



Российская Федерация  
РЕСПУБЛИКА КАРЕЛИЯ

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ РЕСПУБЛИКИ КАРЕЛИЯ ПО  
СТРОИТЕЛЬНОМУ, ЖИЛИЩНОМУ И ДОРОЖНОМУ НАДЗОРУ

---

ПРИКАЗ

22 января 2020 года

№ 8 о/д

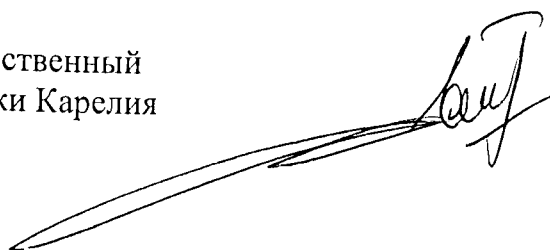
Петрозаводск

Об утверждении руководств по соблюдению обязательных требований при осуществлении Государственным комитетом Республики Карелия по строительному, жилищному и дорожному надзору регионального государственного жилищного надзора и лицензионного контроля предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами на территории Республики Карелия

В соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 8.2 Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ "О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля" приказываю:

1. Утвердить руководство по соблюдению обязательных требований при осуществлении Государственным комитетом Республики Карелия по строительному, жилищному и дорожному надзору регионального государственного жилищного надзора на территории Республики Карелия (приложение № 1).
2. Утвердить руководство по соблюдению обязательных требований при осуществлении Государственным комитетом Республики Карелия по строительному, жилищному и дорожному надзору лицензионного контроля предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами на территории Республики Карелия (приложение № 2).
3. Контроль за исполнением настоящего приказа оставляю за собой.

Председатель - Главный государственный  
жилищный инспектор Республики Карелия

 А.Э.Темнышев

Утверждено  
приказом Председателя  
Государственного комитета Республики Карелия по строительному, жилищному  
и дорожному надзору  
от \_\_\_\_ г. N \_\_\_\_

**Руководство  
по соблюдению обязательных требований при осуществлении  
Государственным комитетом Республики Карелия по строительному,  
жилищному и дорожному надзору регионального государственного жилищного  
надзора**

Настоящее руководство по соблюдению обязательных требований при осуществлении Государственным комитетом Республики Карелия по строительному, жилищному и дорожному надзору регионального государственного жилищного надзора на территории Республики Карелия (далее - руководство по соблюдению обязательных требований) разработано в соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 8.2 Федерального закона от 26.12.2008 N 294-ФЗ "О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля" и имеет целью оказание информационно-методической поддержки в вопросах соблюдения обязательных требований, установленных законодательством Российской Федерации в области осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами.

**1. Нормативно-правовое регулирование при осуществлении  
регионального государственного жилищного надзора**

1.1. Перечень нормативных правовых актов, регламентирующих соблюдение обязательных требований и определяющих порядок и условия осуществления государственного жилищного надзора:

- 1) Конституция Российской Федерации;
- 2) Гражданский кодекс Российской Федерации;
- 3) Жилищный кодекс Российской Федерации (далее - ЖК РФ);
- 4) Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях (далее - КоАП Российской Федерации);
- 5) Федеральный закон от 26.12.2008 N 294-ФЗ "О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля" (далее - Федеральный закон N 294-ФЗ);
- 6) Федеральный закон от 31.03.1999 N 69-ФЗ "О газоснабжении в Российской Федерации";
- 7) Федеральный закон от 27.12.2002 N 184-ФЗ "О техническом регулировании";
- 8) Федеральный закон от 6 октября 2003 г. N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации";
- 9) Федеральный закон от 02.05.2006 N 59-ФЗ "О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации" (далее - Федеральный закон N 59-ФЗ);
- 10) Федеральный закон от 27.07.2006 N 152-ФЗ "О персональных данных";
- 11) Федеральный закон от 02.10.2007 N 229-ФЗ "Об исполнительном производстве";
- 12) Федеральный закон от 25 декабря 2008 г. N 273-ФЗ "О противодействии коррупции";

- 13) Федеральный закон от 17 июля 2009 г. N 172-ФЗ "Об антикоррупционной экспертизе нормативных правовых актов и проектов нормативных правовых актов";
- 14) Федеральный закон от 23.11.2009 N 261-ФЗ "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации";
- 15) Федеральный закон от 30.12.2009 N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений";
- 16) Федеральный закон от 28 декабря 2013 г. N 412-ФЗ "Об аккредитации в национальной системе аккредитации";
- 17) Федеральный закон от 21.07.2014 N 209-ФЗ "О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства" (далее - Федеральный закон N 209-ФЗ);
- 18) постановление Правительства Российской Федерации от 28.04.2005 N 266 "Об утверждении формы заявления о переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения и формы документа, подтверждающего принятие решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения";
- 19) постановление Правительства Российской Федерации от 21.05.2005 N 315 "Об утверждении типового договора социального найма жилого помещения";
- 20) постановление Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 N 306 "Об утверждении Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг и нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме";
- 21) постановление Правительства Российской Федерации от 21.01.2006 N 25 "Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями";
- 22) постановление Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 N 47 "Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции";
- 23) постановление Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 N 75 "О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом";
- 24) постановление Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность";
- 25) постановление Правительства Российской Федерации от 21.07.2008 N 549 "О порядке поставки газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан";
- 26) постановление Правительства Российской Федерации от 30.06.2010 N 489 "Об утверждении Правил подготовки органами государственного контроля (надзора) и органами муниципального контроля ежегодных планов проведения плановых проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей" (далее - постановление Правительства Российской Федерации N 489);
- 27) постановление Правительства Российской Федерации от 25.04.2011 N 318 "Об утверждении Правил осуществления государственного контроля (надзора) за соблюдением требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации";

28) постановление Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов";

29) постановлением Правительства Российской Федерации от 16.05.2011 N 373 "О разработке и утверждении административных регламентов исполнения государственных функций и административных регламентов предоставления государственных услуг";

30) постановление Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 N 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения";

31) постановление Правительства Российской Федерации от 14.05.2013 N 410 "О мерах по обеспечению безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования" (далее - постановление Правительства Российской Федерации N 410);

32) постановление Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 N 416 "О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами";

33) постановление Правительства Российской Федерации от 11.06.2013 N 493 "О государственном жилищном надзоре";

34) постановление Правительства Российской Федерации от 30.04.2014 N 400 "О формировании индексов изменения размера платы граждан за коммунальные услуги в Российской Федерации";

35) постановление Правительства Российской Федерации от 18.04.2016 N 323 "О направлении запроса и получении на безвозмездной основе, в том числе в электронной форме, документов и (или) информации органами государственного контроля (надзора), органами муниципального контроля при организации и проведении проверок от иных государственных органов, органов местного самоуправления либо подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организаций, в распоряжении которых находятся эти документы и (или) информация, в рамках межведомственного информационного взаимодействия" (далее - постановление Правительства Российской Федерации N 323);

36) постановление Правительства Российской Федерации от 10.02.2017 N 166 "Об утверждении Правил составления и направления предостережения о недопустимости нарушения обязательных требований, подачи юридическим лицом, индивидуальным предпринимателем возражений на такое предостережение и их рассмотрения, уведомления об исполнении такого предостережения" (далее - постановление Правительства Российской Федерации N 166);

37) постановление Правительства Российской Федерации от 28.04.2015 N 415 "О Правилах формирования и ведения единого реестра проверок" (далее - постановление Правительства Российской Федерации N 415);

38) постановление Правительства Российской Федерации от 09.07.2016 N 649 "О мерах по приспособлению жилых помещений и имущества в многоквартирном доме с учетом потребностей инвалидов";

39) постановление Правительства Российской Федерации от 24.06.2017 N 743 "Об организации безопасного использования и содержания лифтов, подъемных платформ для инвалидов, пассажирских конвейеров (движущихся пешеходных дорожек), эскалаторов, за исключением эскалаторов в метрополитенах";

- 40) постановление Правительства Российской Федерации от 17.08.2016 N 806 "О применении риск-ориентированного подхода при организации отдельных видов государственного контроля (надзора) и внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации" (далее - постановление Правительства Российской Федерации N 806);
- 41) распоряжение Правительства Российской Федерации от 30.04.2014 N 718-р "Об утверждении индексов изменения размеров вносимой гражданами платы за коммунальные услуги в среднем по субъектам Российской Федерации и предельно допустимых отклонений по отдельным муниципальным образованиям от величины указанных индексов";
- 42) распоряжение Правительства Российской Федерации от 19.04.2016 N 724-р "Об утверждении перечня документов и (или) информации, запрашиваемых и получаемых в рамках межведомственного информационного взаимодействия органами государственного контроля (надзора), органами муниципального контроля (надзора) при организации и проведении проверок от иных государственных органов, органов местного самоуправления либо организаций, в распоряжении которых находятся эти документы и (или) информация" (далее - распоряжение Правительства Российской Федерации N 724-р);
- 43) постановление Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда" (далее - постановление Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу N 170);
- 44) приказ Госстроя Российской Федерации от 18.07.2002 N 149 "Об установлении перечня должностных лиц, уполномоченных составлять протоколы об административных правонарушениях в области строительства и жилищной сфере";
- 45) приказ Генеральной прокуратуры Российской Федерации от 27.03.2009 N 93 "О реализации Федерального закона от 26.12.2008 N 294-ФЗ "О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля";
- 46) приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 30.04.2009 N 141 "О реализации положений Федерального закона "О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля" (далее - приказ Минэкономразвития России от 30.04.2009 N 141);
- 47) приказ Министерства регионального развития Российской Федерации от 26.06.2009 N 239 "Об утверждении Порядка содержания и ремонта внутридомового газового оборудования в Российской Федерации";
- 48) приказ Министерства регионального развития Российской Федерации от 23.08.2013 N 360 "Об утверждении методических рекомендаций по разработке порядка осуществления государственного жилищного надзора в субъектах Российской Федерации, в том числе порядка взаимодействия органов муниципального жилищного контроля с уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющими региональный жилищный надзор, и административных регламентов исполнения функций по государственному жилищному надзору и муниципальному жилищному контролю";
- 49) приказ Министерства связи и массовых коммуникаций Российской Федерации и Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 29.02.2016 N 74/114/пр "Об утверждении состава, сроков и

периодичности размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства" (далее - приказ Минстроя России N 74/114/пр).

## **2. Круг лиц, в отношении которых устанавливаются обязательные требования**

2.1. Лица, которые обязаны соблюдать обязательные требования:

- 1) органы государственной власти, органы местного самоуправления;
- 2) граждане;
- 3) индивидуальные предприниматели;
- 4) юридические лица:
  - а) товарищества собственников жилья - собственники помещений в многоквартирном доме или нескольких многоквартирных домах либо собственники нескольких жилых домов для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме либо имуществом собственников помещений в нескольких многоквартирных домах или имуществом собственников нескольких жилых домов и осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирными домами либо на совместное использование имущества, принадлежащего собственникам помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества собственников нескольких жилых домов;
  - б) жилищно-строительные кооперативы - добровольное объединение граждан и в установленных ЖК Российской Федерации, другими федеральными законами случаях юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления многоквартирным домом;
  - в) региональный оператор - специализированная некоммерческая организация, которая осуществляет деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее - региональный оператор) (далее - лица, в отношении которых осуществляется государственный надзор).

## **3. Региональный государственный жилищный надзор**

3.1. Статья 20 Жилищного кодекса Российской Федерации закрепляет положения о порядке осуществления государственного жилищного надзора.

Под государственным жилищным надзором понимаются деятельность уполномоченных органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, направленная на предупреждение, выявление и пресечение нарушений органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами установленных в соответствии с жилищным законодательством, законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности требований к использованию и сохранности жилищного фонда независимо от его форм собственности, в том числе требований к жилым помещениям, их использованию и содержанию, использованию и содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, формированию фондов капитального ремонта, созданию и деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей,

осуществляющих управление многоквартирными домами, оказывающих услуги и (или) выполняющих работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах, предоставлению коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, региональных операторов, нарушений ограничений изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги, требований к составу нормативов потребления коммунальных ресурсов (коммунальных услуг), условиям и методам установления нормативов потребления коммунальных ресурсов (коммунальных услуг), а также обоснованности размера установленного норматива потребления коммунальных ресурсов (коммунальных услуг), обоснованности размера платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, и соблюдению предельных индексов изменения размера такой платы, требований правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения, правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, требований энергетической эффективности и оснащенности помещений многоквартирных домов и жилых домов приборами учета используемых энергетических ресурсов, требований к предоставлению жилых помещений в наемных домах социального использования (далее - обязательные требования), нарушений органами местного самоуправления, ресурсоснабжающими организациями, лицами, осуществляющими деятельность по управлению многоквартирными домами, требований к порядку размещения информации в системе, посредством организации и проведения проверок указанных лиц, принятия предусмотренных законодательством Российской Федерации мер по пресечению и (или) устранению выявленных нарушений, и деятельность указанных органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации по систематическому наблюдению за исполнением обязательных требований, анализу и прогнозированию состояния исполнения обязательных требований при осуществлении органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами своей деятельности.

Государственный жилищный надзор осуществляется уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации (региональный государственный жилищный надзор) (далее - органы государственного жилищного надзора) в порядке, установленном высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, с учетом требований к организации и проведению государственного жилищного надзора, установленных Правительством Российской Федерации.

К отношениям, связанным с осуществлением государственного жилищного надзора, муниципального контроля, организацией и проведением проверок юридических лиц (за исключением региональных операторов), индивидуальных предпринимателей, применяются положения Федерального закона от 26 декабря 2008 года № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» с учетом особенностей организации и проведения плановых и внеплановых проверок, установленных частями 4.1 и 4.2 настоящей статьи.

К отношениям, связанным с осуществлением государственного жилищного надзора в отношении деятельности региональных операторов, организацией и проведением их проверок, применяются положения указанного Федерального закона с учетом особенностей, предусмотренных частью 4.3 настоящей статьи.

Основанием для включения плановой проверки в ежегодный план проведения плановых проверок является истечение одного года со дня:

1) начала осуществления юридическим лицом, индивидуальным предпринимателем деятельности по управлению многоквартирными домами и деятельности по оказанию услуг и (или) выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах в соответствии с представленным в орган государственного жилищного надзора уведомлением о начале указанной деятельности;

1.1) постановления на учет в муниципальном реестре наемных домов социального использования первого наемного дома социального использования, наймодателем жилых помещений в котором является лицо, деятельность которого подлежит проверке;

2) окончания проведения последней плановой проверки юридического лица, индивидуального предпринимателя;

3) установления или изменения нормативов потребления коммунальных ресурсов (коммунальных услуг).

Основаниями для проведения внеплановой проверки наряду с основаниями, указанными в части 2 статьи 10 Федерального закона от 26 декабря 2008 года № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля», являются поступления, в частности посредством системы, в орган государственного жилищного надзора, орган муниципального жилищного контроля обращений и заявлений граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, юридических лиц, информации от органов государственной власти, органов местного самоуправления, выявление органом государственного жилищного надзора, органом муниципального жилищного контроля в системе информации о фактах нарушения требований правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, требований к порядку создания товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива, уставу товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива и порядку внесения изменений в устав такого товарищества или такого кооператива, порядку принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения о выборе юридического лица независимо от организационно-правовой формы или индивидуального предпринимателя, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирным домом (далее - управляющая организация), в целях заключения с управляющей организацией договора управления многоквартирным домом, решения о заключении с управляющей организацией договора оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, решения о заключении с указанными в части 1 статьи 164 настоящего Кодекса лицами договоров оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядку утверждения условий этих договоров и их заключения, порядку содержания общего имущества собственников помещений в



многоквартирном доме и осуществления текущего и капитального ремонта общего имущества в данном доме, о фактах нарушения управляющей организацией обязательств, предусмотренных частью 2 статьи 162 настоящего Кодекса, о фактах нарушения в области применения предельных (максимальных) индексов изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги, о фактах необоснованности размера установленного норматива потребления коммунальных ресурсов (коммунальных услуг), нарушения требований к составу нормативов потребления коммунальных ресурсов (коммунальных услуг), несоблюдения условий и методов установления нормативов потребления коммунальных ресурсов (коммунальных услуг), нарушения правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения, о фактах нарушения наймодателями жилых помещений в наемных домах социального использования обязательных требований к наймодателям и нанимателям жилых помещений в таких домах, к заключению и исполнению договоров найма жилых помещений жилищного фонда социального использования и договоров найма жилых помещений, о фактах нарушения органами местного самоуправления, ресурсоснабжающими организациями, лицами, осуществляющими деятельность по управлению многоквартирными домами, гражданами требований к порядку размещения информации в системе.

Основанием для проведения внеплановой проверки органом государственного жилищного надзора, органом муниципального жилищного контроля (в случаях наделения органами государственной власти субъектов Российской Федерации уполномоченных органов местного самоуправления отдельными государственными полномочиями по проведению проверок при осуществлении лицензионного контроля) является приказ (распоряжение) главного государственного жилищного инспектора Российской Федерации о назначении внеплановой проверки, изданный в соответствии с поручениями Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации.

Внеплановая проверка по указанным основаниям проводится без согласования с органами прокуратуры и без предварительного уведомления проверяемой организации о проведении внеплановой проверки.

Проверки деятельности региональных операторов проводятся с любой периодичностью и без формирования ежегодного плана проведения плановых проверок. Срок проведения проверок не ограничивается.

Внеплановые проверки региональных операторов проводятся без согласования с органами прокуратуры и без предварительного уведомления региональных операторов о проведении таких проверок.

Должностные лица органов государственного жилищного надзора, муниципального жилищного контроля, являющиеся соответственно государственными жилищными инспекторами, муниципальными жилищными инспекторами, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, имеют право:

1. запрашивать и получать на основании мотивированных письменных запросов от органов государственной власти, органов местного самоуправления, юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и граждан информацию и документы, необходимые для проверки соблюдения обязательных требований.

2. беспрепятственно по предъявлении служебного удостоверения и копии приказа (распоряжения) руководителя (заместителя руководителя) соответственно органа государственного жилищного надзора о назначении проверки посещать территорию и

расположенные на ней многоквартирные дома, наемные дома социального использования, помещения общего пользования в многоквартирных домах; с согласия собственников помещений в многоквартирном доме посещать жилые помещения и проводить их обследования; проводить исследования, испытания, расследования, экспертизы и другие мероприятия по контролю, проверять соблюдение наймодателями жилых помещений в наемных домах социального использования обязательных требований к наймодателям и нанимателям жилых помещений в таких домах, к заключению и исполнению договоров найма жилых помещений жилищного фонда социального использования и договоров найма жилых помещений, соблюдение лицами, предусмотренными в соответствии с частью 2 статьи 91.18 Жилищного кодекса Российской Федерации, требований к представлению документов, подтверждающих сведения, необходимые для учета в муниципальном реестре наемных домов социального использования; проверять соответствие устава товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива, внесенных в устав такого товарищества или такого кооператива изменений требованиям законодательства Российской Федерации; по заявлениям собственников помещений в многоквартирном доме проверять правомерность принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о создании товарищества собственников жилья, правомерность избрания общим собранием членом товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива правления товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива, правомерность избрания общим собранием членом товарищества собственников жилья или правлением товарищества собственников жилья председателя правления такого товарищества, правомерность избрания правлением жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива председателя правления такого кооператива, правомерность принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе управляющей организации в целях заключения с ней договора управления многоквартирным домом в соответствии со статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, правомерность утверждения условий этого договора и его заключения, правомерность заключения с управляющей организацией договора оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, правомерность заключения с указанными в части 1 статьи 164 настоящего Кодекса лицами договоров оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме, правомерность утверждения условий данных договоров;

3. выдавать предписания о прекращении нарушений обязательных требований, об устранении выявленных нарушений, о проведении мероприятий по обеспечению соблюдения обязательных требований, в том числе об устранении в шестимесячный срок со дня направления такого предписания несоответствия устава товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива, внесенных в устав изменений обязательным требованиям;

4. составлять протоколы об административных правонарушениях, связанных с нарушениями обязательных требований, рассматривать дела об указанных

административных правонарушений и принимать меры по предотвращению таких нарушений;

5. направлять в уполномоченные органы материалы, связанные с нарушениями обязательных требований, для решения вопросов о возбуждении уголовных дел по признакам преступлений.

3.2. В соответствии с частью 2 статьи 8.2 Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ "О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля", руководствуясь Методическими рекомендациями по составлению перечня правовых актов и их отдельных частей (положений), содержащих обязательные требования, соблюдение которых оценивается при проведении мероприятий по контролю в рамках отдельного вида государственного контроля (надзора), одобренными протоколом заседания подкомиссии по совершенствованию контрольных (надзорных) и разрешительных функций федеральных органов исполнительной власти при Правительственной комиссии по проведению административной реформы от 18.02.2016 № 6, издан приказ Комитета от 29.05.2017 № 39 о/д "Об утверждении перечней нормативных правовых актов, содержащих требования, оценка соблюдения которых является предметом государственного жилищного надзора и лицензионного контроля".

#### **4. Административная ответственность**

4.1. Должностные лица Государственного комитета Республики Карелия по строительному, жилищному и дорожному надзору в соответствии со статьями 28.3, 23.55 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ) наделены полномочиями по составлению протоколов об административных правонарушениях, предусмотренных следующими нормами КоАП РФ:

4.1.1. Статья 7.21. КоАП РФ Нарушение правил пользования жилыми помещениями.

4.1.2. Статья 7.22. КоАП РФ Нарушение правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений.

4.1.3. Статья 7.23. КоАП РФ Нарушение нормативов обеспечения населения коммунальными услугами.

4.1.4. Статья 7.23.2. КоАП РФ Нарушение требований законодательства о передаче технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким многоквартирным домом документов (часть 1, 2).

4.1.5. Статья 7.23.3. КоАП РФ Нарушение правил осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

4.1.6. Статья 7.32.2. КоАП РФ Нарушение требований жилищного законодательства к заключению и исполнению договоров найма жилых помещений жилищного фонда социального использования.

4.1.7. Статья 9.16. КоАП РФ Нарушение законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности (части 4, 5, 12).

4.1.8. Статья 9.23. КоАП РФ Нарушение правил обеспечения безопасного использования и содержания внутридомового и внутриквартирного газового оборудования (части 1-6).

4.1.9. Статья 13.19.2. КоАП РФ Неразмещение информации, размещение информации не в полном объеме или размещение недостоверной информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (часть 1,2).

4.1.10. Статья 14.1.3. КоАП РФ Осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами без лицензии.

4.1.11. Статья 19.4. КоАП РФ Неповиновение законному распоряжению должностного лица органа, осуществляющего государственный надзор (контроль), муниципальный контроль (часть 1).

4.1.12. Статья 19.4.1. КоАП РФ Воспрепятствование законной деятельности должностного лица органа государственного контроля (надзора), должностного лица организации, уполномоченной в соответствии с федеральными законами на осуществление государственного надзора, должностного лица органа муниципального контроля.

4.1.13. Статья 19.5. КоАП РФ Невыполнение в срок законного предписания (постановления, представления, решения) органа (должностного лица), осуществляющего государственный надзор (контроль), организации, уполномоченной в соответствии с федеральными законами на осуществление государственного надзора (должностного лица), органа (должностного лица), осуществляющего муниципальный контроль (часть 1, 24).

4.1.14. Статья 19.6. КоАП РФ Непринятие мер по устранению причин и условий, способствовавших совершению административного правонарушения.

4.1.15. Статья 19.7. КоАП РФ Непредставление сведений (информации).

4.1.16. Статья 19.7.11. КоАП РФ Нарушение требований жилищного законодательства к предоставлению сведений, необходимых для учета наемных домов социального использования.

4.1.17. Статья 20.25. КоАП РФ Уклонение от исполнения административного наказания.

4.1.18. Статья 17.7. КоАП РФ Невыполнение законных требований прокурора, следователя, дознавателя или должностного лица, осуществляющего производство по делу об административном правонарушении.

Утверждено  
приказом Председателя  
Государственного комитета Республики Карелия по строительному, жилищному  
и дорожному надзору  
от \_\_\_\_ г. N \_\_\_\_

**Руководство  
по соблюдению лицензионных требований при осуществлении  
Государственным комитетом Республики Карелия по строительному,  
жилищному и дорожному надзору лицензионного контроля  
предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами  
на территории Республики Карелия**

Настоящее руководство по соблюдению лицензионных требований при осуществлении Государственным комитетом Республики Карелия по строительному, жилищному и дорожному надзору лицензионного контроля предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами на территории Республики Карелия (далее - руководство по соблюдению лицензионных требований) разработано в соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 8.2 Федерального закона от 26.12.2008 N 294-ФЗ "О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля" и имеет целью оказание информационно-методической поддержки в вопросах соблюдения лицензионных требований, установленных законодательством Российской Федерации в области осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

**1. Нормативно-правовое регулирование при осуществлении  
лицензионного контроля предпринимательской деятельности  
по управлению многоквартирными домами**

1.1. Перечень нормативных правовых актов, регламентирующих соблюдение обязательных требований и определяющих порядок и условия осуществления лицензионного контроля предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами:

- 1) Конституция Российской Федерации;
- 2) Гражданский кодекс Российской Федерации;
- 3) Жилищный кодекс Российской Федерации (далее - ЖК РФ);
- 4) Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях (далее - КоАП Российской Федерации);
- 5) Федеральный закон от 31.03.1999 N 69-ФЗ "О газоснабжении в Российской Федерации";
- 6) Федеральный закон от 06.10.1999 N 184-ФЗ "Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации";
- 7) Федеральный закон от 27.12.2002 N 184-ФЗ "О техническом регулировании";
- 8) Федеральный закон от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации";

- 9) Федеральный закон от 02.05.2006 N 59-ФЗ "О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации" (Федеральный закон N 59-ФЗ);
- 10) Федеральный закон от 27.07.2006 N 152-ФЗ "О персональных данных";
- 11) Федеральный закон от 02.10.2007 N 229-ФЗ "Об исполнительном производстве";
- 12) Федеральный закон от 25.12.2008 N 273-ФЗ "О противодействии коррупции";
- 13) Федеральный закон от 26.12.2008 N 294-ФЗ "О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля" (далее - Федеральный закон N 294-ФЗ);
- 14) Федеральный закон от 17.07.2009 N 172-ФЗ "Об антикоррупционной экспертизе нормативных правовых актов и проектов нормативных правовых актов";
- 15) Федеральный закон от 23.11.2009 N 261-ФЗ "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации";
- 16) Федеральный закон от 30.12.2009 N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений";
- 17) Федеральный закон от 28.12.2013 N 412-ФЗ "Об аккредитации в национальной системе аккредитации" (далее - Федеральный закон N 412-ФЗ);
- 18) Федеральный закон от 04.05.2011 N 99-ФЗ "О лицензировании отдельных видов" (далее - Федеральный закон N 99-ФЗ);
- 19) Федеральный закон от 21.07.2014 N 209-ФЗ "О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства" (далее - Федеральный закон N 209-ФЗ);
- 20) постановление Правительства Российской Федерации от 28.04.2005 N 266 "Об утверждении формы заявления о переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения и формы документа, подтверждающего принятие решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения";
- 21) постановление Правительства РФ от 28.10.2014 N 1110 "О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами";
- 22) постановление Правительства Российской Федерации от 21.05.2005 N 315 "Об утверждении типового договора социального найма жилого помещения";
- 23) постановление Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность";
- 24) постановление Правительства Российской Федерации от 21.07.2008 N 549 "О порядке поставки газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан";
- 25) постановление Правительства Российской Федерации от 30.06.2010 N 489 "Об утверждении Правил подготовки органами государственного контроля (надзора) и органами муниципального контроля ежегодных планов проведения плановых проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей" (далее - постановление Правительства Российской Федерации N 489);
- 26) приказ Министерства регионального развития Российской Федерации от 26.06.2009 N 239 "Об утверждении Порядка содержания и ремонта внутридомового газового оборудования в Российской Федерации";
- 27) постановление Правительства Российской Федерации от 25.04.2011 N 318 "Об утверждении Правил осуществления государственного контроля (надзора) за

соблюдением требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации";

28) постановление Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов";

29) постановление Правительства Российской Федерации от 16.05.2011 N 373 "О разработке и утверждении административных регламентов исполнения государственных функций и административных регламентов предоставления государственных услуг";

30) постановление Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 N 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения";

31) постановление Правительства Российской Федерации от 14.05.2013 N 410 "О мерах по обеспечению безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования" (далее - постановление Правительства Российской Федерации N 410);

32) постановление Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 N 416 "О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами";

33) постановление Правительства Российской Федерации от 18.04.2016 N 323 "О направлении запроса и получении на безвозмездной основе, в том числе в электронной форме, документов и (или) информации органами государственного контроля (надзора), органами муниципального контроля при организации и проведении проверок от иных государственных органов, органов местного самоуправления либо подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организаций, в распоряжении которых находятся эти документы и (или) информация, в рамках межведомственного информационного взаимодействия" (далее - постановление Правительства Российской Федерации N 323);

34) постановление Правительства Российской Федерации от 10.02.2017 N 166 "Об утверждении Правил составления и направления предостережения о недопустимости нарушения обязательных требований, подачи юридическим лицом, индивидуальным предпринимателем возражений на такое предостережение и их рассмотрения, уведомления об исполнении такого предостережения" (далее - постановление Правительства Российской Федерации N 166);

35) постановление Правительства Российской Федерации от 28.04.2015 N 415 "О Правилах формирования и ведения единого реестра проверок" (далее - постановление Правительства Российской Федерации N 415);

36) постановление Правительства Российской Федерации от 09.07.2016 N 649 "О мерах по приспособлению жилых помещений и имущества в многоквартирном доме с учетом потребностей инвалидов";

37) постановление Правительства Российской Федерации от 24.06.2017 N 743 "Об организации безопасного использования и содержания лифтов, подъемных платформ для инвалидов, пассажирских конвейеров (движущихся пешеходных дорожек), эскалаторов, за исключением эскалаторов в метрополитенах";

38) постановление Правительства Российской Федерации от 17.08.2016 N 806 "О применении риск-ориентированного подхода при организации отдельных видов государственного контроля (надзора) и внесении изменений в некоторые акты

Правительства Российской Федерации" (далее - постановление Правительства Российской Федерации N 806);

39) постановление Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 N 306 "Об утверждении Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг и нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме";

40) распоряжение Правительства Российской Федерации от 30.04.2014 N 718-р "Об утверждении индексов изменения размеров вносимой гражданами платы за коммунальные услуги в среднем по субъектам Российской Федерации и предельно допустимых отклонений по отдельным муниципальным образованиям от величины указанных индексов";

41) распоряжение Правительства Российской Федерации от 19.04.2016 N 724-р "Об утверждении перечня документов и (или) информации, запрашиваемых и получаемых в рамках межведомственного информационного взаимодействия органами государственного контроля (надзора), органами муниципального контроля (надзора) при организации и проведении проверок от иных государственных органов, органов местного самоуправления либо организаций, в распоряжении которых находятся эти документы и (или) информация" (далее - распоряжение Правительства Российской Федерации N 724-р);

42) постановление Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда" (далее - постановление Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу N 170);

43) приказ Госстроя Российской Федерации от 18.07.2002 N 149 "Об установлении перечня должностных лиц, уполномоченных составлять протоколы об административных правонарушениях в области строительства и жилищной сфере";

44) приказ Генеральной прокуратуры Российской Федерации от 27.03.2009 N 93 "О реализации Федерального закона от 26.12.2008 N 294-ФЗ "О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля";

45) приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 30.04.2009 N 141 "О реализации положений Федерального закона "О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля" (далее - приказ Минэкономразвития России от 30.04.2009 N 141).

## **2. Круг лиц, в отношении которых устанавливаются лицензионные требования**

2.1. Лица, которые обязаны соблюдать лицензионные требования:

лицензиаты - юридические лица и индивидуальные предприниматели, осуществляющие предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами.

## **3. Лицензионный контроль.**

3.1. Одним из видов государственного контроля за осуществлением предпринимательской деятельности является лицензионный контроль: контроль



соблюдения лицензиатом лицензионных требований при осуществлении деятельности по управлению многоквартирными домами.

3.2. К отношениям, связанным с осуществлением лицензионного контроля, применяются положения Федерального закона от 26 декабря 2008 года № 294-ФЗ "О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля" и положения Федерального закона от 4 мая 2011 года № 99-ФЗ "О лицензировании отдельных видов деятельности" с учетом особенности проведения внеплановой проверки, установленной частью 3 статьи 196 ЖК РФ.

3.3. При осуществлении лицензионного контроля должностные лица органа государственного жилищного надзора имеют права, предусмотренные частью 5 статьи 20 ЖК РФ. При этом в случае выявления нарушений лицензионных требований должностные лица органа государственного жилищного надзора должны установить, что указанные нарушения допущены в результате виновных действий (бездействия) должностных лиц и (или) работников лицензиата.

3.4. Внеплановая проверка по основаниям, предусмотренным пунктами 1, 4, 5 части 10 статьи 19 Федерального закона от 4 мая 2011 года № 99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности», а также в связи с поступлением в орган государственного жилищного надзора обращений, заявлений граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, юридических лиц, приказа (распоряжения) главного государственного жилищного инспектора Российской Федерации о назначении внеплановой проверки, выданного в соответствии с частью 4.2 статьи 20 ЖК РФ, информации от органов государственной власти, органов местного самоуправления, из средств массовой информации о фактах нарушений лицензиатом лицензионных требований проводится без согласования с органами прокуратуры и без предварительного уведомления лицензиата о проведении внеплановой проверки.

3.5. В соответствии с частью 2 статьи 8.2 Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ "О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля", руководствуясь Методическими рекомендациями по составлению перечня правовых актов и их отдельных частей (положений), содержащих обязательные требования, соблюдение которых оценивается при проведении мероприятий по контролю в рамках отдельного вида государственного контроля (надзора), одобренными протоколом заседания подкомиссии по совершенствованию контрольных (надзорных) и разрешительных функций федеральных органов исполнительной власти при Правительственной комиссии по проведению административной реформы от 18.02.2016 № 6, издан приказ Комитета от 29.05.2017 № 39 о/д "Об утверждении перечней нормативных правовых актов, содержащих требования, оценка соблюдения которых является предметом государственного жилищного надзора и лицензионного контроля".

#### **4. Административная ответственность**

4.1. Должностные лица Государственного комитета Республики Карелия по строительному, жилищному и дорожному надзору в соответствии со статьями 28.3, 23.55 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ) наделены полномочиями по составлению протоколов об

административных правонарушениях, предусмотренных следующими нормами КоАП РФ:

4.1.1. Статья 7.21. КоАП РФ Нарушение правил пользования жилыми помещениями.

4.1.2. Статья 7.22. КоАП РФ Нарушение правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений.

4.1.3. Статья 7.23. КоАП РФ Нарушение нормативов обеспечения населения коммунальными услугами.

4.1.4. Статья 7.23.2. КоАП РФ Нарушение требований законодательства о передаче технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким многоквартирным домом документов (часть 1, 2).

4.1.5. Статья 7.23.3. КоАП РФ Нарушение правил осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

4.1.6. Статья 7.32.2. КоАП РФ Нарушение требований жилищного законодательства к заключению и исполнению договоров найма жилых помещений жилищного фонда социального использования.

4.1.7. Статья 9.16. КоАП РФ Нарушение законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности (части 4, 5, 12).

4.1.8. Статья 9.23. КоАП РФ Нарушение правил обеспечения безопасного использования и содержания внутридомового и внутриквартирного газового оборудования (части 1-6).

4.1.9. Статья 13.19.2. КоАП РФ Неразмещение информации, размещение информации не в полном объеме или размещение недостоверной информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (часть 1,2).

4.1.10. Статья 14.1.3. КоАП РФ Осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами без лицензии.

4.1.11. Статья 19.4. КоАП РФ Неповиновение законному распоряжению должностного лица органа, осуществляющего государственный надзор (контроль), муниципальный контроль (часть 1).

4.1.12. Статья 19.4.1. КоАП РФ Воспрепятствование законной деятельности должностного лица органа государственного контроля (надзора), должностного лица организации, уполномоченной в соответствии с федеральными законами на осуществление государственного надзора, должностного лица органа муниципального контроля.

4.1.13. Статья 19.5. КоАП РФ Невыполнение в срок законного предписания (постановления, представления, решения) органа (должностного лица), осуществляющего государственный надзор (контроль), организации, уполномоченной в соответствии с федеральными законами на осуществление государственного надзора (должностного лица), органа (должностного лица), осуществляющего муниципальный контроль (часть 1, 24).

4.1.14. Статья 19.6. КоАП РФ Непринятие мер по устранению причин и условий, способствовавших совершению административного правонарушения.

4.1.15. Статья 19.7. КоАП РФ Непредставление сведений (информации).

4.1.16. Статья 19.7.11. КоАП РФ Нарушение требований жилищного законодательства к предоставлению сведений, необходимых для учета наемных домов социального использования.

4.1.17. Статья 20.25. КоАП РФ Уклонение от исполнения административного наказания.

4.1.18. Статья 17.7. КоАП РФ Невыполнение законных требований прокурора, следователя, дознавателя или должностного лица, осуществляющего производство по делу об административном правонарушении.