



ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ
САХАЛИНСКОЙ ОБЛАСТИ

П Р И К А З

от 24.12.2024 № 1-3.26-1104/24

г. Южно-Сахалинск

Об утверждении руководства по соблюдению обязательных требований при осуществлении регионального государственного жилищного контроля (надзора)

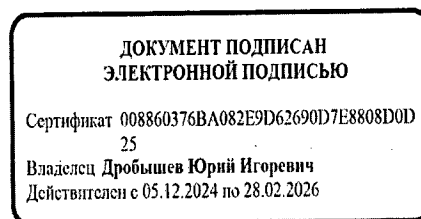
Руководствуясь пунктом 5 части 3 статьи 46 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации», приказываю:

1. Утвердить руководство по соблюдению обязательных требований при осуществлении регионального государственного жилищного контроля (надзора) согласно приложению к настоящему приказу.

2. Настоящий приказ вступает в силу по истечении 10 дней после дня его официального опубликования.

3. Опубликовать настоящий приказ на «Официальном интернет-портале правовой информации» (www.pravo.gov.ru) и разместить на официальном интернет-сайте государственной жилищной инспекции Сахалинской области.

И.о. руководителя
Инспекции



Ю.И. Дробышев

ПРИЛОЖЕНИЕ

к приказу государственной жилищной
инспекции Сахалинской области
от 24.12.2024 № 1-3.26-
1104/24

РУКОВОДСТВО по соблюдению обязательных требований при осуществлении регионального государственного жилищного контроля (надзора)

1. Общие положения

1.1. Настоящее руководство по соблюдению обязательных требований при осуществлении регионального государственного жилищного контроля (надзора) (далее - Руководство, также - государственный жилищный надзор) разработано в соответствии с пунктом 5 части 3 статьи 46 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» (далее - Федеральный закон № 248-ФЗ).

1.2. Целью Руководства является информирование товариществ собственников жилья; жилищных и жилищно-строительных кооперативов; ресурсоснабжающих организаций; региональных операторов по обращению с твердыми коммунальными отходами; юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, оказывающих услуги и (или) выполняющих работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах; специализированных организаций, осуществляющих деятельность по

техническому обслуживанию и ремонту внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования; организаций, осуществляющих деятельность по проверке состояния и функционирования дымовых и вентиляционных каналов, их очистке и ремонту; организаций, предметом деятельности которых является выполнение одного или нескольких видов работ при осуществлении деятельности по эксплуатации лифтов в многоквартирных домах, в том числе их обслуживание и ремонт (далее - контролируемое лицо), по вопросам соблюдения обязательных требований.

1.3. Государственный жилищный надзор осуществляется государственной жилищной инспекцией Сахалинской области (далее - Инспекция) в соответствии с положением, утверждаемым нормативным правовым актом Правительства Сахалинской области.

1.4. Основными задачами при осуществлении государственного жилищного надзора являются предупреждение, выявление и пресечение нарушений юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами обязательных требований, установленных жилищным законодательством, законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности в отношении жилищного фонда, за исключением муниципального жилищного фонда, в том числе:

- выявление факторов риска причинения вреда, причин и условий, способствующих нарушению обязательных требований, определение способов устранения или снижения рисков и их реализация;

- регулярная ревизия обязательных требований и принятие мер к обеспечению соблюдения этих требований, являющихся предметом государственного жилищного надзора;

- повышение уровня правовой грамотности и формирование одинакового понимания обязательных требований в соответствующей сфере у всех участников контрольной (надзорной) деятельности;

- создание условий для изменения ценностного отношения контролируемых лиц к поведению в нормативной среде, для формирования

позитивной ответственности за свое поведение, поддержания мотивации к добросовестному поведению.

1.5. При осуществлении государственного жилищного надзора проводятся следующие контрольные (надзорные) мероприятия:

а) предусматривающие взаимодействие с контролируруемыми лицами на плановой и внеплановой основе:

- инспекционный визит;
- документарная проверка;
- выездная проверка;

б) без взаимодействия с контролируруемыми лицами:

- наблюдение за соблюдением обязательных требований;
- выездное обследование.

1.5.1. В ходе инспекционного визита могут совершаться следующие контрольные (надзорные) действия:

- а) осмотр;
- б) опрос;
- в) получение письменных объяснений;

г) истребование документов, которые в соответствии с обязательными требованиями должны находиться в месте нахождения (осуществления деятельности) контролируемого лица (его филиалов, представительств, обособленных структурных подразделений).

1.5.2. В ходе документарной проверки могут совершаться следующие контрольные (надзорные) действия:

- а) получение письменных объяснений;
- б) истребование документов.

1.5.3. В ходе выездной проверки могут совершаться следующие контрольные (надзорные) действия:

- а) осмотр;
- б) опрос;
- в) получение письменных объяснений;

- г) инструментальное обследование;
- д) экспертиза.

1.6. В рамках осуществления государственного жилищного надзора проводятся следующие профилактические мероприятия:

- а) информирование;
- б) обобщение правоприменительной практики;
- в) объявление предостережения;
- г) консультирование;
- д) профилактический визит.

2. Состояние нормативно-правового регулирования

2.1. Перечень нормативных правовых актов (их отдельных положений), содержащих обязательные требования, оценка соблюдения которых осуществляется в рамках государственного жилищного надзора:

- 1) Жилищный кодекс Российской Федерации;
- 2) Федеральный закон от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- 3) Федеральный закон от 21.07.2014 № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства»;
- 4) Постановление Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу»;
- 5) Постановление Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом»;
- 6) Постановление Правительства РФ от 23.05.2006 № 306 «Об утверждении Правил установления и определения нормативов потребления

коммунальных услуг и нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме»;

7) Постановление Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт 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»;

8) Постановление Правительства РФ от 21.07.2008 № 549 «О порядке поставки газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан»;

9) Постановление Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям жилых помещений в многоквартирных домах и жилых домов»;

10) Постановление Правительства РФ от 14.02.2012 № 124 «О правилах, обязательных при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами»;

11) Постановление Правительства РФ от 28.03.2012 № 253 «О требованиях к осуществлению расчетов за ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг»;

12) Постановление Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»;

13) Постановление Правительства Российской Федерации от 14.05.2013 № 410 «О мерах по обеспечению безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования»;

14) Постановление Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»;

15) Постановление Правительства РФ от 09.07.2016 № 649 «О мерах по приспособлению жилых помещений и общего имущества в многоквартирном доме с учетом потребностей инвалидов»;

16) Постановление Правительства РФ от 12.11.2016 № 1156 «Об обращении с твердыми коммунальными отходами и внесении изменения в постановление Правительства Российской Федерации от 25 августа 2008 г. № 641»;

17) Постановление Правительства РФ от 21.12.2018 № 1616 «Об утверждении Правил определения управляющей организации для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация, и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации»;

18) Постановление Госстроя России от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»;

19) Приказ Минстроя России от 28.08.2020 № 485/пр «Об утверждении критериев наличия (отсутствия) технической возможности установки индивидуального, общего (квартирного), коллективного (общедомового) приборов учета, а также формы акта обследования на предмет установления наличия (отсутствия) технической возможности установки таких приборов учета и порядка ее заполнения»;

20) Приказ Минстроя России от 11.11.2015 № 803/пр "Об утверждении Перечня сведений, подлежащих размещению специализированной некоммерческой организацией, осуществляющей деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на своем официальном сайте»;

21) Приказ Минстроя России от 26.10.2015 № 761/пр «Об утверждении формы акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном

доме»;

22) Приказ Минстроя России от 07.02.2024 № 79/пр «Об установлении состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства, обязательное размещение которой предусмотрено Федеральным законом от 21 июля 2014 г. № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства»;

23) Приказ Минстроя России от 06.06.2016 № 399/пр «Об утверждении Правил определения класса энергетической эффективности многоквартирных домов»;

24) Приказ Минстроя России от 28.01.2019 № 44/пр «Об утверждении требований к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах и Порядка направления подлинников решений и протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственный жилищный надзор»;

25) Постановление Правительства РФ от 06.08.2024 № 1055 «Об утверждении Правил взаимодействия оператора связи и лица, осуществляющего управление многоквартирным домом, при монтаже, эксплуатации и демонтаже сетей связи на объектах общего имущества в многоквартирном доме».

3. Описание круга лиц

3.1. Подконтрольными субъектами, в отношении которых осуществляется государственный жилищный надзор, являются:

- товарищества собственников жилья; жилищных и жилищно-строительных кооперативов;
- ресурсоснабжающие организации;

- региональные операторы по обращению с твердыми коммунальными отходами;

- юридические лица, индивидуальные предприниматели, оказывающие услуги и (или) выполняющих работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах;

- специализированные организации, осуществляющие деятельность по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования;

- организации, осуществляющие деятельность по проверке состояния и функционирования дымовых и вентиляционных каналов, их очистке и ремонту;

- организации, предметом деятельности которых является выполнение одного или нескольких видов работ при осуществлении деятельности по эксплуатации лифтов в многоквартирных домах, в том числе их обслуживание и ремонт.

4. Обязательные требования

4.1. Предметом государственного жилищного надзора является соблюдение юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами обязательных требований, установленных жилищным законодательством, законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, законодательством о газоснабжении в Российской Федерации в отношении жилищного фонда, за исключением муниципального жилищного фонда:

1) требований к использованию и сохранности жилищного фонда, в том числе требований к жилым помещениям, их использованию и содержанию, использованию и содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, порядку осуществления перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое в

многоквартирном доме, порядку осуществления перепланировки и (или) переустройства помещений в многоквартирном доме;

2) требований к формированию фондов капитального ремонта;

3) требований к 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;

4) требований к предоставлению коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов;

5) 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;

6) правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения;

7) правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов;

8) требований энергетической эффективности и оснащенности помещений многоквартирных домов и жилых домов приборами учета используемых энергетических ресурсов;

9) требований к порядку размещения ресурсоснабжающими организациями, лицами, осуществляющими деятельность по управлению многоквартирными домами, информации в системе;

10) требований к обеспечению доступности для инвалидов помещений в многоквартирных домах;

11) требований к предоставлению жилых помещений в наемных домах социального использования;

12) требований к безопасной эксплуатации и техническому

обслуживанию внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования, а также требований к содержанию относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме вентиляционных и дымовых каналов.

5. Перечень нарушений обязательных требований

5.1. Контролируемым лицам следует не допускать нарушения обязательных требований, указанных в пункте 4.1 раздела 4 настоящего Руководства:

5.2. Нарушения обязательных требований возникают чаще всего в результате следующих причин:

- пренебрежительное отношение к законодательству и (или) ошибочная трактовка норм права контролируемым лицом;
- различное толкование контролируемым лицом содержания обязательных требований.

6. Ответственность за нарушение обязательных требований

6.1. Контролируемые лица, виновные в нарушении обязательных требований, несут административную ответственность по следующим статьям Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях:

1) статья 6.24 - нарушение установленного федеральным законом запрета курения табака на отдельных территориях, в помещениях и на объектах (в части курения табака в лифтах и помещениях общего пользования многоквартирных домов);

2) статья 7.21 - нарушение правил пользования жилыми помещениями;

3) статья 7.22 - нарушение правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений;

4) статья 7.23 - нарушение нормативов обеспечения населения коммунальными услугами;

5) статья 7.23.2 - нарушение требований законодательства о передаче технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким многоквартирным домом документов;

6) статья 9.16 - нарушение законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности;

7) статья 9.23 - нарушение правил обеспечения безопасного использования и содержания внутридомового и внутриквартирного газового оборудования;

8) статья 13.19.2 - неразмещение информации, размещение информации не в полном объеме или размещение недостоверной информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства;

9) статья 19.4 - неповиновение законному распоряжению должностного лица органа, осуществляющего государственный надзор (контроль), муниципальный контроль;

10) статья 19.4.1 - 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;

11) статья 19.5 - 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;

12) статья 19.7 - непредставление сведений (информации);

13) статья 19.7.11 - нарушение требований жилищного законодательства к предоставлению сведений, необходимых для учета наемных домов социального использования.

7. Действия Инспекции по пресечению нарушений обязательных требований и (или) устранению таких нарушений

7.1. Инспекцией проводится работа по пресечению нарушений обязательных требований и (или) устранению таких нарушений.

7.2. В случае наличия у Инспекции сведений о готовящихся нарушениях обязательных требований или признаках нарушений обязательных требований и (или) в случае отсутствия подтвержденных данных о том, что нарушение обязательных требований причинило вред (ущерб) охраняемым законом ценностям либо создало угрозу причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям, Инспекция объявляет контролируемому лицу предостережение о недопустимости нарушения обязательных требований и предлагает принять меры по обеспечению соблюдения обязательных требований.

7.3. Объявление предостережения о недопустимости нарушения обязательных требований (далее также - предостережение) осуществляется в соответствии со статьей 49 Федерального закона № 248-ФЗ.

7.4. Контролируемое лицо не позднее 15 рабочих дней после дня получения предостережения о недопустимости нарушения обязательных требований вправе подать в Инспекцию возражение в отношении указанного предостережения. Порядок подачи и рассмотрения возражения в отношении предостережения установлен Положением о региональном государственном жилищном контроле (надзоре), утвержденным постановлением правительства Сахалинской области от 28.09.2021 № 384.

7.5. Инспекция обеспечивает:

- размещение на официальном сайте Инспекции в сети «Интернет» перечня нормативных правовых актов или их отдельных частей, содержащих обязательные требования, оценка соблюдения которых является предметом государственного жилищного надзора;

- информирование контролируемого лица о вступлении в законную силу нормативных правовых актов, устанавливающих обязательные требования, а также о внесенных изменениях в действующие акты, сроках и порядке вступления их в действие;

- проведение разъяснительной работы по вопросам соблюдения обязательных требований;

- рассмотрение жалоб и обращений, полученных от физических и юридических лиц, от органов прокуратуры, а также через другие органы исполнительной власти Сахалинской области;

- подготовку и опубликование на официальном сайте Инспекции ежегодного доклада об осуществлении государственного жилищного надзора и об эффективности такого контроля;

- внесение информации о проводимых проверках и их результатах в Федеральную государственную информационную систему «Единый реестр контрольных (надзорных) мероприятий»;

- внесение информации о проводимых проверках и их результатах в государственную информационную систему жилищно-коммунального хозяйства.