



ПРАВИТЕЛЬСТВО МАГАДАНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от «11» сентября 2026 г. № 499-пп
г. Магадан

Об утверждении Порядка проведения технического учета жилищного фонда, в том числе его технической инвентаризации и технической паспортизации, организации и ведения архива технической документации на объекты государственного учета жилищного фонда в Магаданской области

В соответствии с пунктом 1.1 статьи 13 Жилищного кодекса Российской Федерации, подпунктом 6.2 пункта 5 статьи 11 Закона Магаданской области от 26 декабря 2013 г. № 1674-ОЗ «О Губернаторе Магаданской области, Правительстве Магаданской области и иных исполнительных органах Магаданской области» Правительство Магаданской области **п о с т а н о в л я е т**:

1. Утвердить прилагаемый Порядок проведения технического учета жилищного фонда, в том числе его технической инвентаризации и технической паспортизации, организации и ведения архива технической документации на объекты государственного учета жилищного фонда в Магаданской области.

2. Настоящее постановление подлежит официальному опубликованию.

Губернатор
Магаданской области

С.К. Носов

УТВЕРЖДЕН
постановлением Правительства
Магаданской области
от «11» сентября 2026 г. № 499-пп

П О Р Я Д О К
проведения технического учета жилищного фонда, в том числе его
технической инвентаризации и технической паспортизации,
организации и ведения архива технической документации
на объекты государственного учета жилищного фонда
в Магаданской области

I. Общие положения

1. Настоящий Порядок устанавливает требования к проведению технического учета объектов жилищного фонда, в том числе к его технической инвентаризации и технической паспортизации, а также к организации и ведению архива технической документации на объекты государственного учета жилищного фонда в Магаданской области.

2. Для целей настоящего Порядка используются следующие понятия:

1) технический учет – деятельность по сбору, обработке, хранению, актуализации и представлению сведений об объектах технического учета, расположенных на территории Магаданской области, в том числе его технических характеристиках, фактическом техническом состоянии, а также фиксации изменений указанных сведений, полученных в том числе с помощью проведения технической инвентаризации и технической паспортизации;

2) объекты технического учета – многоквартирные дома, жилые и нежилые помещения, расположенные в многоквартирных домах, включая машино-места;

3) поставщики информации – федеральные органы государственной власти, органы исполнительной власти Магаданской области, органы местного самоуправления, юридические лица, индивидуальные предприниматели, иные лица, которые в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 2014 г. № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства», другими федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации обязаны размещать информацию в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (далее – ГИС ЖКХ);

4) техническая документация – совокупность документов, включая электронный паспорт многоквартирного дома, документы, содержащие сведения о местоположении, составе, технических характеристиках, техническом состоянии объектов технического учета (технический паспорт), а также результаты визуального, инструментального обследования, осмотров;

5) техническая инвентаризация – деятельность по установлению или уточнению информации о местоположении, количественном и качественном составе, техническом состоянии объектов технического учета;

6) техническая паспортизация – систематизированная деятельность по формированию технических паспортов объектов технического учета, электронных паспортов многоквартирных домов в ГИС ЖКХ;

7) электронный паспорт многоквартирного дома – электронный документ, размещаемый в ГИС ЖКХ, включающий информацию о многоквартирном доме, входящих в его состав жилых помещениях, принадлежащих отдельным собственникам, нежилых помещениях и (или) машино-местах, являющихся неотъемлемой конструктивной частью многоквартирного дома, а также об имуществе, указанном в пунктах 1-3 части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской

Федерации, характеризующая и индивидуализирующая такие помещения, машино-места и имущество;

8) технический паспорт объекта технического учета – документы технической паспортизации, формируемые на бумажном носителе, которые могут быть сформированы, в том числе, в электронных формах и размещены в ГИС ЖКХ;

9) Уполномоченное учреждение – областное государственное бюджетное учреждение «Магаданское областное управление технической инвентаризации и кадастровой оценки», осуществляющее функции по организации и проведению технического учета, координации взаимодействия органов местного самоуправления Магаданской области и поставщиков информации, мониторингу полноты и актуальности сведений, содержащихся в электронных технических паспортах объектов жилищного фонда, а также по обеспечению ведения архива технической документации;

10) пользователь информации – федеральные органы государственной власти, органы исполнительной власти Магаданской области, органы местного самоуправления, юридические лица, индивидуальные предприниматели и физические лица, обладающие правом доступа к информации, содержащейся в ГИС ЖКХ, без возможности ее обработки.

3. Иные понятия, используемые в настоящем Порядке, применяются в значениях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

4. Целями проведения технического учета являются обеспечение полноты, достоверности и актуальности сведений о технических характеристиках объектов технического учета, необходимых для осуществления государственного учета жилищного фонда.

5. Задачами проведения технического учета являются:

1) сбор, обработка, и хранение информации о местоположении, количественном и качественном составе, техническом состоянии объектов технического учета;

2) формирование и (или) актуализация сведений об объектах технического учета в объеме, предусмотренном технической документацией;

3) предоставление пользователям информации достоверных сведений о технических характеристиках объектов технического учета на основе технической документации;

4) организация формирования и ведения архива технической документации.

II. Организация технического учета

6. Техническому учету подлежат все объекты технического учета независимо от формы собственности.

7. Технический учет осуществляется Уполномоченным учреждением.

8. Технический учет осуществляется в отношении:

1) вновь созданных объектов технического учета;

2) объектов технического учета, в отношении которых осуществлены реконструкция, перепланировка, переустройство, капитальный ремонт, изменение состава объекта или назначения, или иные изменения технического и эксплуатационного характера;

3) объектов технического учета, ранее не поставленных на технический учет;

4) объектов технического учета, технические паспорта которых находятся в архиве Уполномоченного учреждения по состоянию на 1 января 2013 года, в случае если техническая инвентаризация объектов жилищного фонда не проводилась более 15 лет.

9. Технический учет осуществляется в отношении объектов технического учета со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта технического учета, предусмотренного законодательством о градостроительной деятельности, либо со дня осуществления государственного кадастрового учета объектов технического учета, в отношении которых получение разрешения на ввод в эксплуатацию объекта не предусмотрено законодательством о градостроительной деятельности.

10. Объект технического учета считается снятым с технического учета со дня снятия этого объекта с государственного кадастрового учета.

III. Проведение технического учета жилищного фонда, в том числе его технической инвентаризации и технической паспортизации

11. Сведения, полученные при проведении технического учета согласно части 5 статьи 19 Жилищного кодекса Российской Федерации, применяются при осуществлении государственного учета жилищного фонда на территории Магаданской области в отношении объектов, указанных в пункте 8 раздела II настоящего Порядка.

Технический учет осуществляется путем формирования, ведения и актуализации электронных паспортов многоквартирных домов в ГИС ЖКХ и технической документации по результатам технической инвентаризации и технической паспортизации Уполномоченным учреждением, в том числе, на основании:

- 1) сведений Единого государственного реестра недвижимости;
- 2) данных технической документации;
- 3) актов обследований технического состояния, актов осмотров общего имущества, документов по текущему и капитальному ремонту, документов о признании дома аварийным либо непригодным для проживания, иных документов, характеризующих техническое состояние объекта технического учета;

4) ранее составленных технических паспортов, инвентарных дел и архивных документов при их наличии.

12. Поставщики информации обеспечивают размещение и актуализацию сведений в составе электронных паспортов многоквартирных домов в соответствии с законодательством Российской Федерации.

13. Уполномоченное учреждение в рамках осуществления деятельности по техническому учету осуществляет мониторинг полноты и актуальности сведений, содержащихся в технических паспортах.

14. Уполномоченное учреждение обеспечивает проведение проверки сведений, содержащихся в электронных паспортах многоквартирных домов во взаимодействии с Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации (далее – Минстрой России), публично-правовой компанией «Фонд развития территорий», акционерным обществом «Оператор информационной системы» не реже одного раза в квартал.

15. В случае выявления расхождений Уполномоченное учреждение в течение десяти рабочих дней со дня выявления таких расхождений направляет в адрес органа местного самоуправления, на территории которого расположен объект технического учета, запрос о представлении уточненных сведений и (или) корректировке размещенной информации.

16. Орган местного самоуправления в течение пятнадцати рабочих дней с даты получения запроса, указанного в пункте 15 раздела III настоящего Порядка, обеспечивает актуализацию сведений, содержащихся в технических паспортах жилых помещений, путем корректировки сведений в пределах своих полномочий и направления уведомлений о необходимости корректировки поставщикам информации.

17. Уполномоченное учреждение осуществляет координацию взаимодействия органов местного самоуправления и поставщиков информации по размещению, актуализации и корректировке сведений

в электронных паспортах многоквартирных домов, а также технических паспортах объектов технического учета.

18. В случае проведения визуального, инструментального и комплексного обследования технического состояния многоквартирного дома, сведения о техническом состоянии конструктивных элементов и инженерных систем, полученные по результатам такого обследования, подлежат техническому учету при формировании и актуализации сведений об объекте технического учета, используемых для ведения государственного учета жилищного фонда.

При выявлении расхождений между сведениями о конструктивных, объемно-планировочных характеристиках и инженерных системах объектов технического учета, полученными по результатам обследования его технического состояния, и ранее имеющимися сведениями о многоквартирном доме, приоритетными признаются сведения, полученные по результатам обследования, при условии их соответствия требованиям законодательства Российской Федерации.

19. Техническая инвентаризация и техническая паспортизация объектов технического учета, являющихся собственностью Магаданской области, муниципальных образований Магаданской области, а также находящихся в управлении федеральных органов государственной власти, управлении органов государственной власти Магаданской области и органов местного самоуправления, а также управляющих компаний и товариществ собственников жилья Магаданской области, осуществляется на безвозмездной основе.

Перечень объектов технического учета, подлежащих технической инвентаризации и технической паспортизации на безвозмездной основе в текущем году, определяется приказом Уполномоченного учреждения на основании Реестра объектов жилищного фонда, размещаемого в ГИС ЖКХ, а также на основании уведомлений о вновь созданных объектах жилищного фонда, о реконструкции, перепланировке, переустройстве,

завершении капитального ремонта, изменении состава или назначения объекта жилищного фонда в соответствии с государственным заданием уполномоченного учреждения.

20. Техническая инвентаризация и техническая паспортизация объектов технического учета, являющихся собственностью физических и юридических лиц, в том числе индивидуальных предпринимателей, заказчиков, застройщиков, осуществляется на возмездной основе.

Размер платы за проведение технической инвентаризации объекта технического учета утверждается приказом департамента цен и тарифов Магаданской области.

Размер платы за проведение технической паспортизации объекта технического учета утверждается приказом Уполномоченного учреждения.

21. Форма заявления на проведение технической инвентаризации и технической паспортизации объекта технического учета утверждается приказом Уполномоченного учреждения.

22. Объект технического учета считается учтенным с момента составления технического паспорта и присвоения объекту технического учета инвентарного номера.

Информация об учтенном объекте технического учета подлежит размещению Уполномоченным учреждением в ГИС ЖКХ. При расхождении данных, изложенных в техническом паспорте и в проектной документации, в ГИС ЖКХ размещаются данные из технического паспорта.

23. При составлении технического паспорта используются данные правоустанавливающих, правоудостоверяющих, технических документов, полученных от заинтересованных лиц, а также документов, представленных федеральными органами государственной власти, исполнительными органами Магаданской области и органами местного самоуправления.

Документы технической инвентаризации и паспортизации изготавливаются в форме электронных документов и (или) документов на бумажном носителе.

Технический паспорт объекта технического учета на бумажном носителе составляется в двух экземплярах, один экземпляр передается собственнику (правообладателю) объекта технического учета, второй экземпляр подлежит хранению в Уполномоченном учреждении.

Внесение изменений в технический паспорт объекта технического учета осуществляется на основании вновь поступивших в Уполномоченное учреждение документов и сведений об объекте технического учета.

В технический паспорт подлежит внесению информация о сносе объекта технического учета.

24. Уполномоченное учреждение несет ответственность за достоверность и сохранность сведений, сформированных в ходе технической инвентаризации и паспортизации.

25. Уполномоченное учреждение имеет право запрашивать и получать на безвозмездной основе у органов государственной власти и местного самоуправления, юридических и физических лиц информацию, необходимую для осуществления технического учета.

26. Поставщики информации несут ответственность за размещение и достоверность сведений, вносимых в электронные и технические паспорта объектов технического учета, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

IV. Организация хранения и ведение архива технической документации на объекты государственного учета жилищного фонда

27. Архив технической документации на объекты государственного учета жилищного фонда (далее – архив) составляют документы,

сформированные Уполномоченным учреждением при осуществлении технической паспортизации и технической инвентаризации.

28. Ведение архива осуществляется в бумажном и электронном виде.

Архив в электронной форме ведется с использованием ГИС ЖКХ.

Документы, ранее сформированные на бумажных носителях, подлежат включению в архив путем их перевода в электронную форму и размещению в ГИС ЖКХ.

Постоянное хранение технической документации в бумажном виде осуществляется в местах, недоступных для посторонних лиц, в условиях, обеспечивающих предотвращение хищения, утраты или порчи документов, искажения, подделки или утраты содержащейся в них информации, а также отвечающих требованиям к сохранности документов.

29. Приоритетное значение для целей технического учета имеют сведения, размещенные в ГИС ЖКХ.

30. Контроль, проверка наличия и состояния технической документации осуществляются в соответствии с законодательством Российской Федерации об архивном деле, правилами организации хранения, учета и использования документов, а также применимыми национальными и государственными стандартами.

31. Хранение информации в ГИС ЖКХ осуществляется в сроки, определенные приказом Минстроя России от 28 апреля 2025 г. № 258/пр «Об установлении порядка хранения, обработки и предоставления информации, содержащейся в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства».

V. Предоставление информации об объектах технического учета из архива

32. Информация из архива об объектах технического учета предоставляется Уполномоченным учреждением по запросам органов власти и организаций в порядке и сроки, предусмотренные законодательством Российской Федерации и Магаданской области.

33. Информация из архива предоставляется физическим и юридическим лицам в электронной форме с использованием государственных информационных систем либо по их запросам в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами Магаданской области, за плату, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Порядком, размер которой устанавливается приказом Уполномоченного учреждения.

34. Сведения из архива на объекты технического учета, необходимые для осуществления государственного учета жилищного фонда, представляются Уполномоченным учреждением органам государственной власти и органам местного самоуправления Магаданской области безвозмездно в электронной форме для их последующего размещения в ГИС ЖКХ в порядке, предусмотренном Положением о государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 28 ноября 2025 г. № 1939 «О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации».

35. Информация из архива об объектах технического учета предоставляется Уполномоченным учреждением по запросам правоохранительных, судебных и надзорных органов, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

VI. Заключительные положения

36. Вопросы, не урегулированные настоящим Порядком, регулируются Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 21 июля 2014 г. № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства», постановлением Правительства Российской Федерации от 28 ноября 2025 г. № 1939 «О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации», иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Магаданской области.
