



ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

25.06.2026

№ 395-ПП

г. Екатеринбург

Об утверждении Порядка проведения эксплуатационного контроля за техническим состоянием многоквартирных домов, расположенных на территории Свердловской области

В соответствии с пунктом 2 части 6 статьи 167 Жилищного кодекса Российской Федерации и подпунктом 3 пункта 3 статьи 3 Закона Свердловской области от 19 декабря 2013 года №127-ОЗ «Об обеспечении проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Свердловской области» Правительство Свердловской области

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить Порядок проведения эксплуатационного контроля за техническим состоянием многоквартирных домов, расположенных на территории Свердловской области (прилагается).
2. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на Заместителя Губернатора Свердловской области Швиндта С.В.
3. Настоящее постановление вступает в силу на следующий день после его официального опубликования.
4. Настоящее постановление опубликовать на «Официальном интернет-портале правовой информации Свердловской области» (www.pravo.gov66.ru).

Губернатор
Свердловской области



Д.В. Паслер

УТВЕРЖДЕН
постановлением Правительства
Свердловской области
от 25.06.2026 № 395-ПП
«Об утверждении Порядка
проведения эксплуатационного
контроля за техническим состоянием
многоквартирных домов,
расположенных на территории
Свердловской области»

ПОРЯДОК
проведения эксплуатационного контроля за техническим состоянием
многоквартирных домов, расположенных на территории
Свердловской области

1. Настоящий порядок устанавливает правила осуществления эксплуатационного контроля за техническим состоянием многоквартирных домов (далее – эксплуатационный контроль) в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации (далее – ЖК РФ), Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Российской Федерации о техническом регулировании и последующего использования его результатов в целях обеспечения надлежащего содержания, а также своевременного текущего или капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

2. Под эксплуатационным контролем для целей настоящего порядка понимается контроль соответствия параметров технического состояния общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (конструктивных элементов и инженерно-технических систем), а также связанных с многоквартирным домом процессов его эксплуатации требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании и требованиям, установленным в проектной документации на многоквартирный дом.

3. Эксплуатационный контроль осуществляется в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание 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» (далее – Правила содержания общего имущества), постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего

имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» (далее – Правила технической эксплуатации), национальным стандартом Российской Федерации ГОСТ Р 56194-2014 «Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги проведения технических осмотров многоквартирных домов и определение на их основе плана работ, перечня работ. Общие требования», утвержденным приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 27.10.2014 № 1446-ст «Об утверждении национального стандарта», сводом правил СП 372.1325800.2018 «Здания жилые многоквартирные. Правила эксплуатации», утвержденным приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 18.01.2018 № 27/пр «Об утверждении свода правил «Здания жилые многоквартирные. Правила эксплуатации», иными нормативными правовыми актами.

4. Эксплуатационный контроль осуществляется лицами, ответственными за содержание общего имущества в многоквартирном доме (далее – ответственные лица).

Эксплуатационный контроль включает в себя осмотр общего имущества в многоквартирном доме (далее – осмотры общего имущества). Осмотры общего имущества могут быть текущие, сезонные и внеочередные.

5. Текущие осмотры общего имущества проводятся в сроки, рекомендуемые в технической документации на многоквартирный дом и обеспечивающие надлежащее содержание общего имущества, в том числе в зависимости от материалов изготовления конструктивных элементов и инженерно-технических систем, входящих в состав указанного имущества.

Текущие осмотры общего имущества могут быть общие, в ходе которых проводится осмотр всего общего имущества, и частичные, в ходе которых осуществляется осмотр отдельных конструктивных элементов и инженерно-технических систем, входящих в состав общего имущества.

6. Сезонные осмотры общего имущества проводятся в отношении всего общего имущества в многоквартирном доме два раза в год:

1) весенний осмотр общего имущества в многоквартирном доме проводится после таяния снега или окончания отопительного периода в целях выявления произошедших в течение зимнего периода повреждений общего имущества, а также уточнения объемов работ по текущему ремонту указанного имущества;

2) осенний осмотр общего имущества в многоквартирном доме проводится до наступления отопительного периода в целях проверки готовности многоквартирного дома к эксплуатации в отопительный период.

7. Внеочередные осмотры общего имущества проводятся в течение одних суток после произошедших аварий, опасного природного процесса или явления, катастрофы, стихийного или иного бедствия.

8. Результаты осмотра общего имущества оформляются ответственными лицами в форме акта осмотра не позднее двух рабочих дней со дня проведения осмотра.

Акт осмотра должен включать:

1) информацию о техническом состоянии общего имущества в многоквартирном доме, в том числе о выявленных в процессе осмотра неисправностях и повреждениях;

2) выводы и предложения по проведению необходимых и рекомендуемых планово-предупредительных работ, в том числе работ по текущему или капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также о рекомендуемых сроках их выполнения.

Форма акта осмотра и порядок его заполнения устанавливаются исполнительным органом государственной власти Свердловской области, уполномоченным в сфере обеспечения проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее – уполномоченный орган).

9. Ответственные лица обеспечивают хранение актов осмотра в составе технической документации на многоквартирный дом.

10. При определении в акте осмотра планово-предупредительных работ, необходимых или рекомендуемых для выполнения в отношении общего имущества в многоквартирном доме, учитывается перечень конструктивных элементов и инженерно-технических систем, входящих в состав указанного имущества, срок их службы, порядок и условия эксплуатации, а также возникшие чрезвычайные ситуации.

Потребность в текущем или капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме определяется в акте осмотра в соответствии с пунктом 3.13 национального стандарта Российской Федерации ГОСТ Р 51929-2014 «Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Термины и определения», утвержденного приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 11.06.2014 № 543-ст «Об утверждении национального стандарта», пунктом 3.1 национального стандарта Российской Федерации ГОСТ Р 56535-2015 «Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги текущего ремонта общего имущества многоквартирных домов. Общие требования», утвержденного приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 29.07.2015 № 1005-ст «Об утверждении национального стандарта».

Для многоквартирных домов, включенных в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Свердловской области (далее – региональная программа), перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества определяется в соответствии со статьей 17 Закона Свердловской области от 19 декабря 2013 года № 127-ОЗ «Об обеспечении проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Свердловской области», постановлением Правительства Свердловской области от 01.06.2023 № 378-ПП «Об определении состава услуг и (или) работ, входящих в число услуг и (или) работ по капитальному

ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, который сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, и которые включены в перечень, указанный в части первой статьи 17 Закона Свердловской области от 19 декабря 2013 года № 127-ОЗ «Об обеспечении проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Свердловской области», а также дополнительного перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и (или) выполнение которых на территории Свердловской области финансируется за счет средств фонда капитального ремонта, который сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт».

11. При обнаружении повреждений конструктивных элементов и (или) инженерно-технических систем, требующих выполнения текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме, ответственные лица обеспечивают выполнение такого ремонта в соответствии с Правилами содержания общего имущества и Правилами технической эксплуатации.

12. При обнаружении повреждений конструктивных элементов и (или) инженерно-технических систем, требующих выполнения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, не включенном в региональную программу в соответствии с пунктом 1 статьи 8 Закона Свердловской области от 19 декабря 2013 № 127-ОЗ «Об обеспечении проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Свердловской области», ответственные лица обеспечивают принятие на общем собрании собственников помещений в таком многоквартирном доме решения о проведении капитального ремонта общего имущества в соответствии с пунктом 1 части 2 статьи 44 ЖК РФ за счет средств собственников помещений в этом многоквартирном доме.

13. При обнаружении повреждений конструктивных элементов и (или) инженерно-технических систем в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (далее – фонд) на специальном счете, ответственные лица обеспечивают принятие собственниками помещений в таком многоквартирном доме решения о проведении капитального ремонта общего имущества в соответствии с частью 5¹ статьи 189 ЖК РФ в случае, если капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме предусмотрен в региональной программе в рамках текущего трехлетнего плана ее реализации.

14. Ответственные лица направляют заверенную надлежащим образом копию акта осмотра в адрес специализированной некоммерческой организации, осуществляющей деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее – региональный оператор), в случае, если капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд на счете регионального оператора, предусмотрен в текущем краткосрочном периоде реализации региональной программы.

Копия акта осмотра направляется региональному оператору по итогам рассмотрения собственниками помещений в многоквартирном доме уведомления о сроке начала проведения обследования технического состояния этого многоквартирного дома в порядке и сроки, предусмотренные пунктом 7-1 Порядка организации проведения обследования технического состояния многоквартирных домов Свердловской области, утвержденного постановлением Правительства Свердловской области от 11.06.2025 № 329-ПП «Об утверждении Порядка организации проведения обследования технического состояния многоквартирных домов Свердловской области и Порядка рассмотрения и учета результатов обследования технического состояния многоквартирных домов Свердловской области при подготовке и утверждении региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах или внесении в нее изменений» (далее – Порядок проведения обследования).

15. При обнаружении повреждений конструктивных элементов и (или) инженерно-технических систем, требующих выполнения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в более ранние сроки (то есть в текущем или следующих за ним краткосрочных периодах реализации региональной программы), чем сроки, установленные в региональной программе, ответственные лица осуществляют следующие действия:

1) в случае формирования собственниками помещений в многоквартирном доме фонда на специальном счете – обеспечивают принятие собственниками помещений в многоквартирном доме решения о проведении капитального ремонта общего имущества в соответствии с частями 4¹ и 4² статьи 170, частью 5¹ статьи 189 ЖК РФ, а при недостаточности средств на специальном счете – о проведении обследования технического состояния многоквартирного дома в соответствии с Порядком проведения обследования за счет средств собственников помещений в этом многоквартирном доме;

2) в случае формирования собственниками помещений в многоквартирном доме фонда на счете регионального оператора – обеспечивают принятие собственниками помещений в многоквартирном доме решения о проведении обследования технического состояния многоквартирного дома в соответствии с Порядком проведения обследования за счет средств собственников помещений в этом многоквартирном доме или средств местного бюджета, в случае если органами местного самоуправления соответствующего муниципального образования, расположенного на территории Свердловской области (далее – органы местного самоуправления), принято решение о предоставлении мер финансовой поддержки в целях проведения обследования технического состояния этого многоквартирного дома.

Результаты обследования технического состояния многоквартирного дома направляются собственниками помещений в этом многоквартирном доме в адрес уполномоченного органа в соответствии с Порядком проведения обследования.

16. В случае если собственниками помещений в многоквартирном доме, формирующими фонд на счете регионального оператора, уплачено взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в объеме, достаточном для выполнения отдельных услуг и (или) работ по капитальному

ремонту общего имущества в многоквартирном доме в более ранние сроки, чем сроки, установленные в региональной программе, ответственные лица вправе однократно направить копию акта осмотра в адрес уполномоченного органа и регионального оператора для рассмотрения вопроса об организации на основании решения Правительства Свердловской области обследования технического состояния этого многоквартирного дома в приоритетном порядке в соответствии с подпунктом 1 пункта 5-1 и подпунктом 1 пункта 5-2 Порядка проведения обследования.

Указанная в части первой настоящего пункта достаточность средств для выполнения отдельных услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме определяется в соответствии с методическими рекомендациями по определению оценочной стоимости капитального ремонта многоквартирного дома, утвержденными приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 06.05.2024 № 306/пр «Об утверждении методических рекомендаций по определению оценочной стоимости капитального ремонта многоквартирного дома».

17. При обнаружении повреждений конструктивных элементов и (или) инженерно-технических систем, входящих в состав общего имущества, которые могут привести к резкому снижению их несущей способности, обрушению отдельных конструкций или серьезному нарушению нормальной работы оборудования, кренам, способным привести к потере устойчивости многоквартирного дома, ответственные лица осуществляют следующие действия:

1) незамедлительно информируют собственников помещений в многоквартирном доме о выявленных повреждениях путем размещения указанной информации в общедоступных местах многоквартирного дома (на досках объявлений, размещенных во всех подъездах многоквартирного дома, или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, и через общедомовой чат (при его наличии));

2) незамедлительно направляют копию акта осмотра в органы местного самоуправления;

3) принимают срочные меры по обеспечению безопасности людей, предупреждению дальнейшего развития деформаций в конструктивных элементах многоквартирного дома в соответствии с Правилами технической эксплуатации.

18. Органы местного самоуправления после получения копии акта осмотра в случае, указанном в пункте 17 настоящего порядка, рассматривают вопрос о наличии оснований для признания такого многоквартирного дома аварийным, подлежащим сносу или реконструкции в соответствии с Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом».

В случае признания многоквартирного дома, собственники помещений в котором формируют фонд на счете регионального оператора, пригодным для проживания и подлежащим капитальному ремонту, органы местного самоуправления направляют копию акта осмотра, подготовленного в отношении такого многоквартирного дома, а также соответствующее решение органов местного самоуправления в адрес уполномоченного органа и регионального оператора в целях организации обследования технического состояния такого многоквартирного дома в соответствии с подпунктом 2 пункта 5-1 и подпунктом 2 пункта 5-2 Порядка проведения обследования.

19. В случае если указанные в пункте 17 настоящего порядка повреждения конструктивных элементов и (или) инженерно-технических систем в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд на счете регионального оператора, вызваны авариями или иными чрезвычайными ситуациями природного или техногенного характера, решение о проведении капитального ремонта принимается органами местного самоуправления в соответствии с приказом Министерства энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Свердловской области от 11.08.2017 № 260 «Об утверждении Порядка принятия органами местного самоуправления муниципальных образований, расположенных на территории Свердловской области, решений о проведении капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов в случае возникновения аварий или иных чрезвычайных ситуаций природного или техногенного характера».

20. В случае если помещения (или часть помещений) в многоквартирном доме находятся в муниципальной собственности, копии актов осмотра, подготовленных по итогам текущих, сезонных и внеочередных осмотров, также направляются ответственными лицами в адрес органов местного самоуправления.

21. Уполномоченный орган и (или) региональный оператор обеспечивают рассмотрение копий актов осмотра в целях организации обследования технического состояния многоквартирных домов в соответствии с Порядком проведения обследования.

22. Информация о результатах проведения эксплуатационного контроля вносится ответственными лицами в государственную информационную систему жилищно-коммунального хозяйства в порядке, установленном приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 07.02.2024 № 79/пр «Об установлении состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства, обязательное размещение которой предусмотрено Федеральным законом от 21 июля 2014 г. № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства».

23. Ответственные лица обеспечивают своевременность проведения эксплуатационного контроля, а также достоверность сведений, указываемых в актах осмотра.