



# ПРАВИТЕЛЬСТВО САХАЛИНСКОЙ ОБЛАСТИ

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 23.04.2025 № 165

г. Южно-Сахалинск

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

В соответствии с пунктом 3 части 6 статьи 167 Жилищного кодекса Российской Федерации и статьей 2<sup>1</sup> Закона Сахалинской области от 15.07.2013 № 76-ЗО «О регулировании отдельных вопросов обеспечения проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Сахалинской области» Правительство Сахалинской области **п о с т а н о в л я е т**:

1. Утвердить Порядок организации проведения обследования технического состояния многоквартирных домов, включенных в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, а также порядок учета результатов обследования технического состояния многоквартирных домов, включенных в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, при подготовке и утверждении такой программы или внесении в нее изменений (прилагается).

2. Опубликовать настоящее постановление в газете «Губернские ведомости», на официальном сайте Губернатора и Правительства Сахалинской области, на «Официальном интернет-портале правовой информации» ([www.pravo.gov.ru](http://www.pravo.gov.ru)).

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

Председатель Правительства  
Сахалинской области



А.В.Белик

## УТВЕРЖДЕН

постановлением Правительства  
Сахалинской области

от 23.04.2025 № 165

### ПОРЯДОК

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

#### 1. Общие положения

1.1. Настоящий Порядок определяет процедуру проведения обследования технического состояния многоквартирных домов, включенных в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Сахалинской области (далее соответственно – обследование технического состояния многоквартирного дома, региональная программа), в случаях, предусмотренных частями 2 и 3 статьи 167 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также порядок учета результатов обследования технического состояния многоквартирных домов при подготовке и утверждении региональной программы или внесении в нее изменений (далее - учёт результатов обследования).

1.2. Обследование технического состояния многоквартирных домов проводится в целях обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, включенных в региональную программу, оценки соответствия технического состояния таких

многоквартирных домов и их систем инженерно-технического обеспечения нормативным требованиям, установленным законодательством Российской Федерации о техническом регулировании, а также определения возможности дальнейшей эксплуатации таких многоквартирных домов и (или) установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в таких многоквартирных домах с определением перечня и объема услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах.

## **2. Организация проведения обследования технического состояния многоквартирного дома**

2.1. Обследование технического состояния многоквартирного дома проводится 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 – специализированная организация).

2.2. Обследование технического состояния многоквартирного дома может проводиться как в отношении всего многоквартирного дома, так и в отношении отдельных конструктивных элементов, внутридомовых инженерных систем многоквартирного дома.

2.3. Обследование технического состояния многоквартирного дома не проводится в отношении многоквартирных домов:

- признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и при этом состоящих в региональной программе до момента внесения в нее изменений;
- расположенных на земельных участках, в отношении которых приняты решения об изъятии для государственных или муниципальных нужд.

2.4. Обследование технического состояния многоквартирного дома проводится в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации о техническом регулировании.

2.5. Результатом обследования технического состояния многоквартирного дома является заключение о техническом состоянии многоквартирного дома по форме к настоящему Порядку. Указанное заключение должно содержать рекомендации о сроках проведения работ по капитальному ремонту.

2.6. Обследование технического состояния многоквартирного дома может быть проведено:

2.6.1. на основании нормативного правового акта министерства жилищно-коммунального хозяйства Сахалинской области (далее - Министерство), содержащего решение о проведении обследования технического состояния многоквартирного дома за счет средств областного бюджета Сахалинской области (далее – нормативный правовой акт), в случае, если соответствующие средства на проведение указанного обследования предусмотрены законом Сахалинской области об областном бюджете Сахалинской области на соответствующий финансовый год и плановый период.

Нормативный правовой акт принимается в случае, если по результатам эксплуатационного контроля за техническим состоянием многоквартирных домов установлены нарушения требований эксплуатации, которые могут быть устранены путем выполнения мероприятий по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Проведение обследования технического состояния таких многоквартирных домов осуществляется в следующей последовательности:

- в первую очередь обследование технического состояния многоквартирных домов проводится в отношении многоквартирных домов, включенных в региональную программу и (или) в краткосрочный план реализации региональной программы, по которым услуги и (или) работы по капитальному ремонту запланированы на текущий год;

- во вторую очередь обследование технического состояния многоквартирных домов проводится в многоквартирных домах, включенных

в региональную программу и (или) в краткосрочный план реализации региональной программы, по которым услуги и (или) работы по капитальному ремонту запланированы в году (периоде), следующем за текущим годом.

В случае необходимости проведения обследования технического состояния многоквартирных домов, по которым услуги и (или) работы по капитальному ремонту запланированы в региональной программе и (или) в краткосрочном плане реализации региональной программы в одном году (периоде), очередность проведения такого обследования определяется исходя из критериев очередности, установленных в статье 8 Закона Сахалинской области от 15.07.2013 № 76-ЗО «О регулировании отдельных вопросов обеспечения проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Сахалинской области».

Лицо, осуществляющее организацию проведения обследования технического состояния многоквартирного дома (далее – лицо, осуществляющее организацию обследования), определяется Министерством;

2.6.2. на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятого в соответствии с пунктом 1.3 части 2 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации, за счет средств собственников помещений в таком многоквартирном доме, за исключением средств фонда капитального ремонта, который сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного Правительством Сахалинской области.

Собственники помещений в многоквартирном доме самостоятельно путем заключения договора на условиях, определенных на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома, определяют исполнителя услуг по проведению обследования технического состояния многоквартирного дома с учетом особенностей, предусмотренных пунктом 2.1 раздела 2 настоящего Порядка.

### **3. Порядок направления результатов обследования технического состояния многоквартирного дома**

3.1. Заключение о техническом состоянии многоквартирного дома, выданное по результатам обследования технического состояния многоквартирного дома, проведенного в соответствии с подпунктом 2.6.1 пункта 2.6 раздела 2 настоящего Порядка, подлежит направлению лицом, осуществляющим организацию обследования, в Министерство заказным почтовым отправлением или вручению нарочно в течение 15 календарных дней с даты его получения лицом, осуществляющим организацию обследования.

3.2. Заключение о техническом состоянии многоквартирного дома, выданное по результатам обследования технического состояния многоквартирного дома, проведенного в соответствии с подпунктом 2.6.2 пункта 2.6 раздела 2 настоящего Порядка, направляется в Министерство в порядке, определенном решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.3. Заключение о техническом состоянии многоквартирного дома, выданное по результатам проведенного обследования технического состояния многоквартирного дома, регистрируется должностным лицом Министерства в единой информационной системе электронного делопроизводства Сахалинской области (СЭД) в день поступления с указанием даты его поступления.

3.4. Заключение о техническом состоянии многоквартирного дома, выданное по результатам обследования технического состояния многоквартирного дома, подлежит направлению в Министерство не позднее 1 года со дня его выдачи специализированной организацией.

### **4. Порядок учета результатов обследования технического состояния многоквартирного дома**

4.1. Учет результатов обследования технического состояния многоквартирного дома и их рассмотрение осуществляется созданной Министерством комиссией по установлению необходимости проведения

капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с постановлением Правительства Сахалинской области от 02.06.2014 № 258 «Об утверждении Порядка установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме» (далее – Постановление № 258).

4.2. Результаты обследования технического состояния многоквартирного дома являются основанием для внесения изменений в региональную программу в соответствии с Постановлением № 258.

4.3. В случае если в соответствии с результатами обследования технического состояния многоквартирного дома категория технического состояния несущих строительных конструкций многоквартирного дома или многоквартирного дома в целом установлена как аварийная, Министерство не позднее 30 календарных дней после дня поступления в Министерство результатов обследования технического состояния многоквартирного дома информирует орган местного самоуправления муниципального образования Сахалинской области, на территории которого расположен данный многоквартирный дом, о техническом состоянии такого многоквартирного дома и целесообразности признания такого дома аварийным и 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.

---



## ФОРМА

к Порядку организации проведения  
обследования технического состояния  
многоквартирных домов, включенных в  
региональную программу капитального  
ремонта общего имущества в многоквартирных  
домах, а также порядку учета результатов  
обследования технического состояния  
многоквартирных домов, включенных  
в региональную программу капитального  
ремонта общего имущества в многоквартирных  
домах, при подготовке и утверждении такой  
программы или внесении в нее изменений,  
утвержденному постановлением Правительства  
Сахалинской области

от 23.04.2025 № 165

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

### о техническом состоянии многоквартирного дома

		Описание
1. Адрес многоквартирного дома		
1.1. Код ФИАС (Федеральная информационная адресная система РФ) многоквартирного дома *		
1.2. Географические координаты многоквартирного дома *	широта	
	долгота	
2. Количество квартир в многоквартирном доме		
3. Количество нежилых помещений в многоквартирном доме		
4. Общая площадь многоквартирного дома		
4.1. Наличие/отсутствие перепланировок, переустройства, реконструкции		
5. Жилая площадь многоквартирного дома		
6. Время проведения обследования		
7. Организация, проводившая обследование		

8. Тип проекта многоквартирного дома			
9. Год возведения многоквартирного дома			
10. Статус объекта (памятник архитектуры, исторический памятник и т.д.)			
11. Год и характер выполнения последнего капитального ремонта или реконструкции			
12. Число этажей			
13. Число подъездов			
14. Установленная категория технического состояния многоквартирного дома			
15. Описание и оценка технического состояния:			
15.1. лифтового оборудования	количество		
	тип		
	износ в %		
15.2. крыши	тип		
	материал кровли		
	износ в %		
15.3. фундамента	тип		
	материал		
	износ в %		
15.4. фасада (наружные ограждающие конструкции)	тип		
	материал		
	износ в %		
15.5. несущих конструкций (перекрытия)	чердачное	тип	
		материал	
		износ в %	
	межэтажные	тип	
		материал	
		износ в %	
	подвальные	тип	

		материал			
		износ в %			
15.6. подвальных помещений (указать наличие)					
15.7. технического подполья (указать наличие)					
15.8. чердака (указать наличие)					
15.9. технического этажа (указать наличие)					
16. внутридомовых инженерных систем:					
16.1. холодного водоснабжения	тип				
	материал				
	износ в %				
16.2. горячего водоснабжения	тип				
	материал				
	износ в %				
16.3. отопления	тип				
	материал				
	износ в %				
16.4. газоснабжения	тип				
	материал				
	износ в % <sup>1</sup>				
16.5. водоотведения	тип				
	материал				
	износ в %				
16.6. котельной (указать наличие)					
16.7. индивидуального теплового пункта (ИТП) (указать наличие)					
16.8. электроснабжения					
16.9. собственной подстанции (указать наличие)					
17. коллективных общедомовых приборов учета:					
17.1. холодного водоснабжения*	модель				
	серийный номер				

	необходимость замены	
17.2. горячего водоснабжения*	модель	
	серийный номер	
	необходимость замены	
17.3. теплоснабжения*	модель	
	серийный номер	
	необходимость замены	
17.4. электроснабжения*	модель	
	серийный номер	
	необходимость замены	
17.5. газоснабжения*	модель	
	серийный номер	
	необходимость замены	
18. Общая оценка физического и морального износа многоквартирного дома (в %)		
19. Класс энергоэффективности		

<sup>1</sup> Физический износ газового оборудования определяется специализированными эксплуатационными организациями в соответствии с ведомственными инструкциями.

\* Заполняется при наличии.

Оценку физического износа конструктивных элементов, инженерных систем и многоквартирного дома в целом следует выполнять в соответствии с Ведомственными строительными нормами "Правила оценки физического износа жилых зданий" ВСН-53-86(р).

В целях всестороннего и объективного рассмотрения (ознакомления) с заключением о техническом состоянии многоквартирного дома необходимо выполнить фотофиксацию/видеофиксацию, подтверждающую полученную информацию.

Фотофиксация/видеофиксация должна отражать (фиксировать) техническое состояние конструктивных элементов, инженерных систем и здания в целом, а также должна передавать техническое состояние выявленных дефектов и повреждений конструктивных элементов и инженерных систем здания.

К заключению о техническом состоянии многоквартирного дома исполнитель передает заказчику на электронном USB Flash носителе фото/видеоатериал.

Описательная часть заключения с выводами о необходимости/отсутствии необходимости проведения работ по капитальному ремонту многоквартирного дома, в том числе с указанием категории технического состояния конструктивного элемента и инженерной системы МКД (оформляется в соответствии с Ведомственными строительными нормами "Положение по техническому обследованию жилых зданий" ВСН-57-88(р), "ГОСТ 31937-2024. Межгосударственный стандарт. Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния", СП 13-102-2013 "Правила обследования несущих конструкций зданий и сооружений"):

---

---

Рекомендуемый срок капитального ремонта/срок очередного обследования:

---

Исполнитель:

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
М.П. (при наличии)

\_\_\_\_\_

