



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА  
МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ ГОРОДСКОЙ ОКРУГ  
ГОРОД ЛУГАНСК ЛУГАНСКОЙ НАРОДНОЙ РЕСПУБЛИКИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

«20» март 2024 г.

№ 121

г. Луганск

**Об утверждении Положения  
о порядке вскрытия жилых и нежилых помещений  
в многоквартирных домах при отсутствии их собственника или  
иного законного владельца для производства безотлагательных  
аварийных работ на момент аварии инженерных коммуникаций,  
в моменты чрезвычайных ситуаций и в иных случаях**

В соответствии со статьей 1067 Гражданского кодекса Российской Федерации, частью 3 статьи 10, статьей 15 Федерального закона от 7 февраля 2011 г. № 3-ФЗ «О полиции», пунктами 1.7.5, 2.2.6 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27 сентября 2003 г. № 170:

1. Утвердить прилагаемое Положение о порядке вскрытия жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах при отсутствии их собственника или иного законного владельца для производства безотлагательных аварийных работ на момент аварии инженерных коммуникаций, в моменты чрезвычайных ситуаций и в иных случаях.

2. Настоящее постановление вступает в силу после его официального опубликования.

3. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя Главы Администрации городского округа муниципальное образование городской округ город Луганск Луганской Народной Республики – главного архитектора Квачева В. С.

Временно исполняющий полномочия  
главы муниципального образования  
городской округ город Луганск  
Луганской Народной Республики



Я. В. Пащенко

## УТВЕРЖДЕНО

постановлением Администрации  
городского округа муниципальное  
образование городской округ город  
Луганск Луганской Народной  
Республики  
от «10» сентября 2024 г. № 121

### Положение

**о порядке вскрытия жилых и нежилых помещений  
в многоквартирных домах при отсутствии их собственника или  
иного законного владельца для производства безотлагательных  
аварийных работ на момент аварии инженерных коммуникаций,  
в моменты чрезвычайных ситуаций и в иных случаях**

#### Глава 1. Общие положения

1. Настоящее Положение о порядке вскрытия жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах при отсутствии их собственника или иного законного владельца для производства безотлагательных аварийных работ на момент аварии инженерных коммуникаций, в моменты чрезвычайных ситуаций и в иных случаях (далее – Положение) определяет последовательность действий при вскрытии жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, порядок принятия мер по предотвращению последующего доступа в такие помещения сторонних лиц, порядок возмещения стоимости выполненных работ.

2. Целями настоящего Положения являются оперативное устранение неисправностей инженерных коммуникаций вследствие аварии или обстоятельств, послуживших основанием для вскрытия жилого и иного помещения граждан, отсутствующих в жилом и нежилом помещении более 48 часов (длительное время), предотвращение порчи жилых и нежилых помещений, имущества физических и юридических лиц, исключение нарушения прав и законных интересов граждан.

3. При необходимости (в зависимости от сложности работ, необходимости поиска жильцов) для устранения неисправностей инженерных коммуникаций или обстоятельств, послуживших основанием для вскрытия помещения, может быть произведено отключение инженерных коммуникаций на срок не более трех суток с уведомлением собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

4. Основные понятия, используемые в настоящем Положении:

жилищные, эксплуатационные организации – организации любой формы собственности, организационно-правовой формы и ведомственной принадлежности, а также индивидуальные предприниматели без образования юридического лица, осуществляющие обслуживание и ремонт общего

имущества многоквартирного дома;

управляющая организация — организация любой формы собственности, организационно-правовой формы, товарищество собственников жилья, жилищно-строительный кооператив либо другая организация, выбранная на общем собрании собственников многоквартирного дома или определенная органом местного самоуправления в установленном законодательством порядке и занимающаяся управлением многоквартирных домов;

ресурсоснабжающая организация — юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы и формы собственности, а также индивидуальный предприниматель, осуществляющие предоставление коммунальных услуг (электроснабжение, водоснабжение и водоотведение, газоснабжение, теплоснабжение);

жильцы жилого дома — граждане, зарегистрированные по месту жительства или пребывания в квартирах многоквартирного дома;

вскрытие жилых помещений (квартир), нежилых помещений — проникновение в жилое помещение (квартиру), нежилое помещение, находящиеся в многоквартирных домах, в случае крайней необходимости при отсутствии их собственников, законных владельцев на момент аварии, чрезвычайной ситуации для оперативного устранения аварий инженерных коммуникаций или в иных случаях;

отсутствие в жилом или нежилом помещении — длительное нахождение граждан (более 48 часов) за пределами жилых или нежилых помещений (отпуск, командировка и иные причины), которое исключает в зависимости от ситуации возможность быстрого проникновения в жилое или нежилое помещение для устранения аварии или иных обстоятельств, послуживших основанием для вскрытия жилого или нежилого помещения;

аварии инженерных коммуникаций — неисправности в системах теплоснабжения, электроснабжения, водоснабжения, сантехнического и газового оборудования и приборов;

иные случаи (обстоятельства), послужившие основанием для вскрытия помещения — обстоятельства чрезвычайного характера, в результате которых нарушаются права и интересы физических и юридических лиц, собственников жилых и нежилых помещений, создается угроза жизни и здоровью граждан.

## **Глава 2. Порядок вскрытия жилых и нежилых помещений**

5. Вскрытие жилого или нежилого помещения происходит только на основании поступившего заявления об аварийной ситуации, иных случаях (обстоятельствах), служащих основанием для вскрытия, от ресурсоснабжающих организаций, собственников и иных законных владельцев помещений в многоквартирном доме, в котором находится жилое или нежилое помещение, в случае невозможности проникновения в жилое или нежилое помещение иным способом, и после принятия всех необходимых мер к розыску собственника, иного законного владельца данного помещения, при условии его длительного отсутствия.

6. Вскрытие жилого или нежилого помещения производится в рабочие, в выходные, а также в нерабочие праздничные дни на основании постановления Администрации городского округа муниципальное образование городской округ город Луганск Луганской Народной Республики (далее – Администрация).

7. Решение о вскрытии жилого или нежилого помещения принимается Комиссией Администрации по предупреждению и ликвидации аварий, вскрытию жилых и иных помещений, проведению в них осмотра и ликвидации аварий без получения согласия собственника (далее – Комиссия) после выяснения последнего возможного места нахождения собственника, иного законного владельца жилого или нежилого помещения, подлежащего вскрытию, и утверждается постановлением Администрации.

8. Основанием для принятия Комиссией решения о вскрытии жилого или нежилого помещения является отраженная в протоколе заседания Комиссии:

1) информация от управляющей организации, жилищной или эксплуатационной организации о невозможности установить место нахождения длительно отсутствующих жильцов (правообладателей) помещения и мероприятиях, проведенных в целях отыскания жильцов (правообладателей) соответствующего помещения (опрос соседей, получение сведений с места работы, учебы, из медицинских учреждений);

2) информация от управляющей организации, жилищной или эксплуатационной организации, ресурсоснабжающей организации о том, что недопуск в данное помещение повлечет за собой опасность возникновения аварийных ситуаций, разрушение конструктивов строений, ухудшение качества либо невозможность предоставления коммунальных услуг.

9. Постановление Администрации об утверждении решения Комиссии не позднее, чем за 6 часов до вскрытия помещения направляется:

в порядке уведомления – в органы прокуратуры Луганской Народной Республики по месту нахождения помещения;

территориальный орган Министерства внутренних дел по Луганской Народной Республике (далее – территориальный орган МВД) по месту нахождения помещения.

10. Вскрытие помещения производится силами управляющей организации, жилищной или эксплуатационной организации в присутствии Комиссии, представителя территориального органа МВД. Также на вскрытие управляющей организацией, жилищной или эксплуатационной организацией должны быть приглашены в качестве понятых не менее двух жителей из квартир многоквартирного дома, в котором находится помещение. В состав Комиссии не могут входить работники управляющей организации, жилищной или эксплуатационной организации, осуществляющие вскрытие аварийной квартиры.

11. После вскрытия помещения производится опечатывание всех внутренних помещений, не задействованных в устранении аварийной ситуации.

12. Устранение аварийной ситуации производится после определения места аварии силами специалистов соответствующих служб.

13. После устранения аварийной ситуации, послужившей основанием для вскрытия помещения, управляющей организацией, жилищной или эксплуатационной организации восстанавливаются поврежденные двери или окна, в зависимости от способа проникновения в помещение, вставляется замок или производится остекление, запирается и опечатывается входная дверь.

14. Все работы (вскрытие, ремонт, закрытие) в аварийном помещении производятся в присутствии всех членов Комиссии.

15. В ходе вскрытия помещения составляется акт по форме согласно приложению 1 к настоящему Положению (далее – акт). Акт подписывается всеми членами Комиссии, присутствовавшими при вскрытии, а также иными присутствующими приглашенными лицами. В случае отказа подписания акта перечисленными лицами в акте делается соответствующая запись.

16. Акт составляется в пяти экземплярах. Первый экземпляр передается управляющей организации, жилищной или эксплуатационной организации, второй – ресурсоснабжающей организации, в сфере компетенции которой произошла аварийная ситуация, третий – представителю территориального органа МВД, четвертый – в Администрацию, пятый – должен быть оставлен в помещении, в котором производилось вскрытие. Обязанность составления и оформления акта возлагается на представителя управляющей организации, жилищной или эксплуатационной организации.

17. После ликвидации аварии в дверь и почтовый ящик вскрытого помещения управляющей организацией, жилищной или эксплуатационной организацией помещается уведомление о вскрытии помещения (приложение 2). Полный комплект ключей хранится управляющей организацией, жилищной или эксплуатационной организацией.

18. Полный комплект ключей представителем управляющей организации, жилищной или эксплуатационной организации выдается собственнику (владельцу) вскрывавшегося помещения в многоквартирном доме после предъявления документов, подтверждающих его право на вскрытое помещение (паспорт гражданина Российской Федерации, свидетельство о праве собственности, договор аренды помещения, договор социального найма и другие), о чем делается запись в акте, которая удостоверяется подписями собственника (владельца) помещения и представителя управляющей организации, жилищной или эксплуатационной организации.

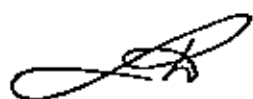
### **Глава 3. Порядок возмещения стоимости выполненных работ**

19. В случае если вскрытие помещения производилось по причине аварии или иных случаях, являющихся основанием для вскрытия помещения, произошедших на системах и оборудовании, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, то стоимость выполненных работ возмещается за счет средств текущего ремонта (содержание многоквартирного дома).

20. В случае если вскрытие помещения производилось по причине аварии или иных случаях, являющихся основанием для вскрытия помещения, произошедших на системах и оборудовании, не относящихся к общему

имуществу многоквартирного дома, или по вине собственника, владельца вскрытого помещения, в том числе в случае нарушения последними правил пользования помещениями, то стоимость выполненных работ, а также работ по восстановлению или, при необходимости, замене дверных, оконных заполнений и всех сопутствующих материалов, поврежденных при вскрытии помещения, возмещается за счет средств собственника или владельца помещения.

21. В случае отказа в добровольном порядке возместить стоимость выполненных работ спор разрешается в судебном порядке.



Приложение 1

к Положению о порядке вскрытия жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах при отсутствии их собственника или иного законного владельца для производства безотлагательных аварийных работ на момент аварии инженерных коммуникаций, в моменты чрезвычайных ситуаций и в иных случаях

**Акт  
вскрытия и осмотра жилого (нежилого) помещения**

\_\_\_\_\_ 1

«\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_\_ г.

В соответствии с постановлением Администрации городского округа муниципальное образование городской округ город Луганск Луганской Народной Республики от «\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_\_ г. № \_\_\_\_\_ было проведено вскрытие жилого/нежилого (нужное подчеркнуть) помещения, расположенного по адресу: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ принадлежащего на праве собственности/владения (нужное подчеркнуть)

\_\_\_\_\_ (ФИО собственника/владельца)

с целью \_\_\_\_\_

(перечислить мероприятия, которые требуется осуществить в помещении согласно постановлению Администрации городского округа муниципальное образование городской округ город Луганск Луганской Народной Республики)

В результате вскрытия и осмотра помещения установлено следующее:

\_\_\_\_\_ (состояние помещения на момент вскрытия и осмотра)

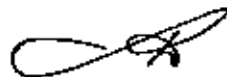
При вскрытии жилого (нежилого) помещения были произведены следующие работы:

(описание видов работ, в случае повреждений имущества указание их характера и объемов)

Перечень работ по установке запорного устройства (остеклению) с целью обеспечения сохранности личного имущества:

Акт составлен в присутствии:

|                    |       |           |       |                     |
|--------------------|-------|-----------|-------|---------------------|
| «__»_____ 202__ г. | _____ | (подпись) | _____ | (инициалы, фамилия) |
| «__»_____ 202__ г. | _____ | (подпись) | _____ | (инициалы, фамилия) |
| «__»_____ 202__ г. | _____ | (подпись) | _____ | (инициалы, фамилия) |
| «__»_____ 202__ г. | _____ | (подпись) | _____ | (инициалы, фамилия) |
| «__»_____ 202__ г. | _____ | (подпись) | _____ | (инициалы, фамилия) |
| «__»_____ 202__ г. | _____ | (подпись) | _____ | (инициалы, фамилия) |
| «__»_____ 202__ г. | _____ | (подпись) | _____ | (инициалы, фамилия) |
| «__»_____ 202__ г. | _____ | (подпись) | _____ | (инициалы, фамилия) |
| «__»_____ 202__ г. | _____ | (подпись) | _____ | (инициалы, фамилия) |
| «__»_____ 202__ г. | _____ | (подпись) | _____ | (инициалы, фамилия) |
| «__»_____ 202__ г. | _____ | (подпись) | _____ | (инициалы, фамилия) |
| «__»_____ 202__ г. | _____ | (подпись) | _____ | (инициалы, фамилия) |



## Приложение 2

к Положению о порядке вскрытия жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах при отсутствии их собственника или иного законного владельца для производства безотлагательных аварийных работ на момент аварии инженерных коммуникаций, в моменты чрезвычайных ситуаций и в иных случаях

### Уведомление о вскрытии помещения

Собственнику (владельцу) помещения, расположенного по адресу: \_\_\_\_\_

Уважаемый \_\_\_\_\_  
(ФИО)

занимаемое Вами помещение было вскрыто «\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_\_ г.,  
по причине \_\_\_\_\_

Ключи от указанного помещения Вы можете получить в \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (наименование организации)  
по адресу: \_\_\_\_\_

График работы \_\_\_\_\_

Справки по телефону: \_\_\_\_\_  
(телефон ответственного лица)

\_\_\_\_\_  
(должность руководителя)

\_\_\_\_\_  
(подпись)

\_\_\_\_\_  
(расшифровка подписи)

