

К вопросу о технической инвентаризации многоквартирных домов

Алена Александровна Кузнецова,
первый заместитель Министра энергетики и жилищно-коммунального
хозяйства Мурманской области

25 марта этого года в Совете по вопросам жилищного строительства и содействия развитию жилищно-коммунального комплекса при Совете Федерации Федерального собрания РФ прошло заседание на тему «Актуальные вопросы государственного жилищного надзора и муниципального жилищного контроля в сфере жилищно-коммунального хозяйства: проблемы и пути их решения». На этом мероприятии рассматривались, в том числе, вопросы подмены надзора за техническим состоянием объекта управления лицензионным контролем, отсутствие необходимых технических документов на объект управления, которые требуют проверки (Инструкция по эксплуатации и журнал по эксплуатации), отсутствие технического учета.

Вопрос технического учета жилищного фонда многократно обсуждался специалистами в сфере ЖКХ. Если просто посмотреть документы, которые есть в данной области, то главный документ, который можно найти – это Постановление Правительства РФ от 13.10.1997 № 1301 «О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации», а также Инструкцию о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации, утвержденной Приказом Минземстроя РФ от 04.08.1998 N 37. Эти документ приняты еще до Жилищного Кодекса.

В итоге, согласно Письму Минстроя России от 20.08.2024 N 47894-АФ/04 порядок осуществления государственного учета жилищного фонда, установленный Постановлением Правительства РФ от 13.10.1997 N 1301 "О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации" и принятый в соответствии со ст. 19 ЖК РФ, не полностью соответствует действующему федеральному законодательству, так как издан до вступления в силу ЖК РФ (с 01.03.2005) и Федерального закона от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О кадастровой деятельности" (с 01.03.2008).

Вместе с тем, согласно п. 1.6 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170 (далее 170 Правила), собственники жилищного фонда или их уполномоченные должны своевременно вносить изменения в исполнительную документацию по планировке помещений, конструктивным элементам и инженерному оборудованию, возникающие в результате ремонтов, реконструкции, модернизации, перепланировки и повышения благоустройства с корректировкой технического паспорта на дома, строения и земельный участок. Данные правила также многократно пытались переписать или заменить (например, ПП РФ № 290 или ПП РФ 491), но после выхода Приказа Минэнерго РФ № 2234 (взамен Приказа № 103 об оценке готовности

к отопительному периоду), который практически полностью опирается на 170 Правила, данный НПА Госстроя получил новую жизнь.

Если мы говорим о жилищном надзоре или лицензионном контроле, то это вообще не про учет. Это про соблюдение управляющими организациями, ТСЖ и ЖСК определенных требований. В целом УО даже не понимают, чем они управляют. Большинство УО, приходя на дом, даже не делают нормального осмотра МКД и активирования текущего технического состояния. Хорошо, что в список грубых нарушений входит вопрос непередачи технической документации на дом, но в целом это все равно достаточно формальное требование и техническая документация, которая передается – это сильно урезанный технический паспорт, который больше имеет отношения к планировочным решениям, чем к техническому состоянию МКД.

Необходимо сформулировать принципы технического учета жилищного фонда, который будет учитывать техническое состояние каждого МКД, с учетом его проблем, перепланировок, переустройств, текущего состояния с учетом сроков жизни материалов (например, шиферные крыши до сих пор эксплуатируются, хотя все сроки эксплуатации уже прошли) и т.д.

Для новых домов надо это сделать частью обязательной технической документации. Нужна информация о проекте, используемых материалах, технических решениях. А дальше уже нужно идти к составу работ для каждого конкретного дома.

Например, актуален вывоз снега с придомовых территорий, но он не учтен ни в одном нормативном документе! И почти никто из жителей этого не знает! Даже в 170 Правилах, в самом подробном документе по содержанию и ремонту многоквартирных домов этого нет, только уборка и сдвигание снега, а не вывоз.

И таких примеров много, каждый дом индивидуален и для каждого дома нужно не просто состав абстрактного общего имущества, а понимание, какие особенности у дома, насколько большая территория, нужна ли парковка и вывоз снега с придомовой территории, наличие ливневой канализации, уклоны участков и даже роза ветров (от этого запросто может зависеть стоимость отопления) в том числе с учетом ветровой нагрузки на фасад и крышу. Все эти факторы индивидуальны у каждого многоквартирного дома и даже абсолютно одинаковые по проекту дома будут иметь разный жизненный цикл.

Что сейчас есть в ЖК РФ:

Статья 19:

4. Жилищный фонд подлежит государственному учету в порядке, установленном уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

5. Государственный учет жилищного фонда наряду с иными формами его учета должен предусматривать проведение технического учета жилищного фонда, в том числе его техническую инвентаризацию и техническую паспортизацию (с оформлением технических паспортов жилых помещений - документов,

содержащих техническую и иную информацию о жилых помещениях, связанную с обеспечением соответствия жилых помещений установленным требованиям).

КонсультантПлюс: примечание.

С 01.03.2026 ст. 19 дополняется ч. 5.1 (ФЗ от 24.06.2025 N 180-ФЗ). См. будущую редакцию.

С 01.03.2026 вступает в силу изменения в ЖК РФ:

Статья 19, часть 5.1:

5.1. Государственный учет жилищного фонда обеспечивается в системе в порядке и сроки, которые установлены законодательством о государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства. Информация об объектах государственного учета жилищного фонда, размещаемая в системе, содержится в том числе в электронном паспорте жилого дома и электронном паспорте многоквартирного дома, формируемых в системе. Размещение информации об объектах государственного учета жилищного фонда в системе или региональной информационной системе при условии обеспечения размещения в системе в автоматизированном режиме такой информации обеспечивают субъекты, размещающие информацию в системе в соответствии с законодательством о государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства.

Минстрой РФ подготовил проект постановления Правительства, который утвердит порядок ведения технического учета жилищного фонда. Информация о техническом состоянии домов будет собираться в ГИС ЖКХ от застройщиков при вводе объектов и от управляющих компаний, ТСЖ и ресурсоснабжающих организаций во время эксплуатации. Система должна заработать с 1 марта 2026.

Предполагается, что для каждого многоквартирного дома в ГИС ЖКХ создадут электронный паспорт, содержащий сведения о состоянии здания, датах капитальных ремонтов, осмотрах общего имущества и решениях о признании дома аварийным. Сейчас, как указывается в материалах к проекту, отсутствует единый источник достоверной информации о техническом состоянии жилищного фонда.

Разработанный Минстроем проект детализирует механизм технического учета: данные будут фиксироваться с момента выдачи разрешения на ввод дома в эксплуатацию и до окончания его существования.

Создавать и восстанавливать систему технического учета, все необходимые технические документы (пока их нет в законопроекте) должны квалифицированные специалисты, в законопроекте предусмотрено, что информация по объектам государственного учета будет формироваться в ГИС ЖКХ на основании данных различных поставщиков информации, в число которых будут входить - органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, лица, осуществляющие деятельность по оказанию услуг по управлению МКД, по

договорам оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в МКД, по предоставлению коммунальных услуг, даже застройщики после выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию МКД. Возможно, понадобится верификация вносимых данных, вовлечение в эту систему или воссоздание (в некоторых регионах) системы БТИ (бюро технической инвентаризации). Необходимо восстановление СИСТЕМЫ учета.

В законопроекте определение порядка и исполнителя технической инвентаризации возлагается на субъекты Российской Федерации, что может породить разночтения, разные технические задания на проведение инвентаризации и разные результаты.

В настоящее время мы являемся владельцами долей некоего «общего имущества», а не полноценного инфраструктурного объекта. Никто не планирует жизненный цикл своего многоквартирного дома, сроки эксплуатации используемых материалов, в том числе несущих конструкций. Капремонт планируется поэлементно и в основном в связи с плохим состоянием конкретного элемента, без связи с текущим и прогнозным состоянием дома. Часто бывает, что при этом выпадает целостность восприятия дома, как инженерного сооружения. Например, ремонт подкарнизной зоны, как правило, очень проблемной и поддающейся быстрому разрушению при ненадлежащей эксплуатации кровли, может проводится и при ремонте крыши, и при ремонте фасада, как уже посмотрит проектировщик и сметчик. То же самое можно сказать и про отмостку, одну из важнейших частей многоквартирного дома, она тоже может ремонтироваться как при ремонте фасада, так и при ремонте фундамента. При этом восстановление состояния несущих конструкций зачастую вообще не учитывается при поэлементном ремонте. Например, в составе капитального ремонта нет лестничных пролетов.

А ведь на основе таких данных должен рассчитываться размер платы за содержание и ремонт индивидуально для каждого многоквартирного дома, как рассчитывается, например, стоимость строительства по определенным строительным нормам. Должна быть такая же аналогия с нормами, учитывающими проект дома, его техническое состояние, состав общего имущества, климатические особенности расположения и эксплуатации.