



ПРАВИТЕЛЬСТВО РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 28.05.2026 № 482

г. Ростов-на-Дону

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

В целях приведения нормативного правового акта Правительства Ростовской области в соответствие с законодательством Российской Федерации и законодательством Ростовской области 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 исполнением настоящего постановления возложить на министра жилищно-коммунального хозяйства Ростовской области Пшеничную А.Ю.

Губернатор
Ростовской области



Ю.Б. Слюсарь

Постановление вносит
министерство жилищно-
коммунального хозяйства
Ростовской области

Приложение
к постановлению
Правительства
Ростовской области
от 28.05.2026 № 482

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. Абзац первый пункта 4 изложить в редакции:
«4. Министерству жилищно-коммунального хозяйства Ростовской области:».
2. В пункте 5 слова «(Федотова Л.В.)» исключить.
3. Пункт 10 изложить в редакции:
«10. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на министра жилищно-коммунального хозяйства Ростовской области Пшеничную А.Ю.».
4. В приложении № 5:
 - 4.1. Пункты 1, 2 изложить в редакции:
 - «1. Очередность проведения капитального ремонта определяется в соответствии с частью 5 статьи 8 Областного закона от 11.06.2013 № 1101-ЗС «О капитальном ремонте общего имущества в многоквартирных домах на территории Ростовской области» (далее – критерии) и настоящим Порядком.
 2. Для определения очередности проведения капитального ремонта используются показатели, характеризующие критерии и коэффициенты, соответствующие каждому показателю, приведенные в пункте 5 настоящего Порядка.».
 - 4.2. Абзац второй пункта 4 изложить в редакции:
«Сроки проведения ремонта, замены, модернизации лифтов, ремонта лифтовых шахт, машинных и блочных помещений определяется на основании требований технического регламента Таможенного союза ТР ТС 011/2011 «Безопасность лифтов», утвержденного Решением Комиссии Таможенного союза от 18.10.2011 № 824.».
 - 4.3. Пункт 6 изложить в редакции:
«6. Очередность проведения капитального ремонта конструктивного элемента (инженерной системы) многоквартирного дома определяется с учетом положений пунктов 1, 2 настоящего Порядка и продолжительности эффективной эксплуатации конструктивного элемента (инженерной системы) многоквартирного дома.
Продолжительность эксплуатации конструктивного элемента (инженерной системы) многоквартирного дома определяется в соответствии

с приказом Государственного комитета по архитектуре и градостроительству при Госстрое СССР от 23.11.1988 № 312 «Об утверждении ведомственных строительных норм Госкомархитектуры «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения»».

4.4. Абзац второй пункта 7 признать утратившим силу.

4.5. Дополнить пунктом 8 следующего содержания:

«8. Результаты определения очередности проведения капитального ремонта определенные в соответствии с настоящим Порядком, включаются в проект региональной программы капитального ремонта, разработанный министерством жилищно-коммунального хозяйства Ростовской области в соответствии с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации и Областного закона от 11.06.2013 № 1101-ЗС, который утверждается Правительством Ростовской области.».

5. Приложение № 25 изложить в редакции:

«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 9¹⁸ 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 по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Ростовской области на 2014 – 2077 годы, утвержденную постановлением Правительства Ростовской области от 26.12.2013 № 803 (далее соответственно – обследование технического состояния МКД, Региональная программа), а также к порядку учета результатов такого обследования при подготовке и утверждении Региональной программы или внесении в нее изменений.

1.2. Объектом обследования технического состояния МКД являются многоквартирные дома, включенные в Региональную программу.

1.3. Обследование технического состояния МКД 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.

1.4. Обследование технического состояния МКД проводится за счет: средств собственников помещений многоквартирного дома в соответствии с разделом 2 настоящего Порядка на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятого в соответствии с пунктом 1³ части 2 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации в отношении работ по капитальному ремонту, установленных статьей 166 Жилищного кодекса Российской Федерации;

средств областного бюджета в соответствии с разделом 3 настоящего Порядка в случае, если соответствующие средства на проведение указанного обследования предусмотрены областным законом об областном бюджете в отношении работ, установленных статьей 166 Жилищного кодекса Российской Федерации, за исключение работ по капитальному ремонту, замене, модернизации лифтов, ремонту лифтовых шахт, машинных и блочных помещений, внутридомовых инженерных систем газоснабжения.

1.5. Обследование технического состояния МКД проводится перед началом оказания услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

1.6. Обследование технического состояния МКД за счет средств, указанных в пункте 1.4 настоящего раздела, проводится юридическими лицами или членами саморегулируемых организаций, указанными в части 5 статьи 167 Жилищного кодекса Российской Федерации, в соответствии с настоящим Порядком (далее – организация).

1.7. По результатам обследования технического состояния МКД 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, с учетом положений, предусмотренных в ГОСТ 31937-2024 (далее – Заключение).

1.8. Заключение также 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 МКД за счет средств собственников помещений многоквартирного дома и порядок учета результатов обследования технического состояния МКД

2.1. Обследование технического состояния МКД за счет средств собственников помещений в таком многоквартирном доме проводится на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятого в соответствии с пунктом 1³ части 2 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации по следующим вопросам:

о порядке направления результатов обследования технического состояния МКД;

об определении порядка информирования собственников помещений в многоквартирном доме о результатах проведенного обследования технического состояния МКД;

о проведении обследования технического состояния МКД, который включает в том числе информацию:

о выборе организации для проведения обследования технического состояния МКД, соответствующего требованиям части 5 статьи 167 Жилищного кодекса Российской Федерации;

о стоимости обследования технического состояния МКД;

о выборе лица, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено заключить соответствующий договор на проведение обследования технического состояния МКД, участвовать в подписании акта приемки оказанных услуг по проведению обследования технического состояния МКД (далее – уполномоченное лицо), а также об определении порядка направления решения собственников помещений в многоквартирном доме и Заключения в некоммерческую организацию «Ростовский областной общественно полезный фонд содействия капитальному ремонту» (далее в настоящем разделе – Региональный оператор).

2.4. По итогам проведенного технического обследования МКД уполномоченное лицо в течение одного года со дня утверждения Заключения направляет посредством почтовой связи, нарочными (курьерами) или специализированными службами доставки, либо в форме электронного документа по адресу электронной почты, Региональному оператору заявление о переносе проведения работ по капитальному ремонту на более поздние (ранние) сроки по форме, утвержденной 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;

оригинал Заключения.

2.5. Региональный оператор регистрирует заявление о переносе проведения работ по капитальному ремонту на более поздние (ранние) срок, с приложением документов, предусмотренных пунктом 2.4 настоящего раздела в 3-дневный срок со дня его поступления.

2.6. Региональный оператор 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 Регионального оператора):

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

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

Форма заключения Регионального оператора утверждается министерством.

2.7. В случае несоответствия заявления форме, установленной министерством, а также в случае непредставления или представления документов, предусмотренных пунктом 2.4 настоящего раздела, не в полном объеме, Региональный оператор в срок, не превышающий 5 рабочих дней

со дня его получения, возвращает заявление уполномоченному лицу с указанием причин такого возврата в порядке, установленном в заявлении уполномоченным лицом.

2.8. В случае если в Заключении установлено наличие признаков аварийности многоквартирного дома Региональный оператор направляет с помощью межведомственной системы электронного документооборота и делопроизводства «Дело» копию Заключения в соответствующий орган местного самоуправления муниципального образования в Ростовской области, на территории которого расположен такой многоквартирный дом (далее – орган местного самоуправления), для его рассмотрения 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».

2.9. Региональный оператор принимает решение о возможности проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в сроки, определенные в Заключении, с учетом анализа следующих документов и информации:

документов, указанных в пункте 2.4 настоящего раздела;
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;

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.

2.10. 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 Региональным оператором за ранее оказанные услуги и (или) выполненные работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

2.11. В случае если документы, указанные в пункте 2.4 настоящего раздела, направлены Региональному оператору 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, Региональный оператор принимает решение о возможности проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме годом позже, чем срок, указанный в Заключении.

2.12. Заключение Регионального оператора о возможности проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в сроки, определенные в Заключении или годом позже, и о необходимости внесения изменений в Региональную программу направляется уполномоченному лицу, подавшему заявление, и в министерство в срок, предусмотренный пунктом 2.6 настоящего раздела.

Заключение Регионального оператора об отсутствии возможности проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в сроки, определенные в Заключении, и об отказе во внесении изменений в Региональную программу направляется уполномоченному лицу, подавшему заявление, в срок, предусмотренный пунктом 2.6 настоящего раздела.

2.13. В течение 30 календарных дней со дня поступления заключения Регионального оператора министерство рассматривает его на соответствие правильности принятого решения Региональным оператором и возможности проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с пунктом 2.9 настоящего раздела.

В случае отсутствия замечаний к заключению Регионального оператора министерство обеспечивает внесение соответствующих изменений в Региональную программу в течение шести месяцев со дня поступления заключения Регионального оператора в министерство.

2.14. При наличии замечаний к заключению Регионального оператора министерство возвращает его Региональному оператору с указанием причин такого возврата.

Повторное рассмотрение заключения Регионального оператора осуществляется в порядке и сроки, установленные пунктом 2.13 настоящего раздела.

3. Организация проведения обследования технического состояния МКД за счет средств областного бюджета и порядок учета результатов обследования технического состояния МКД

3.1. Обследование технического состояния МКД за счет средств областного бюджета проводится в МКД, собственники помещений в которых формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, в пределах предоставленной субсидии на проведение обследования технического состояния МКД в целях оказания услуги по оценке технического состояния многоквартирных домов, включенных в Региональную программу.

3.2. Техническим заказчиком работ по проведению обследования технического состояния МКД, финансирование которых осуществляется за счет средств областного бюджета, является некоммерческая организация «Ростовский областной общественно полезный фонд содействия капитальному ремонту» (далее в настоящем разделе – Фонд).

3.3. Организация обследования технического состояния МКД осуществляется в текущем году Фондом в отношении многоквартирных домов, включенных в Региональную программу на текущий год, и проводится в отношении всех конструктивных элементов и инженерных систем, подлежащих капитальному ремонту в рамках Региональной программы, за исключением работ по капитальному ремонту, замене, модернизации лифтов, ремонту лифтовых шахт, машинных и блочных помещений, внутридомовых инженерных систем газоснабжения.

3.4. Адресный перечень объектов, подлежащих обследованию технического состояния в текущем финансовом году, формируется на основании сводного перечня многоквартирных домов, включенных в краткосрочный план реализации Региональной программы на соответствующий год.

3.5. Закупка услуг для осуществления функции технического заказчика на проведение обследования технического состояния МКД в целях оказания услуг по оценке технического состояния многоквартирных домов осуществляется Фондом в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд».

3.6. Необходимость и сроки проведения капитального ремонта конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем многоквартирного дома определяются в соответствии с приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 22.09.2025 № 569/пр «Об утверждении свода правил «Здания жилые многоквартирные. Правила установления необходимости проведения капитального ремонта».

3.7. В случае если в Заключении установлено наличие признаков аварийности многоквартирного дома Региональный оператор направляет с помощью межведомственной системы электронного документооборота и делопроизводства «Дело» копию Заключения в соответствующий орган местного самоуправления муниципального образования в Ростовской области, на территории которого расположен такой многоквартирный дом (далее – орган местного самоуправления), для его рассмотрения 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».

3.8. Информирование о результатах обследования технического состояния МКД осуществляется путем:

размещения информации на официальном сайте Фонда в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»;

уведомлением органа местного самоуправления, на территории которого расположены многоквартирные дома, в отношении которых проведено такое обследование.

3.9. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе обратиться в Фонд с заявлением о предоставлении копии Заключения.

3.10. Заключение в течение 30 календарных дней со дня приемки Фондом работ (ее результатов) по обследованию технического состояния МКД направляются Фондом в министерство по форме, утвержденной министерством.

Министерство в течение шести месяцев со дня поступления Заключения обеспечивает внесение соответствующих изменений в Региональную программу.

Начальник управления
документационного обеспечения
Правительства Ростовской области

А.В. Демидов».

Начальник управления
документационного обеспечения
Правительства Ростовской области



А.В. Демидов