утвержденное положение по технической эксплуатации поднадзорного объекта определяет организацию и методику осуществления технических мероприятий по эксплуатации поднадзорного объекта, направленных на поддержание его в работоспособном состоянии вплоть до принятия решения о ликвидации поднадзорного объекта.

2. Положение по технической эксплуатации поднадзорного объекта должно включать в себя следующие разделы:  
  
организация службы технического контроля за состоянием, содержанием и ремонтом строительных конструкций поднадзорного объекта;  
  
технические и организационные мероприятия по эксплуатации здания (сооружения);  
  
указания по технической эксплуатации здания (сооружения);  
  
правила ухода за строительными конструкциями здания (сооружения);  
  
правила содержания территории организации;  
  
указания по проведению ремонтных работ;  
  
технический контроль за качеством ремонта (текущего, капитального);  
  
хранение и ведение производственной и технической документации на здание (сооружение).

3. Состав и содержание разделов:

3.1 Организация технического контроля за состоянием, содержанием и ремонтом строительных конструкций здания (сооружения).  
  
Определяется форма организации технического контроля в зависимости от площади и технической сложности поднадзорного объекта, в том числе задачи, порядок выполнения и контроль за осуществлением мероприятий, направленных на поддержание работоспособного состояния строительных конструкций.

3.2 Технические и организационные мероприятия по эксплуатации здания (сооружения).  
  
Определяется периодичность, методы, места (точки) проведения осмотров и обследования конструктивных элементов, фиксация результатов осмотра и обследования конструктивных элементов, организация взаимодействия в случае выявления аварийного состояния конструктивных элементов.

3.3 Указания по технической эксплуатации здания (сооружения).  
  
Указываются максимально допустимые эксплуатационные нагрузки, мероприятия по предотвращению механического или химического повреждения конструкций, мероприятия по поддержанию необходимого температурно-влажностного режима в здании (сооружении).

3.4 Правила ухода за строительными конструкциями здания (сооружения).  
  
Указываются требования, предъявляемые к содержанию конструктивных элементов для поддержания их в работоспособном состоянии. Требования по защите конструкций от коррозии, отделке поверхностей ремонтируемых зданий. Предельные параметры геометрических отклонений несущих конструкций.

3.5 Указания по проведению ремонтных работ.  
  
Указывается периодичность проведения текущего и капитального ремонта здания, перечень выполняемых работ при проведении соответствующих видов ремонта. 

3.6 Технический контроль за качеством ремонта (текущего, капитального).  
  
Определяется перечень мероприятий по контролю выполнения работ на предмет соответствия их утвержденной проектно-сметной документации, методика выполнения данных мероприятий.

3.7 Хранение и ведение производственной и технической документации на здание (сооружение).  
  
Указываются требования по составу, ведению и хранению производственной и технической документации. Состав и требования к техническому паспорту и техническому журналу эксплуатации поднадзорного объекта, порядок их заполнения. 

Статья 10. Организация технического контроля за состоянием, содержанием и ремонтом строительных конструкций

1. Собственник (пользователь) поднадзорного объекта обязан осуществлять систематический контроль за техническим состоянием несущих и ограждающих конструкций поднадзорного объекта с целью своевременного обнаружения и устранения выявленных неисправностей и повреждений, возникающих в процессе эксплуатации.

2. Контроль осуществляется на основании положения по технической эксплуатации поднадзорного объекта, утвержденного уполномоченным должностным лицом организации собственника (пользователя) поднадзорного объекта. 

Статья 11. Обязательные требования по технической эксплуатации зданий, сооружений и правила ухода и контроля за строительными конструкциями поднадзорных объектов

1. Техническое состояние поднадзорных объектов и категория технического состояния должны определяться в процессе систематических наблюдений и периодических технических осмотров, установленных соответствующим разделом утвержденного положения по технической эксплуатации поднадзорного объекта. Результаты осмотров должны служить основанием для проведения обследования поднадзорного объекта с целью принятия решения о необходимости проведения текущего или капитального ремонта поднадзорного объекта. 

2. Подтверждение соответствия по безопасной технической эксплуатации поднадзорных объектов проводится путем периодических осмотров.   
  
Периодические осмотры подразделяются на текущие, общие и внеочередные.   
  
Текущие периодические осмотры проводятся в сроки, предусмотренные положением по эксплуатации.  
  
Общие осмотры проводятся два раза в год, весной и осенью.  
  
Внеочередные осмотры зданий и сооружений проводятся после стихийных бедствий или аварий.  
  
Общие и внеочередные осмотры зданий и сооружений проводятся специальной технической комиссией, назначенной распорядительным документом руководителя организации собственника (пользователя), в который включается порядок и продолжительность работы технической комиссии.  
  
Состав комиссии определяется в соответствии с положением по технической эксплуатации поднадзорного объекта.  
  
Результаты всех видов осмотров оформляются актами, в которых отмечаются обнаруженные дефекты, а также меры и сроки их устранения. Один из экземпляров приобщается к журналу по технической эксплуатации зданий и сооружений.  
  
При выявлении недопустимого или аварийного состояния проводится обследование.  
  
Обследования проводятся организациями, которые соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к организациям, осуществляющим обследования технического состояния зданий и сооружений.  
  
Обследования производятся при необходимости углубленного изучения, оценки состояния и определения мер по видам ремонта или усилению строительных конструкций. Обследования проводятся по специальным методикам, которые разрабатываются организациями, выполняющими указанные обследования, и включают визуальный осмотр, инструментальную проверку, анализ материалов конструкции, проверочные расчеты, выводы о необходимости и сроках выполнения ремонта соответствующего вида.  
  
Результаты обследований должны оформляться научно-техническими отчетами или заключениями, составляемыми в соответствии с договорами и рабочими программами на выполнение ремонтных или восстановительных работ.  
  
Отчеты или заключения по результатам обследований являются неотъемлемым приложением журнала технической эксплуатации, и являются частью производственной и технической документации, подлежащей обязательному хранению. 

Статья 12. Первоочередные мероприятия в случае обнаружения наступления недопустимого или аварийного состояния строительных конструкций

В случае обнаружения недопустимого или аварийного состояния строительных конструкций собственник (пользователь) поднадзорного объекта обязан:  
  
немедленно сообщить об этом руководству организации собственника (пользователя) и органу, осуществляющему государственный надзор в соответствии с настоящим Законом;  
  
ограничить или прекратить эксплуатацию аварийных участков и принять меры по предупреждению возможных несчастных случаев;  
  
принять меры по немедленному устранению причин аварийного состояния и по временному усилению поврежденных конструкций;  
  
обеспечить регулярное наблюдение за деформациями поврежденных элементов силами службы технического надзора с применением средств технической диагностики;  
  
принять меры по организации квалифицированного обследования аварийных конструкций с привлечением специалистов из проектных, научно-исследовательских или других специализированных организаций;  
  
обеспечить скорейшее восстановление аварийного объекта по результатам обследования, а в необходимых случаях, по получению проектно-сметной документации. 

Статья 13. Ответственность за последствия, возникшие в результате несоблюдения норм по технической эксплуатации

Ответственность за последствия, возникшие в результате несоблюдения норм по технической эксплуатации, несет собственник (пользователь) объекта недвижимости, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации и Московской области. 

Статья 14. Ограничения по эксплуатации поднадзорных объектов

Запрещается непосредственное использование поднадзорных объектов до утверждения положения по технической эксплуатации.

Глава 3. Виды административных правонарушений (статьи 15 - 16\_1) (утратила силу)

(Утратила силу с 1 июля 2016 года - Закон Московской области от 24 июня 2016 года N 70/2015-ОЗ.

Глава 4. Заключительные и переходные положения (статьи 17 - 18)

Статья 17. Вступление в силу настоящего Закона

Настоящий Закон вступает в силу по истечении одного месяца после его официального опубликования. 

Статья 18. Переходные положения

1. Разработка и утверждение положений по технической эксплуатации поднадзорных объектов, которые приняты в эксплуатацию до вступления в силу настоящего Закона, должны быть произведены в соответствии с требованиями части 2 статьи 8 и статьи 9 настоящего Закона в срок до 1 октября 2006 года. 

2. Разработка и утверждение положений по технической эксплуатации поднадзорных объектов, находящихся в стадии строительства, должна быть осуществлена до получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Губернатор  
Московской области  
Б.В.Громов

13 апреля 2006 года  
N 54/2006-ОЗ