



ПРАВИТЕЛЬСТВО ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

27 августа 2026 года

№ 661-пп

Иркутск

Об установлении 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 соответствии со статьей 1 Федерального закона от 24 июня 2025 года № 180-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и статьи 6 и 7 Федерального закона «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства», Законом Иркутской области от 24 апреля 2026 года № 33-ОЗ «О внесении изменения в часть 1 статьи 4 Закона Иркутской области «О Правительстве Иркутской области», руководствуясь статьями 57, 66, 67 Устава Иркутской области, указом Губернатора Иркутской области от 1 мая 2026 года № 34-угк «О Кобзеве И.И.», Правительство Иркутской области

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Установить 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 (прилагается).

2. Настоящее постановление подлежит официальному опубликованию в сетевом издании «Официальный интернет-портал правовой информации Иркутской области» (www.ogirk.ru), а также на «Официальном интернет-портале правовой информации» (www.pravo.gov.ru).

Губернатор
Иркутской области

И.И. Кобзев

УСТАНОВЛЕН
постановлением
Правительства Иркутской
области
от 27 августа 2026 года
№ 661-пп

**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
ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ**

1. Настоящий Порядок устанавливает требования к проведению 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 Иркутской области (далее - архив технической документации).

2. Для целей настоящего Порядка применяются следующие понятия:

1) технический учет жилищного фонда (далее - технический учет) - система сбора, обработки, хранения и представления информации о технических характеристиках и фактическом состоянии жилых домов и жилых помещений в многоквартирных домах, расположенных в Иркутской области (далее - объекты жилищного фонда), полученной в результате проведения их технической инвентаризации и технической паспортизации;

2) техническая инвентаризация жилищного фонда (далее - техническая инвентаризация) - деятельность по установлению или уточнению информации о местоположении, количественном и качественном составе, техническом состоянии и уровне благоустройства объектов жилищного фонда, а также фиксация изменений этих показателей во времени (далее - информация об объекте жилищного фонда);

3) технический паспорт - информационно - технический документ, содержащий информацию об объекте жилищного фонда;

4) техническая паспортизация жилищного фонда (далее - техническая паспортизация) - процесс составления описания информации об объекте жилищного фонда, по итогам которого на объекты жилищного фонда оформляются технические паспорта;

5) натурное обследование - осуществление замеров и визуальное обследование объектов жилищного фонда;

6) инвентарное дело - комплект технической и правовой документации, отражающий историю возникновения и изменения объекта жилищного фонда.

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

3. Технический учет осуществляется путем проведения технической инвентаризации и технической паспортизации с оформлением технического паспорта в отношении объекта жилищного фонда.

4. Основными задачами технического учета являются:

- 1) сбор, обработка и хранение информации об объекте жилищного фонда;
- 2) актуализация информации об объекте технического учета;
- 3) обеспечение собственников или иных правообладателей объектов жилищного фонда (далее – заинтересованные лица) информацией об объекте жилищного фонда;
- 4) организация и ведение архива технической документации.

5. Техническому учету подлежат объекты жилищного фонда независимо от формы собственности. Технический учет, организация и ведение архива технической документации осуществляется областным государственным бюджетным учреждением «Центр государственной кадастровой оценки объектов недвижимости» (далее – учреждение).

6. Технический учет проводится в отношении:

- 1) вновь созданных объектов жилищного фонда;
- 2) объектов жилищного фонда в случае их реконструкции, перепланировки, переустройства, капитального ремонта, изменения состава или назначения, или иных изменений технических или эксплуатационных характеристик;
- 3) объектов жилищного фонда, техническая инвентаризация которых не была проведена ранее на основании данных исполнительной, разрешительной, строительной, проектной и иной технической документации, и данных натурного обследования.

7. Техническая инвентаризация подразделяется на первичную и текущую.

Первичная техническая инвентаризация проводится в случаях, предусмотренных подпунктами 1, 3 пункта 6 настоящего Порядка.

Текущая техническая инвентаризация проводится в случаях, предусмотренных подпунктом 2 пункта 6 настоящего Порядка, а также в целях фиксации текущего фактического состояния объекта жилищного фонда.

8. Техническая инвентаризация проводится на возмездной договорной основе по заявлениям заинтересованных лиц.

Форма заявления о проведении технической инвентаризации и перечень прилагаемых к нему документов, порядок их подачи, размер платы за проведение технической инвентаризации утверждается министерством имущественных отношений Иркутской области (далее – министерство).

Срок проведения технической инвентаризации и оформления ее результатов устанавливается договором возмездного оказания услуг,

заключаемым между заинтересованным лицом и учреждением, и не может превышать трех месяцев с момента его заключения.

9. Техническая инвентаризация осуществляется на основании:

1) натурного обследования в порядке, установленном министерством;
2) проектной, разрешительной, исполнительной и строительной документации, представляемой заинтересованным лицом в соответствии с абзацем вторым пункта 8 настоящего Порядка (при наличии);

3) сведений из Единого государственного реестра недвижимости, представляемых заинтересованным лицом в соответствии с абзацем вторым пункта 8 настоящего Порядка;

4) технических паспортов, оценочной и иной хранившейся в учреждении по состоянию на 1 января 2013 года учетно-технической документации об объектах государственного технического учета и технической инвентаризации (регистрационные книги, реестры, копии правоустанавливающих документов и тому подобное) в отношении объекта жилищного фонда (при наличии).

10. По результатам технической инвентаризации учреждением осуществляется техническая паспортизация.

11. Результатом технической паспортизации является оформленный на объект жилищного фонда технический паспорт по формам согласно приложениям 1, 2 к настоящему Порядку.

12. Технический паспорт может быть подготовлен в форме электронного документа и (или) в форме документа на бумажном носителе по выбору заинтересованного лица, указанному в заявлении в соответствии с абзацем вторым пункта 8 настоящего Порядка. В случае расхождения данных технического паспорта между его формами преимущество имеют данные технического паспорта на бумажном носителе.

13. В случае подготовки технического паспорта в форме документа на бумажном носителе технический паспорт составляется в двух экземплярах, один экземпляр передается заинтересованному лицу, второй экземпляр подлежит хранению в учреждении.

14. Учреждение несет ответственность за достоверность сведений, содержащихся в документации, сформированной учреждением в ходе технического учета.

15. Ведение архива технической документации, полученной в результате технического учета, представляет собой процесс комплектования, хранения, учета, использования сведений и документов, включая технические паспорта, полученных в процессе технического учета объектов жилищного фонда.

Ведение архива технической документации осуществляется учреждением в бумажном и электронном виде.

16. Технические паспорта и иные документы, использованные при проведении технического учета, комплектуются в инвентарные дела.

Порядок формирования, ведения и использования инвентарных дел утверждается учреждением.

17. Организация хранения и хранение архива технической документации 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 поддержания их в нормальном физическом состоянии (далее - хранилище).

18. В целях обеспечения сохранности архива технической документации хранилище должно быть изолированным, сухим и соответствовать требованиям противопожарной безопасности.

19. Круг лиц, имеющих доступ в хранилище, устанавливается учреждением.

20. Проверка наличия и состояния архива технической документации проводится учреждением не реже одного раза в пять лет. Проверка наличия и состояния архива технической документации может также проводиться по решению руководителя учреждения при наличии обстоятельств, требующих внеочередной проверки наличия и состояния объектов хранения.

21. Учреждение несет ответственность за своевременность предоставляемых сведений из архива технической документации, а также за сохранность архива технической документации в соответствии с законодательством Российской Федерации.

22. Порядок предоставления сведений из архива технической документации, в том числе лица, имеющие право на получения сведений из архива технической документации, размеры платы за предоставление сведений из архива технической документации, порядок ее взимания и возврата, а также случаи предоставления сведений из архива технической документации на безвозмездной основе, утверждаются министерством.

Приложение 1
к Порядку 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
ФОРМА

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
жилого помещения

Тип объекта учета	
Назначение	
Наименование объекта	

расположенного по адресу:

Субъект Российской Федерации		
Район		
Муниципальное образование	Тип	
	наименование	
Административный район города	наименование	
Населенный пункт	Тип	
	наименование	
Улица (проспект, переулок и т д)	Тип	
	наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера (здания)		
Номер помещения (квартиры)		
Иное описание местоположения		

Инвентарный номер дела	
Кадастровый номер	
Кадастровый номер земельного участка (при наличии)	
Код Федеральной информационной адресной системы	
Паспорт составлен по состоянию на	

Документ подготовлен и подписан.

«__» _____ 20__ г.

подпись

Фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии)

II. поэтажный план

--

Масштаб

III. Экспликация к поэтажному плану

№ этажа, тип	Номер частей помещения на поэтажном плане здания	Назначение частей помещения жилая комната, кухня и т п	Формула подсчета площади части помещения	Площадь квартиры с учетом лоджий, балконов, террас, веранд, кв м	В т ч , площадь, кв м			Площадь лоджий, балконов, террас, веранд и кладовых (с коэф), кв м	Высота помещений по внутреннему обмеру, м	Самовольно переоборудованная площадь	Примечание
					Общая площадь помещения	из нее					
						жилая	подсобная				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Итого по помещению											

IV. Техническое описание жилого помещения

Литера здания _____
 Год завершения строительства здания _____
 Количество этажей здания _____
 Количество подземных этажей здания _____
 Физический износ _____
 Тип и номер этажа расположения квартиры _____

Наименование конструктивного элемента		Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
1 Наружные стены (материал)		
2 Перегородки (материал)		
3 Перекрытия (материал)		
4 Полы	в жилых комнатах	
	в кухне	
	в ванной	
	в других помещениях квартиры	
5 Проемы	оконные	
	дверные	
6 Отделка стен	в жилых комнатах	
	в кухне	
	в ванной	
	в других помещениях квартиры	

ПОТОЛКОВ	в кухне	
	в ванной	
	в других помещениях квартиры	
8 Вид отопления		
9 Наличие	водоснабжения	
	электроснабжения (тип проводки)	
	канализации	
	горячего водоснабжения	
	газоснабжения	
	ванн, душа, сауны или бассейна	
	лоджий или/и балконов	
	телефона	
	радио	
	лифта	
	мусоропровода	
	вентиляции	
	телевидения	
	эл плиты	

V. Отметки об обследованиях

Дата обследо- вания	Обследовал		Выполнил		Проверил	
	Фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии)	Подпись	Фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии)	Подпись	Фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии)	Подпись

Приложение 2
к Порядку 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 Иркутской
области

ФОРМА

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
жилого дома

Тип объекта учета	
Назначение	
Наименование объекта	

расположенного по адресу:

Субъект Российской Федерации		
Район		
Муниципальное образование	Тип	
	наименование	
Административный район города	наименование	
Населенный пункт	Тип	
	наименование	
Улица (проспект, переулок и т д)	Тип	
	наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера (здания)		
Иное описание местоположения		

Инвентарный номер дела	
Кадастровый номер	
Кадастровый номер земельного участка (при наличии)	
Код Федеральной информационной адресной системы	
Паспорт составлен по состоянию на	

Документ подготовлен и подписан

«__» _____ 20__ г.

подпись

Фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии),

I. Общие сведения

1	Назначение	
2	Фактическое использование	
3	Год постройки	
4	Общая площадь жилого здания	
5	Общая полезная площадь жилого здания	
6	Жилая площадь жилого здания	
7	Число этажей надземной части	
8	Число этажей подземной части	
9	Примечание	

1. Состав объекта

№ на плане (литера)	Наименование зданий, сооружений	Год ввода в эксплуатацию/начала строительства	Материал стен	Параметр			Площадь застройки, кв.м	Высота, м	Объем, куб.м.	Инвентаризационная стоимость в ценах 2019 года, руб
				наименование параметра	единица измерения	всего				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Итого										

II. Благоустройство объекта индивидуального жилищного строительства

№ на плане (литера)											Электроснабжение, кв м	Другие элементы благоустройства
	Водопровод (кв м)		Канализация (кв м)		Отопление (кв м)		Горячее водоснабжение (кв м)		Газоснабжени е (кв м)			
	центральный	автономный (скважина)	центральная	автономная (септик)	центральное	автономное (электрическое, печное)	центральное	автономная (бойлер)	центральное	автономное		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13

III. Ситуационный план

- контур дома

Масштаб

IV. поэтажный план

--

Масштаб

V. Экспликация к поэтажному плану

Литера по плану	Этаж	Номер помещения на плане	Назначение комнаты (жилая, кухня и т.д.)	Формулы подсчета площадей помещений	Общая площадь здания согласно Приказу ¹	Площадь всех частей помещения (комнат и помещений вспомогательного использования), кв.м.	в том числе (кв.м.)			Площадь помещений вспомогательного использования (лоджий, балконов, веранд, террас),	Высота	Примечание
							Общая площадь жилого помещения	из неё				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
			Итого по жилому дому:									

VI. Отметки об обследованиях

Дата обследования	Обследовал		Выполнил		Проверил	
	Фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии)	Подпись	Фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии)	Подпись	Фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии)	Подпись

VII. Исчисление площадей и объемов жилого дома и вспомогательных строений, сооружений

№ на плане (литера)	Наименование здания, сооружения	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь, кв м		Высота, м	Строительный объем, куб м
			в расчет объема	застройки		
		Итого				

VIII. Техническое описание конструктивных элементов и определение физического износа основных строений, отапливаемых пристроек жилого дома ²

Литера здания _____

Год постройки _____

Число этажей _____

Группа капитальности _____

Год реконструкции _____

№ п/п	Наименование конструктивных элементов (далее - КЭ)	Описание КЭ (материал, конструкция, отделка и прочее)	Удельный вес КЭ	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес КЭ с поправкой	Износ в %	Произведенный % износа на удельный вес КЭ, делен. на 100
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Фундаменты						
2	Наружные и внутренние капитальные стены						
	Перегородки						
	Перекрытия чердачные						
3	Перекрытия междуэтажные						
	Перекрытия подвальные						
4	Крыша (конструкция)						
	Кровля						
5	Полы						
6	Проемы оконные						
	Проемы дверные						
7	Наружная отделка						

8	Внутренняя отделка						
9	Вид отопления						
	Водоснабжение						
	Канализация						
	Горячее водоснабжение						
	Вентиляция						
	Газоснабжение						
	Мусоропровод						
	Ванны с газовой колонкой						
	Ванны с дровяной колонкой						
	Ванны с горячим водоснабжением						
	Электроплиты						
	Электроснабжение						
10	Прочие работы						

% износа, приведенный к 100 по формуле: процент износа (гр. 8) x 100 / удельный вес (гр. 6)

XI. Техническое описание конструктивных элементов и определение физического износа основных строений, отапливаемых пристроек жилого дома³

Литера здания _____

Год постройки _____

Число этажей _____

Группа капитальности _____

Год реконструкции _____

№ п/п	Наименование конструктивных элементов (КЭ)	Описание КЭ (материал, конструкция, отделка и прочее)	Удельный вес КЭ	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес КЭ с поправкой	Износ в %	Произведенный % износа на удельный вес КЭ, делен. на 100
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Фундаменты						
2	Наружные и внутренние капитальные стены						
	Перегородки						
	Перекрытия чердачные						

3	Перекрытия междуэтажные						
	Перекрытия подвальные						
4	Крыша (конструкция)						
	Кровля						
5	Полы						
6	Проемы оконные						
	Проемы дверные						
7	Наружная отделка						
8	Внутренняя отделка						
9	Вид отопления						
	Водоснабжение						
	Канализация						
	Горячее водоснабжение						
	Вентиляция						
	Газоснабжение						
	Мусоропровод						
	Ванны с газовой колонкой						
	Ванны с дровяной колонкой						
	Ванны с горячим водоснабжением						
	Электроплиты						
	Электроснабжение						
10	Прочие работы						

% износа, приведенный к 100 по формуле. процент износа (гр. 8) x 100 / удельный вес (гр. 6)

Х. Техническое описание и определение физического износа неотапливаемых пристроек жилого дома и вспомогательных строений, сооружений⁴

Наименование конструктивных элементов	Литер	Удельный вес по таблице	Поправки
	Материал конструкций		
Фундаменты			
Стены и перегородки			
Перекрытия			
Крыша			
Полы			

Проемы			
Отделочные работы			
Электроосвещение			
Прочие работы			
Итого	износ	%	100
			X

¹ Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 23 октября 2020 года № П/0393 «Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения, помещения, машино-места»

² Предоставление информации о техническом состоянии (физическом износе) осуществляется по состоянию на дату последнего обследования объекта, с момента которого прошло не более 5 лет

³ Предоставление информации о техническом состоянии (физическом износе) осуществляется по состоянию на дату последнего обследования объекта, с момента которого прошло не более 5 лет

⁴ Предоставление информации о техническом состоянии (физическом износе) осуществляется по состоянию на дату последнего обследования объекта, с момента которого прошло не более 5 лет