

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
к проекту постановления Правительства Санкт-Петербурга
«О Порядке 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»

Проект постановления Правительства Санкт-Петербурга «О Порядке 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» (далее соответственно – Проект, Порядок) подготовлен во исполнение пункта 2.43 Плана нормотворческих работ исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга на 2026 год, утвержденного распоряжением Правительства Санкт-Петербурга от 05.02.2026 № 2-рп.

К полномочиям органов государственной власти субъекта Российской Федерации отнесено установление 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 (пункт 1.1 статьи 13 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ)).

В соответствии с подпунктом 9-34 пункта 2 статьи 4 Закона Санкт-Петербурга от 05.05.2006 № 221-32 «О жилищной политике Санкт-Петербурга» (далее – Закон № 221-32) полномочием по установлению 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, а также организации и ведению такого архива, наделено Правительство Санкт-Петербурга.

В связи с этим Проектом устанавливаются:

- задачи технического учета жилищного фонда в Санкт-Петербурге;
- понятия технической инвентаризации и технической паспортизации объектов технического учета жилищного фонда;
- порядок технической паспортизации объектов технического учета жилищного фонда.

До 01.03.2026 действовало Положение о государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации постановлением от 13.10.1997 № 1301, пунктом 3 которого было установлено, что технический учет жилищного фонда возлагается на специализированные государственные и муниципальные организации технической инвентаризации - унитарные предприятия, службы, управления, центры, бюро.

Таким образом, специализированные государственные и муниципальные организации технической инвентаризации являлись единственными уполномоченными лицами, которые вправе оформлять и выдавать технические паспорта на жилые помещения (помещения в многоквартирном доме). Указанные положения подтверждались также административной и судебной практикой¹.

В Санкт-Петербурге такой организацией являлось Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости (в настоящее время - Санкт-Петербургское

¹ Например, Постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 30.04.2015 № Ф03-1250/2015 по делу № А73-10374/2014, Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 21.06.2016 № Ф09-6282/16 по делу № А34-4400/2015, решение Краснодарского УФАС России от 21.11.2018 по делу № ЗК-97/2018, решение Ставропольского УФАС России от 27.04.2021 по делу № 026/06/69-961/2021

государственное бюджетное учреждение «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимого и движимого имущества» (далее – ГУ «ГУИОН»)).

В целях разъяснения порядка организации государственного и технического учета жилищного фонда в Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации 10.02.2026 состоялось совещание с органами государственной власти субъектов Российской Федерации, на котором были сформулированы задачи технического учета, а также выработаны предложения по возможной организации технического учета жилищного фонда (протокол совещания от 10.02.2026 № 154-ПРМ-АЕ с органами государственной власти субъектов Российской Федерации по вопросу разъяснения порядка организации государственного и технического учета жилищного фонда под председательством заместителя Министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации А.В. Ересько).

Согласно указанному протоколу совещания в нормативном правовом акте субъекта Российской Федерации о порядке 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 предложено учесть рекомендации, касающиеся проведения технического учета специализированным учреждением технической инвентаризации (при наличии в субъекте Российской Федерации такого учреждения).

Положения о проведении технического учета специализированным учреждением установлены, например, в постановлении Правительства Ямало-Ненецкого автономного округа от 27.02.2026 № 99-П «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 Ямало- Ненецком автономном округе».

С учетом изложенного можно сделать вывод, что федеральный законодатель в состав полномочия по определению порядка проведения технического учета жилищного фонда, включил в том числе определение лиц, которыми будет осуществляться данный технический учет.

В связи с этим Проектом установлено, что технический учет объектов жилищного фонда осуществляется ГУ «ГУИОН», основными видами деятельности которого являются техническая инвентаризация и технический учет объектов недвижимости (2.1, 2.35 Устава ГУ «ГУИОН»).

Проектом предусмотрено осуществление технического учета путем проведения технической инвентаризации и технической паспортизации в отношении расположенных на территории Санкт-Петербурга жилых домов, квартир, а также многоквартирных домов с оформлением технических паспортов. Формы технических паспортов, а также порядок их заполнения будут утверждаться правовым актом КИО по согласованию с Жилищным комитетом.

Осуществление технического учета в отношении жилых домов и квартир, находящихся в государственной собственности, будет осуществляться ГУ «ГУИОН» в рамках выполнения государственного задания, а в отношении жилых домов и квартир, находящихся в частной собственности, - на платной основе по заявлениям физических и юридических лиц.

Так, согласно пункту 24 Правил содержания общего имущества в МКД, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила содержания МКД), сведения о составе и состоянии общего имущества МКД отражаются в технической документации на МКД.

Согласно пункту 24 Правил содержания МКД техническая документация на МКД включает в себя документы технического учета жилищного фонда, к которым в том числе относится технический паспорт.

При вводе МКД в эксплуатацию первый технический паспорт заказывает застройщик и передает его на хранение организации, которая управляет МКД, которая, в свою очередь, отвечает не только за сохранность, но и за актуализацию технического паспорта (пункт 4 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416, пункт 27 Правил содержания МКД).

Согласно пункту 18 статьи 7 Федерального закона от 21.07.2014 № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» (далее – Федеральный закон № 209-ФЗ) 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 (далее – управляющие компании) размещают в ГИС ЖКХ информацию, предусмотренную пунктами 1, 6 - 6.2 части 1 статьи 6 Федерального закона № 209-ФЗ, в том числе информацию об МКД, включая его технические характеристики и состояние.

Основанием для размещения указанной информации в ГИС ЖКХ являются технические паспорта на МКД, изготовление которых осуществляется за счет средств застройщика, а в случае актуализации содержащейся в них информации - за счет средств управляющих компаний.

Также Проектом предусмотрено наделение КИО полномочием по организации и ведению архива технической документации на объекты государственного учета жилищного фонда.

В соответствии с пунктами 3.67-1 - 3.67-3 Положения о КИО, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 16.02.2015 № 98 (далее – Положение), КИО наделен полномочиями по постоянному хранению технической документации, установлению порядка постоянного хранения и использованию документации об объектах государственного технического учета и технической инвентаризации, а также порядка предоставления копий документации об объектах государственного технического учета и технической инвентаризации и содержащихся в ней сведений.

Проектом предлагается внести изменение в Положение, дополнив его пунктом, в соответствии с которым КИО наделяется полномочием по организации и ведению архива технической документации на объекты государственного учета жилищного фонда. Материально-техническое осуществление реализации данного полномочия планируется возложить на ГУ «ГУИОН», поскольку в рамках осуществляемых видов деятельности ГУИОН осуществляет комплектование, хранение технических документов, полученных в результате технической инвентаризации и технической паспортизации².

Порядок организации и ведения архива технической документации в части, не урегулированной Порядком, предлагается определять правовым актом КИО.

Принятие Проекта не приведет к дополнительному расходованию бюджетных средств Санкт-Петербурга в настоящее время. В текущем году финансирование

² Осуществление комплектования, хранения технических документов, полученных в результате технической инвентаризации и технической паспортизации, осуществляется в соответствии с Приказом Росархива от 31.07.2023 № 77 «Об утверждении Правил организации хранения, комплектования, учета и использования документов Архивного фонда Российской Федерации и других архивных документов в государственных органах, органах местного самоуправления и организациях»

мероприятий по организации и ведению архива технической документации на объекты государственного учета жилищного фонда не потребуется. В дальнейшем необходимость выделения финансирования из бюджета Санкт-Петербурга на проведение указанных мероприятий будет определена по мере наполнения архива технической документацией.

Результаты технического учета жилищного фонда могут быть учтены при государственном учете жилищного фонда.

Так, в соответствии с пунктом 5 статьи 19 ЖК РФ государственный учет жилищного фонда представляет собой деятельность по обработке, хранению и предоставлению информации об объектах государственного учета жилищного фонда также на основе проведения технического учета жилищного фонда, в том числе его технической инвентаризации и технической паспортизации.

В соответствии с частью 5.1 статьи 19 ЖК РФ государственный учет жилищного фонда обеспечивается в ГИС ЖКХ в порядке и сроки, которые установлены законодательством о ГИС ЖКХ.

Распределение полномочий между ИОГВ по осуществлению государственного учета жилищного фонда (в части наполнения ГИС ЖКХ) определено постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 27.09.2019 № 684 (далее – постановление № 684).

Согласно пункту 1.3 постановления № 684 КИО в том числе осуществляет размещение информации об объектах государственного учета жилищного фонда, включая их технические характеристики и состояние (пункт 6 части 1 статьи 6 Федерального закона № 209-ФЗ).

Таким образом, КИО и подведомственный ему ГУ «ГУИОН» могут размещать имеющуюся информацию, полученную в результате технического учета жилищного фонда, в ГИС ЖКХ для целей государственного учета жилищного фонда.

Принятие Проекта не повлечет необходимость признания утратившими силу, приостановления, изменения, дополнения или разработки иных нормативных правовых актов.

Разработанный Проект не содержит положений, предусмотренных пунктом 1 статьи 2 Закона Санкт-Петербурга от 09.11.2022 № 621-99 «Об оценке регулирующего воздействия проектов нормативных правовых актов Санкт-Петербурга и экспертизе нормативных правовых актов Санкт-Петербурга», и не подлежит процедуре оценки регулирующего воздействия.

**Временно исполняющий обязанности
председателя Комитета имущественных
отношений Санкт-Петербурга**

Е.К.Рылеева