



# ПРАВИТЕЛЬСТВО РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 02.06.2025 № 411

г. Ростов-на-Дону

### О внесении изменений в постановление Правительства Ростовской области от 28.06.2013 № 421

В целях приведения нормативного правового акта Ростовской области в соответствие с федеральным и областным законодательством Правительство Ростовской области **постановляет**:

1. Внести в постановление Правительства Ростовской области от 28.06.2013 № 421 «О некоторых вопросах, связанных с организацией проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Ростовской области» изменения согласно приложению.

2. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

3. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на министра жилищно-коммунального хозяйства Ростовской области Пшеничную А.Ю.

Временно исполняющий обязанности  
Губернатора Ростовской области



Ю.Б. Слюсарь

Постановление вносит  
министерство жилищно-  
коммунального хозяйства  
Ростовской области

Приложение  
к постановлению  
Правительства  
Ростовской области  
от 02.06.2025 № 411

ИЗМЕНЕНИЯ,  
вносимые в постановление Правительства  
Ростовской области от 28.06.2013 № 421 «О некоторых вопросах,  
связанных с организацией проведения капитального ремонта общего  
имущества в многоквартирных домах на территории Ростовской области»

1. Пункт 9 изложить в редакции:

«9. Утвердить Порядок выплаты владельцем специального счета и (или) региональным оператором средств фонда капитального ремонта собственникам помещений в многоквартирном доме, а также порядок использования средств фонда капитального ремонта на цели сноса или реконструкции многоквартирного дома в случаях, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации, согласно приложению № 4.».

2. Пункт 9<sup>10</sup> изложить в редакции:

«9<sup>10</sup>. Установить, что при формировании Региональной программы по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Ростовской области на 2014 – 2049 годы, утвержденной постановлением Правительства Ростовской области от 26.12.2013 № 803 (далее – Региональная программа), учитывается необходимость оказания услуг и (или) выполнения работ, предусмотренных пунктом 1 части 1 статьи 166 Жилищного кодекса Российской Федерации, одновременно в отношении двух и более внутридомовых инженерных систем в многоквартирном доме.

3. Пункт 9<sup>11</sup> изложить в редакции:

«9<sup>11</sup>. Утвердить Порядок и перечень случаев оказания на возвратной и (или) безвозвратной основе за счет средств областного бюджета дополнительной помощи при возникновении неотложной необходимости в проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах согласно приложению № 22.».

4. Пункт 9<sup>13</sup> изложить в редакции:

«9<sup>13</sup>. Утвердить Порядок принятия решения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в целях восстановления его технического состояния в объеме, необходимом для ликвидации последствий аварии, иной чрезвычайной ситуации природного или техногенного характера, согласно приложению № 15.».

5. Дополнить пунктами 9<sup>19</sup> – 9<sup>22</sup> следующего содержания:

«9<sup>19</sup>. Установить, что органы местного самоуправления представляют в министерство жилищно-коммунального хозяйства Ростовской области сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции в течение 5 дней с момента принятия такого решения для внесения изменений в Региональную программу.

9<sup>20</sup>. Утвердить Порядок информирования собственников помещений в многоквартирных домах и организаций, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами, о содержании региональной программы капитального ремонта и критериях оценки состояния многоквартирных домов, на основании которых определяется очередность проведения капитального ремонта, а также о результатах обследования технического состояния многоквартирных домов, если обследование технического состояния таких многоквартирных домов было проведено в соответствии с частью 2 статьи 167 Жилищного кодекса Российской Федерации, согласно приложению № 23.

9<sup>21</sup>. Утвердить Порядок проведения эксплуатационного контроля за техническим состоянием многоквартирных домов в соответствии с законодательством Российской Федерации о техническом регулировании и Жилищным кодексом Российской Федерации согласно приложению № 24.

9<sup>22</sup>. Утвердить Порядок организации проведения обследования технического состояния многоквартирных домов, включенных в региональную программу капитального ремонта, а также порядка учета результатов обследования технического состояния многоквартирных домов, включенных в региональную программу капитального ремонта, при подготовке и утверждении такой программы или внесении в нее изменений согласно приложению № 25.».

6. Пункт 10 изложить в редакции:

«10. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на министра жилищно-коммунального хозяйства Ростовской области Пшеничную А.Ю.».

7. Пункт 22 приложения № 1 изложить в редакции:

«22. Фонд обеспечивает проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на счете Фонда, в объеме и сроки, которые предусмотрены Региональной программой по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Ростовской области на 2014 – 2049 годы, утвержденной постановлением Правительства Ростовской области от 26.12.2013 № 803, и финансирование капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, в том числе в случае недостаточности средств фонда капитального ремонта, за счет средств, полученных за счет платежей собственников помещений в других многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете (счетах) Фонда, за счет субсидий, полученных из областного бюджета и (или) местного бюджета, за счет иных не запрещенных законом средств.».

8. Пункт 2.9 раздела 2 приложения № 2 изложить в редакции:

«2.9. Предметом внеплановой проверки, которая проводится на основании, предусмотренном подпунктом 2.8.1 пункта 2.8 настоящего раздела, является оценка соответствия деятельности регионального оператора требованиям, предусмотренным пунктом 1.4 раздела 1 настоящего Порядка, в пределах ранее выданного предписания.

Предметом внеплановой проверки, которая проводится на основании, предусмотренном подпунктом 2.8.2 пункта 2.8 настоящего раздела, является оценка соответствия деятельности регионального оператора требованиям, предусмотренным пунктом 1.4 раздела 1 настоящего Порядка, в пределах доводов поступившей информации.

Предметом внеплановой проверки, которая проводится на основании, предусмотренном подпунктом 2.8.3 пункта 2.8 настоящего раздела, является оценка соответствия деятельности регионального оператора требованиям, предусмотренным пунктом 1.4 раздела 1 настоящего Порядка.».

9. В приложении № 4:

9.1. Наименование изложить в редакции:

#### «ПОРЯДОК

выплаты владельцем специального счета и (или)  
региональным оператором средств фонда капитального ремонта  
собственникам помещений в многоквартирном доме, а также порядок  
использования средств фонда капитального ремонта на цели сноса или  
реконструкции многоквартирного дома в случаях, предусмотренных  
Жилищным кодексом Российской Федерации»

9.2. Пункт 1.1 раздела 1 изложить в редакции:

«1.1. Настоящий Порядок разработан в соответствии с частью 2 статьи 174 Жилищного кодекса Российской Федерации, пунктом 9 статьи 4 Областного закона Ростовской области от 11.06.2013 № 1101-ЗС «О капитальном ремонте общего имущества в многоквартирных домах на территории Ростовской области».

Для целей настоящего Порядка под организацией понимается владелец специального счета или региональный оператор, осуществляющие деятельность в целях формирования фонда капитального ремонта для обеспечения проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.».

9.3. В разделе 2:

9.3.1. Пункт 2.4 изложить в редакции:

«2.4. Протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащий решение о сносе или реконструкции многоквартирного дома, направляется собственниками помещений в организацию в течение 10 дней со дня принятия такого решения.».

9.3.2. Абзац первый пункта 2.6 изложить в редакции:

«2.6. Для перечисления средств фонда капитального ремонта подрядной организации по договору, указанному в пункте 2.5 настоящего раздела, уполномоченный представитель собственников направляет в организацию следующие документы:».

9.3.3. Пункт 2.7 изложить в редакции:

«2.7. Организация в течение тридцати рабочих дней с даты подачи заявления и документов, указанных в пункте 2.6 настоящего раздела, принимает решение о перечислении средств фонда капитального ремонта, сформированных конкретным многоквартирным домом за вычетом израсходованных средств на оказанные услуги и (или) выполненные работы по капитальному ремонту общего имущества в этом многоквартирном доме, на цели сноса или реконструкции многоквартирного дома и направляет его с платежным поручением в кредитную организацию, в которой открыт специальный счет или счет регионального оператора.».

9.3.4. В пункте 2.8 слово «Банк» заменить словами «Кредитная организация».

9.3.5. Абзац первый пункта 2.9 изложить в редакции:

«2.9. Основаниями для отказа организацией в перечислении денежных средств подрядной организации являются:».

9.3.6. В пункте 2.10 слова «настоящего Положения» заменить словами «настоящего Порядка».

9.4. В разделе 3:

9.4.1. Наименование изложить в редакции:

«3. Порядок выплаты владельцем специального счета или региональным оператором средств фонда капитального ремонта собственникам помещений в многоквартирном доме».

9.4.2. Абзац первый пункта 3.1 изложить в редакции:

«3.1. Выплата организацией средств фонда капитального ремонта собственникам помещений в многоквартирном доме в соответствии с настоящим разделом производится в случаях:».

9.4.3. Дополнить пунктом 3.2<sup>1</sup> следующего содержания:

«3.2<sup>1</sup>. Организация информирует собственников помещений в многоквартирном доме о возможности получения средств фонда капитального ремонта в срок не позднее 30 дней со дня официального опубликования изменений в региональную программу капитального ремонта по основаниям, указанным в подпункте 3.1.2 пункта 3.1 настоящего раздела, следующими способами:

на официальном сайте Фонда или владельца специального счета в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (при наличии);

в общедоступных местах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе на досках объявлений, расположенных в подъездах;

на платежном документе для внесения взносов на капитальный ремонт;

в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства.».

9.4.4. Пункт 3.3 изложить в редакции:

«3.3. Для получения средств фонда капитального ремонта собственник помещения в многоквартирном доме направляет в организацию следующие документы:

заявление в свободной форме о выплате средств фонда капитального ремонта (далее – заявление) с указанием реквизитов счета, открытого в кредитной организации, обратившегося собственника помещения в многоквартирном доме, на который необходимо произвести перечисление средств фонда капитального ремонта, либо в качестве отдельного приложения к заявлению;

копии документов, подтверждающих полномочия представителя заявителя (в случае подачи заявления представителем);

копию документа, подтверждающего наличие права собственности на помещение в многоквартирном доме на момент сноса многоквартирного дома (исключения многоквартирного дома из региональной программы капитального ремонта).».

9.4.5. Абзац второй пункта 3.4 изложить в редакции:

«В случае личного обращения в организацию гражданин при подаче заявления должен предъявить паспорт или иной документ, удостоверяющий его личность.».

9.4.6. Пункт 3.5 изложить в редакции:

«3.5. Организация в течение 30 дней с момента получения заявления и документов, указанных в пункте 3.3 настоящего раздела, рассматривает документы и принимает решение о выплате собственнику помещения в многоквартирном доме средств фонда капитального ремонта (далее – решение о выплате) либо об отказе в такой выплате (далее – решение об отказе в выплате). О принятом решении организация уведомляет в течение одного рабочего дня собственника помещения в многоквартирном доме путем направления письменного уведомления.».

9.4.7. В абзаце четвертом пункта 3.6 слова «банковского счета» заменить словами «счета, открытого в кредитной организации».

9.4.8. Пункт 3.7 изложить в редакции:

«3.7. В течение десяти рабочих дней с момента принятия решения о выплате организация направляет решение о выплате и платежное поручение в кредитную организацию, в которой открыт специальный счет или счет регионального оператора для перечисления средств фонда капитального ремонта собственникам помещений в многоквартирном доме.».

10. В приложении № 9:

10.1. Абзац первый пункта 1.2 раздела 1 изложить в редакции:

«1.2. Настоящий Порядок определяет процедуру установления необходимости (отсутствия необходимости) проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, расположенном на территории Ростовской области (далее – капитальный ремонт), для целей внесения изменений в Региональную программу по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Ростовской области на 2014 – 2049 годы, утвержденную постановлением Правительства Ростовской области от 26.12.2013 № 803 (далее – региональная программа), в следующих случаях:».

## 10.2. В разделе 2:

10.2.1. В пункте 2.1.6 подраздела 2.1 слова «актуализацию региональной программы путем внесения соответствующих изменений в нее» заменить словами «внесение изменений в региональную программу».

## 10.2.2. В подразделе 2.2:

в пункте 2.2.3 слова «актуализацию региональной программы путем внесения соответствующих изменений в нее» заменить словами «внесение изменений в региональную программу»;

в пункте 2.2.6 слова «актуализацию региональной программы путем внесения соответствующих изменений в нее» заменить словами «внесение изменений в региональную программу»;

10.2.3. В пункте 2.3.7 подраздела 2.3 слова «актуализацию региональной программы путем внесения соответствующих изменений в нее» заменить словами «внесение изменений в региональную программу».

## 11. В приложении № 12:

### 11.1. Пункт 3 изложить в редакции:

«3. Под воспрепятствованием оказанию услуг и (или) выполнению работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Региональной программой по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Ростовской области на 2014 – 2049 годы, утвержденной постановлением Правительства Ростовской области от 26.12.2013 № 803 (далее, соответственно, – Региональная программа, воспрепятствование выполнению работ по капитальному ремонту), понимается создание условий путем действия или бездействия со стороны собственников помещений в многоквартирном доме, и (или) лиц, осуществляющих управление многоквартирным домом, и (или) лиц, выполняющих работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, делающих невозможным оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (в том числе завершения ранее начатых оказания услуг и (или) выполнения работ).».

### 11.2. Пункт 6 изложить в редакции:

«6. Акт является основанием для внесения изменений в Региональную программу, а также для внесения изменений в краткосрочный план реализации Региональной программы.».

## 12. Пункт 2 приложения № 13 изложить в редакции:

«2. Не менее чем за четыре месяца до наступления года, в течение которого должен быть проведен капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Региональной программой по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Ростовской области на 2014 – 2049 годы, утвержденной постановлением Правительства Ростовской области от 26.12.2013 № 803 (далее – региональная программа), лицо, осуществляющее

управление многоквартирным домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее – управляющая организация), либо региональный оператор (в случае если собственники помещений в многоквартирном доме формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора) представляет таким собственникам предложения о сроке начала капитального ремонта, необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ, их стоимости, о порядке и об источниках финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и другие предложения, связанные с проведением такого капитального ремонта (далее – предложение о проведении капитального ремонта).».

13. В приложении № 15:

13.1. Наименование изложить в редакции:

#### «ПОРЯДОК

принятия решения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в целях восстановления его технического состояния в объеме, необходимом для ликвидации последствий аварии, иной чрезвычайной ситуации природного или техногенного характера»

13.2. В разделе 1:

13.2.1. Пункт 1.1 изложить в редакции:

«1.1. Настоящий Порядок разработан в соответствии с частью 6<sup>1</sup> статьи 189 Жилищного кодекса Российской Федерации, пунктом 9<sup>3</sup> статьи 4 Областного закона от 11.06.2013 № 1101-ЗС «О капитальном ремонте общего имущества в многоквартирных домах на территории Ростовской области» и определяет процедуру принятия некоммерческой организацией «Ростовский областной общественно полезный фонд содействия капитальному ремонту» (далее – региональный оператор) решения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в целях восстановления его технического состояния в объеме, необходимом для ликвидации последствий аварии, иной чрезвычайной ситуации природного или техногенного характера (далее – чрезвычайная ситуация).».

13.2.2. В пункте 1.4 слова «при ежегодной актуализации Региональной программы» заменить словами «при внесении изменений в Региональную программу».

13.3. Пункт 2.7 раздела 2 изложить в редакции:

«2.7. Многоквартирный дом, в котором были оказаны услуги и (или) проведены работы по капитальному ремонту в связи с возникновением чрезвычайной ситуации, включается в краткосрочный план в целях учета средств регионального оператора, сформированных за счет взносов собственников помещений на капитальный ремонт, направляемых на проведение капитального ремонта при внесении изменений в Региональную программу.».

14. Дополнить приложением № 22 следующего содержания:



«Приложение № 22  
к постановлению  
Правительства  
Ростовской области  
от 28.06.2013 № 421

**ПОРЯДОК**  
и перечень случаев оказания  
на возвратной и (или) безвозвратной основе  
за счет средств областного бюджета дополнительной  
помощи при возникновении неотложной необходимости в проведении  
капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах

1. Настоящий Порядок разработан в соответствии с пунктом 8<sup>8</sup> статьи 13 Жилищного кодекса Российской Федерации, пунктом 9<sup>11</sup> статьи 4 Областного закона от 11.06.2013 № 1101-ЗС «О капитальном ремонте общего имущества в многоквартирных домах на территории Ростовской области» в целях установления механизма оказания на безвозвратной основе за счет средств областного бюджета дополнительной помощи при возникновении неотложной необходимости в проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ростовской области (далее – дополнительная помощь).

2. В настоящем Порядке под неотложной необходимостью понимается: повреждение конструктивных элементов многоквартирного дома, приводящее к существенному нарушению его эксплуатационных характеристик и потере работоспособности такого дома, в том числе обрушение несущих ограждающих конструкций и (или) полное разрушение его инженерных систем, повлекшие прекращение функционирования таких систем в целом по всему многоквартирному дому, создающие угрозу жизни и здоровью граждан;

обстоятельства, независящие от воли собственников общего имущества в многоквартирном доме, повлекшие порчу либо уничтожение конструктивных элементов и (или) внутридомовых инженерных систем многоквартирного дома, влияющих на эксплуатационные характеристики данного дома, и создающие угрозу жизни и здоровью людей.

3. Дополнительная помощь оказывается в случае соблюдения одновременно следующих условий:

возникновение неотложной необходимости;

наличие заключения юридического лица, которое является членом саморегулируемой организации, основанной на членстве лиц, выполняющих инженерные изыскания, или членом саморегулируемой организации, основанной на членстве лиц, осуществляющих подготовку проектной документации (далее – организация), о техническом состоянии многоквартирного дома в целом и (или) отдельных конструктивных элементов в таком многоквартирном доме по форме, установленной национальным стандартом Российской Федерации ГОСТ 31937-2024 «Здания и сооружения.

Правила обследования и мониторинга технического состояния», введенным в действие приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 10.04.2024 № 433-ст (далее – ГОСТ 31937-2024), или по форме, установленной организацией, содержащей информацию, предусмотренную в ГОСТ 31937-2024 (далее – заключение);

многоквартирный дом включен в Региональную программу по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Ростовской области на 2014 – 2049 годы, утвержденную постановлением Правительства Ростовской области от 26.12.2013 № 803 (далее – Региональная программа);

региональным оператором принято решение об отказе в проведении работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, необходимых для ликвидации последствий, возникших вследствие чрезвычайной ситуации, в соответствии с приложением № 15 к настоящему постановлению;

истечение гарантийного срока, предусмотренного договором участия в долевом строительстве многоквартирных домов или договором на оказание услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

неотложная необходимость не подпадает под действие гарантии качества, предусмотренной договором участия в долевом строительстве многоквартирных домов или договором на оказание услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4. Дополнительная помощь оказывается министерством жилищно-коммунального хозяйства Ростовской области (далее – министерство), осуществляющим функции главного распорядителя средств областного бюджета, до которого в соответствии с бюджетным законодательством Российской Федерации как получателя бюджетных средств доведены в установленном порядке лимиты бюджетных обязательств на соответствующий финансовый год.

5. Дополнительная помощь носит целевой характер и не может быть использована на иные цели.

6. Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и (или) выполнение которых финансируется за счет средств дополнительной помощи:

услуги и (или) работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренные статьей 166 Жилищного кодекса Российской Федерации;

услуги и (или) работы по усилению грунтов оснований фундаментов и (или) несущих конструкций, в том числе по разработке проектной документации и экспертизы.

7. Получателями дополнительной помощи являются:

региональный оператор – в случае формирования собственниками помещений в многоквартирных домах фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (далее – региональный оператор) на счете регионального оператора или на специальном счете, владельцем которого является региональный оператор;

товарищество собственников жилья, жилищный, жилищно-строительный кооператив, управляющая организация, созданные в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации (далее – управляющая организация), – в случае формирования собственниками помещений в многоквартирных домах фонда капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого являются указанные лица.

8. Дополнительная помощь предоставляется за счет средств областного бюджета на условиях софинансирования за счет средств местного бюджета муниципального образования в Ростовской области, на территории которого находится многоквартирный дом, в объеме не ниже установленного Правительством Ростовской области уровня софинансирования.

9. Размер дополнительной помощи на оказание услуг и (или) выполнение работ, предусмотренных абзацем вторым пункта 6 настоящего Порядка, рассчитывается следующим образом:

$$S_{\text{доппомощь}} = S_{\text{лик}} - S_{\text{соб}},$$

где  $S_{\text{лик}}$  – объем средств, необходимый для оказания неотложной необходимости в соответствии с разработанной проектной и (или) сметной документацией;

$S_{\text{соб}}$  – размер фонда капитального ремонта, сформированного на счете многоквартирного дома в соответствии со статьей 170 Жилищного кодекса Российской Федерации.

10. Предоставление дополнительной помощи региональному оператору осуществляется в соответствии с Порядком предоставления субсидии некоммерческой организации «Ростовский областной общественно полезный фонд содействия капитальному ремонту» на обеспечение мероприятий по капитальному ремонту многоквартирных домов, утвержденным постановлением Правительства Ростовской области от 24.04.2023 № 311.

Предоставление дополнительной помощи управляющей организации осуществляется в порядке, утвержденном постановлением Правительства Ростовской области.

11. Оказанные услуги и (или) выполненные работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах за счет средств дополнительной помощи, установленные абзацем вторым пункта 6 настоящего Порядка, учитываются в Региональной программе и краткосрочном плане ее реализации на соответствующий год.

12. Оказанные услуги и (или) выполненные работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах за счет средств дополнительной помощи, установленные абзацем третьим пункта 6 настоящего Порядка, учитываются в адресном перечне многоквартирных домов, который утверждается правовым актом министерства.

Начальник управления  
документационного обеспечения  
Правительства Ростовской области

А.В. Демидов».

15. Дополнить приложением № 23 следующего содержания:

«Приложение № 23  
к постановлению  
Правительства  
Ростовской области  
от 28.06.2013 № 421

**ПОРЯДОК**  
информирования собственников помещений  
в многоквартирных домах и организаций, осуществляющих  
деятельность по управлению многоквартирными домами, о содержании  
региональной программы капитального ремонта и критериях оценки состояния  
многоквартирных домов, на основании которых определяется очередность  
проведения капитального ремонта, а также о результатах обследования  
технического состояния многоквартирных домов, если обследование  
технического состояния таких многоквартирных домов было проведено  
в соответствии с частью 2 статьи 167 Жилищного кодекса  
Российской Федерации

1. Настоящий Порядок разработан в соответствии с пунктом 8<sup>7</sup> статьи 13 Жилищного кодекса Российской Федерации, пунктом 9<sup>10</sup> статьи 4 Областного закона от 11.06.2013 № 1101-ЗС «О капитальном ремонте общего имущества в многоквартирных домах на территории Ростовской области» и регулирует вопросы информирования собственников помещений в многоквартирных домах и организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами, о содержании Региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Ростовской области на 2014 – 2049 годы, утвержденной постановлением Правительства Ростовской области от 26.12.2013 № 803 (далее – Региональная программа), и критериях оценки состояния многоквартирных домов, на основании которых определяется очередность проведения капитального ремонта (далее – критерии оценки состояния многоквартирных домов), а также о результатах обследования технического состояния многоквартирных домов, если такое обследование было проведено в соответствии с частью 2 статьи 167 Жилищного кодекса (далее – информирование).

2. Информирование осуществляется ежегодно министерством жилищно-коммунального хозяйства Ростовской области (далее – министерство) в срок не позднее 30 декабря года, предшествующего году проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с Региональной программой.

3. В случае внесения изменений в Региональную программу информирование осуществляется министерством в течение 30 календарных дней со дня внесения соответствующих изменений.

4. Информирование осуществляется:

на официальном сайте министерства в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» <https://minjkh.donland.ru/>;

на официальном сайте регионального оператора в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (при наличии);

в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства.

5. Информирование осуществляется в том числе при рассмотрении обращений граждан о содержании Региональной программы капитального ремонта и критериях оценки состояния многоквартирных домов, на основании которых определяется очередность проведения капитального ремонта, а также о результатах обследования технического состояния многоквартирных домов, если обследование технического состояния таких многоквартирных домов было проведено в соответствии с частью 2 статьи 167 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Начальник управления  
документационного обеспечения  
Правительства Ростовской области

А.В. Демидов».

16. Дополнить приложением № 24 следующего содержания:

«Приложение № 24  
к постановлению  
Правительства  
Ростовской области  
от 28.06.2013 № 421

# **ПОРЯДОК** проведения эксплуатационного контроля за техническим состоянием многоквартирных домов в соответствии с законодательством Российской Федерации о техническом регулировании и Жилищным кодексом Российской Федерации

1. Настоящий Порядок разработан в соответствии с пунктом 2 части 6 статьи 167 Жилищного кодекса Российской Федерации, пунктом 9<sup>17</sup> статьи 4 Областного закона от 11.06.2013 № 1101-ЗС «О капитальном ремонте общего имущества в многоквартирных домах на территории Ростовской области» и устанавливает механизм проведения лицами, ответственными за содержание общего имущества в многоквартирных домах, эксплуатационного контроля за техническим состоянием многоквартирных домов, расположенных на территории Ростовской области, в соответствии с законодательством Российской Федерации о техническом регулировании и Жилищным кодексом Российской Федерации (далее – эксплуатационный контроль).

2. Эксплуатационный контроль осуществляется в целях получения информации о фактическом техническом состоянии многоквартирных домов, установления возможных причин возникновения дефектов и выработки мер по их устранению, оценки соответствия общего имущества (элементов общего имущества) многоквартирного дома, а также связанных с многоквартирным домом процессов эксплуатации требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании и требованиям, установленным в проектной документации на многоквартирный дом.

3. В настоящем Порядке под эксплуатационным контролем понимается совокупность проводимых мероприятий по наблюдению за техническим состоянием многоквартирных домов и анализу технического состояния многоквартирных домов.

4. Эксплуатационному контролю подлежат многоквартирные дома, расположенные на территории Ростовской области, включенные в Региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Ростовской области на 2014 – 2049 годы, утвержденную постановлением Правительства Ростовской области от 26.12.2013 № 803.

5. Эксплуатационный контроль проводится в отношении следующих конструктивных элементов и инженерного оборудования в многоквартирном доме:

- внутридомовые инженерные системы электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- лифтовое оборудование, лифтовые шахты, блочные помещения;
- крыша;
- подвальные помещения, относящиеся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- фасад;
- фундамент.

6. Эксплуатационный контроль включает в себя проведение плановых (текущих и сезонных) и внеплановых осмотров многоквартирных домов или их отдельных конструктивных элементов и инженерного оборудования.

Целью проведения эксплуатационного контроля является общая оценка технического состояния здания, выявление неисправностей и причин их появления, установление объема работ по текущему ремонту.

7. Осмотры в зависимости от способа управления многоквартирным домом проводятся лицом, ответственным за управление этим многоквартирным домом. Для осмотров могут привлекаться специалисты или представители специализированных служб, обеспечивающих техническое обслуживание и ремонт конструктивных элементов и инженерного оборудования в многоквартирном доме.

8. Плановые текущие осмотры многоквартирного дома подразделяются на: общие осмотры, в ходе которых проводится осмотр здания в целом, включая конструкции, инженерное оборудование;

частичные осмотры, в ходе которых проводится осмотр отдельных элементов здания, помещений, инженерного оборудования.

Общие и частичные осмотры проводятся в сроки, рекомендуемые в технической документации на многоквартирный дом и обеспечивающие надлежащее содержание общего имущества многоквартирного дома, в том числе в зависимости от материалов изготовления элементов общего имущества.

9. Плановые сезонные осмотры многоквартирного дома проводятся в отношении всего общего имущества многоквартирного дома, указанного в пункте 5 настоящего Порядка два раза в год:

9.1. Весенний осмотр многоквартирного дома проводится для проверки технического состояния многоквартирного дома, инженерного и технологического оборудования в целях выявления произошедших в течение зимнего периода повреждений общего имущества многоквартирного дома. При этом уточняются объемы работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома. Весенний осмотр проводится в течение месяца после окончания отопительного периода.

9.2. Осенний осмотр многоквартирного дома проводится до наступления отопительного периода в целях проверки готовности многоквартирного дома к эксплуатации в отопительный период. Осенний осмотр многоквартирного дома должен быть проведен в период с 15 сентября до 15 октября текущего года.

10. Внеплановые осмотры проводятся в течение одних суток после произошедших аварий, опасного природного процесса или явления, катастрофы, стихийного или иного бедствия, а также по заявкам жильцов многоквартирного дома.

11. Результаты осмотров и принятых мер по устранению выявленных дефектов вносятся в журнал осмотров общего имущества многоквартирного дома по типовой форме, установленной национальным стандартом Российской Федерации ГОСТ Р 56038-2023 «Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги управления многоквартирными домами. Общие требования», утвержденным приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 25.07.2023 № 578-ст.

12. Результаты осмотров являются основанием для принятия собственниками помещений многоквартирного дома решения о проведении обследования технического состояния многоквартирного дома и (или) капитальном ремонте общего имущества многоквартирного дома.

Начальник управления  
документационного обеспечения  
Правительства Ростовской области

А.В. Демидов».

17. Дополнить приложением № 25 следующего содержания:

«Приложение № 25  
к постановлению  
Правительства  
Ростовской области  
от 28.06.2013 № 421

**ПОРЯДОК**  
организации проведения обследования  
технического состояния многоквартирных домов, включенных  
в региональную программу капитального ремонта, а также порядка учета  
результатов обследования технического состояния многоквартирных домов,  
включенных в региональную программу капитального ремонта, при подготовке  
и утверждении такой программы или внесении в нее изменений

**1. Общие положения**

1.1. Настоящий Порядок разработан в соответствии с пунктом 3 части 6 статьи 167 Жилищного кодекса Российской Федерации, пунктом 9<sup>18</sup> статьи 4 Областного закона от 11.06.2013 № 1101-ЗС «О капитальном ремонте общего имущества в многоквартирных домах на территории Ростовской области» и устанавливает основные требования к организации обследования технического состояния многоквартирных домов, включенных в Региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Ростовской области на 2014 – 2049 годы, утвержденную постановлением Правительства Ростовской области от 26.12.2013 № 803 (далее, соответственно, – Региональная программа, обследование технического состояния), а также к порядку учета результатов такого обследования при подготовке и утверждении Региональной программы или внесении в нее изменений.

1.2. Обследование технического состояния проводится за счет средств собственников помещений многоквартирного дома.

Обследование технического состояния может быть проведено за счет средств областного бюджета в случае, если соответствующие средства на проведение указанного обследования предусмотрены областным законом об областном бюджете.

1.3. Объектом обследования технического состояния многоквартирного дома являются многоквартирные дома, включенные в Региональную программу.

1.4. Обследование технического состояния проводится в целях:  
обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, включенных в Региональную программу;



оценки соответствия технического состояния многоквартирного дома и его инженерно-технических систем нормативным требованиям, установленным законодательством Российской Федерации о техническом регулировании;

определения возможности дальнейшей эксплуатации многоквартирных домов и (или) установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов с определением перечня и объема услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах.

1.5. Обследование технического состояния проводится в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации о техническом регулировании, юридическими лицами, которые являются членами саморегулируемых организаций, основанных на членстве лиц, выполняющих инженерные изыскания, или членами саморегулируемых организаций, основанных на членстве лиц, осуществляющих подготовку проектной документации (далее – организация).

1.6. По результатам обследования технического состояния организацией составляется заключение по форме, установленной национальным стандартом Российской Федерации ГОСТ 31937-2024 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния», введенным в действие приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 10.04.2024 № 433-ст (далее – ГОСТ 31937-2024), или по форме, установленной организацией, содержащей информацию, предусмотренную в ГОСТ 31937-2024 (далее – заключение).

1.7. Заключение должно содержать информацию о возможности дальнейшей безаварийной эксплуатации многоквартирного дома или необходимости проведения капитального ремонта, проведения мероприятий по признанию многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, в том числе:

общие сведения о многоквартирном доме;

сведения о конструктивных элементах и внутридомовых инженерных системах (их характеристики и техническое состояние);

данные о нормативных сроках службы конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем до проведения очередного капитального ремонта (нормативных межремонтных сроках);

информацию об уровне физического износа конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем;

очередность оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, начиная с вида и объема указанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, который с учетом технического состояния соответствующего элемента общего имущества в многоквартирном доме необходимо выполнить в первую очередь, в порядке убывания такой потребности;

плановый период проведения капитального ремонта каждого конструктивного элемента многоквартирного дома.

## 2. Организация проведения обследования технического состояния многоквартирных домов

2.1. Обследование технического состояния многоквартирного дома проводится на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятого в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом Российской Федерации, за счет средств собственников помещений в таком многоквартирном доме.

2.2. Инициатором общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу проведения обследования технического состояния многоквартирного дома может выступать любой собственник помещений в таком многоквартирном доме, юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, осуществляющий деятельность по управлению таким многоквартирным домом.

2.3. На общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, указанном в пункте 2.2 настоящего раздела, должно быть принято решение по следующим вопросам:

- о проведении обследования технического состояния многоквартирного дома;

- о выборе организации для проведения обследования технического состояния многоквартирного дома, соответствующего требованиям пункта 1.5 раздела 1 настоящего Порядка;

- о стоимости обследования технического состояния многоквартирного дома;

- о выборе лица, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено заключить соответствующий договор на проведение обследования технического состояния многоквартирного дома и участвовать в подписании акта приемки оказанных услуг по проведению обследования технического состояния многоквартирного дома (далее – уполномоченное лицо);

- об определении порядка информирования собственников помещений в многоквартирном доме о результатах проведенного обследования технического состояния многоквартирного дома.

## 3. Порядок учета результатов обследования технического состояния многоквартирных домов

3.1. В целях подготовки предложений по внесению изменений в Региональную программу уполномоченное лицо в течение одного года со дня подписания заключения направляет в некоммерческую организацию «Ростовский областной общественно полезный фонд содействия капитальному ремонту» (далее – Фонд) заявление о переносе проведения работ по капитальному ремонту на более поздние (ранние) сроки по форме, установленной министерством жилищно-коммунального хозяйства Ростовской области (далее, соответственно, – заявление, министерство), с приложением следующих документов:

заверенной в установленном порядке копии протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащего решение такого собрания о переносе проведения работ по капитальному ремонту на более поздние (ранние) сроки;

заключения.

3.2. В случае, если в заключении установлено наличие признаков аварийности многоквартирного дома в соответствии с 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», Фонд направляет копию заключения в орган местного самоуправления муниципального образования в Ростовской области, на территории которого расположен многоквартирный дом (далее – орган местного самоуправления).

3.3. В случае несоответствия заявления форме, установленной министерством, а также в случае непредставления или представления документов, предусмотренных пунктом 3.1 настоящего раздела, не в полном объеме, Фонд в срок, не превышающий 5 рабочих дней со дня его получения, возвращает заявление уполномоченному лицу с указанием причин такого возврата.

3.4. Заявление, соответствующее форме, установленной министерством, с приложением документов, предусмотренных пунктом 3.1 настоящего раздела, Фонд регистрирует в 3-дневный срок со дня его поступления.

3.5. Фонд в течение 30 дней со дня регистрации заявления осуществляет его рассмотрение, оценку возможности проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в сроки, определенные в заключении, и принимает одно из следующих решений в форме заключения (далее – заключение Фонда):

о возможности проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в сроки, определенные в заключении, или в иные сроки, и необходимости внесения изменений в Региональную программу;

об отсутствии возможности проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в сроки, определенные в заключении, и отказе во внесении изменений в Региональную программу.

Форма заключения Фонда утверждается министерством.

3.6. Фонд осуществляет оценку возможности проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в сроки, определенные в заключении, путем:

анализа документов, указанных в пункте 3.1 настоящего раздела;

анализа сведений о выполненных работах (оказанных услугах) по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в рамках Региональной программы;

подготовки предварительных смет оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

анализа достаточности средств фонда капитального ремонта, сформированного за счет уплаченных взносов собственников помещений такого многоквартирного дома и (или) отсутствии задолженности перед региональным оператором за ранее оказанные услуги и (или) выполненные работы.

3.7. Основаниями для принятия решения об отсутствии возможности проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в сроки, определенные в заключении, и отказе во внесении изменений в Региональную программу являются:

заявление подано на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, которые не указаны в заключении;

недостаточность средств фонда капитального ремонта, сформированного за счет уплаченных взносов собственников помещений такого многоквартирного дома для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в сроки, указанные в заключении;

наличие задолженности перед Фондом за ранее оказанные услуги и (или) выполненные работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3.8. В случае, если документы, указанные в пункте 3.1 настоящего раздела, направлены в Фонд после 1 апреля года, предшествующего году, в течение которого должен быть проведен капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и имеется возможность для проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в сроки, определенные в заключении, Фонд принимает решение о возможности проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в иные сроки, при этом срок капитального ремонта определяется годом позже, чем срок, указанный в заключении.

3.9. Заключение Фонда о возможности проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в сроки, определенные в заключении, или в иные сроки, и необходимости внесения изменений в Региональную программу в срок, предусмотренный пунктом 3.5 настоящего раздела, направляется уполномоченному лицу, подавшему заявление, и в министерство.

Заключение Фонда об отсутствии возможности проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в сроки, определенные в заключении, и отказе во внесении изменений в Региональную программу направляется в срок, предусмотренный пунктом 3.5 настоящего раздела, уполномоченному лицу, подавшему заявление.

3.10. В течение 10 рабочих дней со дня поступления заключения Фонда министерство рассматривает его и осуществляет оценку возможности проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с пунктом 3.6 настоящего раздела.

В случае отсутствия замечаний к заключению министерство обеспечивает внесение соответствующих изменений в Региональную программу не позднее шести месяцев со дня поступления заключения Фонда в министерство.

3.11. При наличии замечаний к заключению Фонда министерство возвращает его в Фонд с указанием причин такого возврата.

Повторное рассмотрение заключения Фонда осуществляется в сроки, указанные в пункте 3.10 настоящего раздела.

В случае направления заключения Фонда в министерство после 1 апреля года, предшествующего году, в течение которого должен быть проведен капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, срок капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома определяется годом позже, чем срок, указанный в заключении.

Начальник управления  
документационного обеспечения  
Правительства Ростовской области

А.В. Демидов».

Начальник управления  
документационного обеспечения  
Правительства Ростовской области



А.В. Демидов