



ПРАВИТЕЛЬСТВО ТУЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 18.05.2016 № 199

Об утверждении Порядка осуществления регионального государственного жилищного надзора на территории Тульской области

В соответствии с пунктом 8.1 статьи 13, частью 2 статьи 20 Жилищного кодекса Российской Федерации, на основании статьи 48 Устава (Основного Закона) Тульской области правительство Тульской области **ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

1. Утвердить Порядок осуществления регионального государственного жилищного надзора на территории Тульской области согласно приложению.
2. Постановление вступает в силу со дня официального опубликования.

**Первый заместитель Губернатора
Тульской области – председатель
правительства Тульской области**



Ю.М. Андрианов

Приложение
к постановлению правительства
Тульской области

от 18.05.2016

№ 199

ПОРЯДОК
осуществления регионального государственного жилищного надзора
на территории Тульской области

1. Настоящий Порядок разработан в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации (далее – ЖК РФ), Федеральным законом от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 131-ФЗ), Федеральным законом от 26 декабря 2008 года № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» (далее – Федеральный закон № 294-ФЗ), постановлением Правительства Российской Федерации от 11 июня 2013 года № 493 «О государственном жилищном надзоре» (далее – Постановление № 493) и устанавливает правила организации и проведения государственной жилищной инспекцией Тульской области регионального государственного жилищного надзора на территории Тульской области (далее – жилищный надзор).

2. Задачами жилищного надзора являются 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, специализированных

некоммерческих организаций, которые осуществляют деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, нарушений ограничений изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги, требований к предоставлению жилых помещений в наемных домах социального использования, а также требований энергетической эффективности и оснащенности помещений многоквартирных домов и жилых домов приборами учета используемых энергетических ресурсов (далее – обязательные требования).

3. Жилищный надзор на территории Тульской области осуществляется посредством:

организации и проведения проверок выполнения лицами, указанными в пункте 2 настоящего Порядка, обязательных требований;

принятия предусмотренных законодательством Российской Федерации мер по пресечению и (или) устранению выявленных нарушений;

систематического наблюдения за исполнением обязательных требований, осуществления анализа и прогнозирования состояния исполнения обязательных требований при осуществлении лицами, указанными в пункте 2 настоящего Порядка, своей деятельности.

4. Жилищный надзор на территории Тульской области осуществляется государственной жилищной инспекцией Тульской области (далее – Инспекция).

5. Порядок организации деятельности Инспекции устанавливается ЖК РФ, Федеральным законом № 131-ФЗ, Федеральным законом № 294-ФЗ, Постановлением № 493, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Законом Тульской области от 7 февраля 2013 года № 1871-ЗТО «О порядке взаимодействия органов муниципального жилищного контроля с органом государственного жилищного надзора при организации и осуществлении муниципального жилищного контроля на территории Тульской области», настоящим Порядком, Положением об Инспекции и иными нормативными правовыми актами Тульской области и Российской Федерации.

6. Должностные лица инспекции в целях осуществления государственного жилищного надзора в пределах своих полномочий организуют и проводят плановые и внеплановые документарные и выездные проверки.

7. Предметом проверок является соблюдение органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами:

- обязательных требований к:
- жилым помещениям, их использованию и содержанию;
 - содержанию общего имущества в многоквартирном доме;
 - порядку перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение;
 - порядку признания помещений жилыми помещениями, жилых помещений непригодными для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции в соответствии с утвержденным Правительством Российской Федерации положением;
 - учету жилищного фонда;
 - порядку переустройства и перепланировки жилых помещений;
 - определению состава, содержанию и использованию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
 - управлению многоквартирными домами;
 - выполнению лицами, осуществляющими управление многоквартирными домами (в том числе управляющими организациями, товариществами собственников жилья, жилищными, жилищно-строительными и иными специализированными потребительскими кооперативами, осуществляющими управление многоквартирными домами, а также юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность по выполнению услуг по содержанию и (или) работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме, при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме), услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;
 - установлению размера платы за содержание и ремонт жилого помещения;
 - раскрытию информации в соответствии с утвержденным Правительством Российской Федерации стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами;
 - созданию и деятельности товарищества собственников жилья либо жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива, соблюдению прав и обязанностей их членов;
 - предоставлению коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах;
 - созданию и деятельности советов многоквартирных домов;
 - определению размера и внесению платы за коммунальные услуги;

обеспечению энергетической эффективности многоквартирных домов и жилых домов, их оснащению приборами учета используемых энергетических ресурсов и эксплуатации таких приборов;

деятельности некоммерческой организации «Фонд капитального ремонта Тульской области» по финансированию капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах;

порядку и условиям заключения договоров управления многоквартирными домами и иных договоров, обеспечивающих управление многоквартирным домом, в том числе содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, договоров, содержащих условия предоставления коммунальных услуг, и договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

формированию фондов капитального ремонта;

других обязательных требований к использованию и сохранности жилищного фонда независимо от его форм собственности, установленных жилищным законодательством и законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

8. Должностными лицами Инспекции, наделенными полномочиями по осуществлению государственного жилищного надзора на территории Тульской области, являются:

а) начальник государственной жилищной инспекции Тульской области;

б) заместитель начальника государственной жилищной инспекции Тульской области;

в) заместитель начальника инспекции – начальник контрольно-финансового отдела государственной жилищной инспекции Тульской области;

г) главные государственные инспекторы государственной жилищной инспекции Тульской области; старшие государственные инспекторы государственной жилищной инспекции Тульской области; старшие государственные инспекторы контрольно-финансового отдела государственной жилищной инспекции Тульской области; консультант контрольно-финансового отдела государственной жилищной инспекции Тульской области.

9. Должностные лица Инспекции имеют право:

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;

беспрепятственно по предъявлении служебного удостоверения и копии приказа руководителя (заместителя руководителя) Инспекции 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 ЖК РФ, 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 ЖК РФ, 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 ЖК РФ лицами договоров оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме, правомерность утверждения условий данных договоров;

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, внесенных в устав изменений обязательным требованиям;

составлять протоколы об административных правонарушениях, связанных с нарушением обязательных требований, рассматривать дела об указанных административных правонарушениях и принимать меры по предотвращению таких нарушений;

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

10. Инспекция имеет право обращаться в суд с заявлениями:

о признании недействительным решения, принятого общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме либо общим собранием членов товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива с нарушением требований ЖК РФ;

о ликвидации товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива в случае неисполнения в установленный срок предписания об устранении несоответствия устава такого товарищества или такого кооператива, внесенных в устав такого товарищества или такого кооператива изменений требованиям ЖК РФ либо в случае выявления нарушений порядка создания такого товарищества или такого кооператива, если эти нарушения носят неустранимый характер;

о признании договора управления многоквартирным домом, договора оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме либо договора оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме недействительными в случае неисполнения в установленный срок предписания об устранении нарушений требований ЖК

РФ о выборе управляющей организации, об утверждении условий договора управления многоквартирным домом и о его заключении, о заключении договора оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме либо договора оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме, об утверждении условий указанных договоров;

в защиту прав и законных интересов собственников, нанимателей и других пользователей жилых помещений по их обращению или в защиту прав, свобод и законных интересов неопределенного круга лиц в случае выявления нарушения обязательных требований.

о признании договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования недействительным в случае неисполнения в установленный срок предписания об устранении несоответствия данного договора обязательным требованиям, установленным ЖК РФ.

11. Должностные лица Инспекции при проведении проверок обязаны:

а) своевременно и в полной мере исполнять предоставленные в соответствии с законодательством Российской Федерации полномочия по предупреждению, выявлению и пресечению нарушений органами государственной власти Тульской области, органами местного самоуправления муниципальных образований Тульской области, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами обязательных требований (далее – лица, в отношении которых проводится проверка);

б) соблюдать законодательство Российской Федерации, права и законные интересы лиц, в отношении которых проводится проверка;

в) проводить проверку на основании приказа начальника или заместителя начальника Инспекции в соответствии с ее назначением;

г) проводить проверку только во время исполнения служебных обязанностей, выездную проверку – только при предъявлении служебного удостоверения, копии приказа о проведении проверки, а в установленных Федеральным законом № 131-ФЗ, Федеральным законом № 294-ФЗ случаях – копии документа о согласовании проведения проверки;

д) не препятствовать руководителю, иному должностному лицу или уполномоченному представителю лиц, в отношении которых проводится проверка, присутствовать при проведении проверки и давать разъяснения по вопросам, относящимся к предмету проверки;

е) представлять руководителю, иному должностному лицу или уполномоченному представителю лиц, в отношении которых проводится проверка, присутствующим при проведении проверки, информацию и документы, относящиеся к предмету проверки;

ж) знакомить руководителя, иное должностное лицо или уполномоченного представителя лиц, в отношении которых проводится проверка, с результатами проверки;

з) учитывать при определении мер, принимаемых по фактам выявленных нарушений, соответствие указанных мер тяжести нарушений, их потенциальной опасности для жизни, здоровья людей, для возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, а также не допускать необоснованное ограничение прав и законных интересов граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, и юридических лиц;

и) доказывать обоснованность своих действий при их обжаловании лицами, в отношении которых проводится проверка, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;

к) соблюдать установленные Федеральным законом № 294-ФЗ сроки проведения проверок;

л) не требовать от лиц, в отношении которых проводится проверка, документы и иные сведения, представление которых не предусмотрено законодательством Российской Федерации;

м) перед началом проведения выездной проверки по просьбе руководителя, иного должностного лица или уполномоченного представителя лиц, в отношении которых проводится проверка, ознакомить их с положениями административного регламента, в соответствии с которым проводится проверка;

н) осуществлять запись о проведенной проверке юридических лиц, индивидуальных предпринимателей в журнале учета проверок (при его наличии).

12. В случае выявления при проведении проверки нарушений юридическим лицом, индивидуальным предпринимателем обязательных требований, должностное лицо Инспекции, проводившее проверку, в пределах полномочий, предусмотренных законодательством Российской Федерации, обязано:

а) составлять протоколы об административных правонарушениях, связанных с нарушениями обязательных требований, рассматривать дела об указанных административных правонарушениях и принимать меры по предотвращению таких нарушений;

б) выдать предписание юридическому лицу, индивидуальному предпринимателю об устранении выявленных нарушений с указанием сроков их устранения и (или) о проведении мероприятий по предотвращению причинения вреда жизни, здоровью людей, имуществу физических и юридических лиц, государственному или муниципальному имуществу, предупреждению возникновения чрезвычайных ситуаций природного и

техногенного характера, а также других мероприятий, предусмотренных федеральными законами;

в) принять меры по контролю за устранением выявленных нарушений, их предупреждению, предотвращению возможного причинения вреда жизни, здоровью граждан, предупреждению возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

13. Должностные лица Инспекции при осуществлении полномочий несут установленную законодательством Российской Федерации ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение возложенных на них функций по осуществлению жилищного надзора.

14. Решения и действия (бездействие) должностных лиц Инспекции при проведении проверок могут быть обжалованы в административном и (или) судебном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

15. Инспекция размещает на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» – www.gzi71@tularegion.ru следующую информацию:

а) ежегодный план проведения плановых проверок юридических лиц, индивидуальных предпринимателей – в срок до 15 декабря года, предшествующего году проведения проверок, ежегодный план проведения проверок деятельности органов местного самоуправления и должностных лиц местного самоуправления – в срок не позднее 1 ноября года, предшествующего году проведения проверок;

б) сведения о результатах плановых и внеплановых проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей (с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных) – ежемесячно, в срок до 10-го числа месяца, следующего за отчетным, а информацию о результатах проведенных проверок деятельности органов местного самоуправления и должностных лиц местного самоуправления, в том числе о выявленных нарушениях и предписаниях об их устранении с указанием сроков устранения, – в течение одного месяца после завершения соответствующих проверок;

в) ежегодные доклады об осуществлении регионального государственного жилищного надзора и эффективности такого надзора – в срок до 1 августа года, следующего за отчетным;

г) рекомендации и информацию, которые содействуют выполнению обязательных требований, – не реже одного раза в полугодие.

16. Порядок взаимодействия Инспекции с органами муниципального жилищного контроля установлен Законом Тульской области от 7 февраля 2013 года № 1871-ЗТО «О порядке взаимодействия органов муниципального

жилищного контроля с органом государственного жилищного надзора при организации и осуществлении муниципального жилищного контроля на территории Тульской области».

17. Взаимодействие Инспекции с саморегулируемыми организациями в сфере управления многоквартирными домами при осуществлении плановых и внеплановых проверок осуществляется в соответствии с положениями пунктов 10, 12, 13 и 14 статьи 9 Федерального закона № 294-ФЗ.

18. Взаимодействие Инспекции с саморегулируемыми организациями в сфере управления многоквартирными домами или иными объединениями юридических лиц независимо от организационно-правовой формы или индивидуальных предпринимателей, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами, а также с объединениями (ассоциациями, союзами) товариществ собственников жилья, жилищных, жилищно-строительных и иных специализированных потребительских кооперативов осуществляется на основании заключенных соглашений, а также путем совместного проведения совещаний, конференций, «круглых столов».

19. К отношениям, связанным с осуществлением жилищного надзора, организацией и проведением проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, осуществляемых Инспекцией, применяются положения Федерального закона № 294-ФЗ с учетом особенностей, установленных частями 4.1–4.3 статьи 20 ЖК РФ и положениями Федерального закона № 131-ФЗ.

20. Мероприятия по государственному надзору проводятся на основании приказа начальника, заместителя начальника Инспекции о проведении мероприятий по государственному надзору в форме плановых и внеплановых проверок или иных контрольных мероприятий, предусмотренных законодательством.

Проверка может проводиться только тем должностным лицом (лицами), которое указано в приказе о проведении мероприятия по государственному жилищному надзору.

21. Плановые проверки в отношении органов государственной власти, юридических лиц, индивидуальных предпринимателей проводятся на основании утвержденных начальником Инспекции ежегодных планов проведения плановых проверок.

Основанием для включения плановой проверки юридических лиц, индивидуальных предпринимателей в ежегодный план является истечение одного года со дня:

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;

окончания проведения последней плановой проверки юридического лица, индивидуального предпринимателя.

Утвержденный ежегодный план проведения плановых проверок доводится до сведения заинтересованных лиц посредством его размещения на официальном сайте Инспекции в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» либо иным доступным способом.

Внесение изменений в ежегодный план допускается только в случае невозможности проведения плановой проверки деятельности юридического лица и индивидуального предпринимателя в связи с ликвидацией или реорганизацией юридического лица, прекращением юридическим лицом и индивидуальным предпринимателем деятельности, подлежащей плановой проверке, а также с наступлением обстоятельств непреодолимой силы.

Порядок подготовки Инспекцией ежегодного плана проведения плановых проверок в отношении органов государственной власти, юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, его представления в органы прокуратуры и согласования, а также типовая форма ежегодного плана проведения плановых проверок устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Плановые проверки деятельности органов местного самоуправления и должностных лиц местного самоуправления проводятся Инспекцией на основании ежегодных планов проведения проверок, сформированных и согласованных прокуратурой Тульской области.

Порядок подготовки Инспекцией ежегодного плана проведения проверок деятельности органов местного самоуправления и должностных лиц местного самоуправления, его представления в органы прокуратуры и согласования, а также требования к содержанию такого ежегодного плана устанавливаются Федеральным законом № 131-ФЗ.

22. Внеплановые проверки в отношении органов государственной власти, юридических лиц, индивидуальных предпринимателей проводятся должностными лицами Инспекции по основаниям, установленным частью 2 статьи 10 Федерального закона № 294-ФЗ, с учетом особенностей, установленных частями 4.1–4.3 статьи 20 ЖК РФ.

Внеплановые проверки деятельности органов местного самоуправления и должностных лиц местного самоуправления проводятся Инспекцией в соответствии с Федеральным законом № 131-ФЗ на основании решения руководителя Инспекции по согласованию с прокуратурой Тульской области, принимаемого на основании обращений граждан, юридических лиц и информации от государственных органов о фактах нарушений законодательства Российской Федерации, влекущих возникновение

чрезвычайных ситуаций, угрозу жизни и здоровью граждан, а также массовые нарушения прав граждан.

Внеплановые проверки деятельности органов местного самоуправления и должностных лиц местного самоуправления могут также проводиться в соответствии с поручениями Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации и на основании требования Генерального прокурора Российской Федерации, прокурора Тульской области о проведении внеплановой проверки в рамках надзора за исполнением законов по поступившим в органы прокуратуры материалам и обращениям.

23. По результатам проверки (плановой и внеплановой) оформляется акт по установленной форме в двух экземплярах.

Акт проверки оформляется непосредственно после ее завершения.

Один экземпляр акта с копиями приложений вручается руководителю, иному должностному лицу или уполномоченному представителю юридического лица, индивидуальному предпринимателю, его уполномоченному представителю под расписку об ознакомлении либо об отказе в ознакомлении с актом проверки. В случае отсутствия руководителя, иного должностного лица или уполномоченного представителя юридического лица, индивидуального предпринимателя, его уполномоченного представителя, а также в случае отказа проверяемого лица дать расписку об ознакомлении либо об отказе в ознакомлении с актом проверки акт направляется заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении, которое приобщается к экземпляру акта проверки, хранящемуся в деле органа государственного надзора.

В случае если для проведения внеплановой выездной проверки требуется согласование ее проведения с органом прокуратуры, копия акта проверки направляется в орган прокуратуры, которым принято решение о согласовании проведения проверки, в течение пяти рабочих дней со дня составления акта проверки.

К акту прилагаются протоколы отбора образцов продукции, проб обследования объектов окружающей среды и проведенных исследований, испытаний и экспертиз, объяснения работников юридического лица, работников индивидуального предпринимателя, на которых возлагается ответственность за нарушение обязательных требований, установленных правовыми актами, предписание об устранении выявленных нарушений и иные связанные с результатами проверки документы или их копии.
