

УТВЕРЖДАЮ

И.о. начальника
государственной жилищной
инспекции Кировской области



Д.С. Секретарев

«20» 12 2019

РУКОВОДСТВО

по соблюдению обязательных требований в рамках осуществления
регионального государственного жилищного надзора и лицензионного
контроля предпринимательской деятельности по управлению
многоквартирными домами

Руководство по соблюдению обязательных требований подготовлено 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» (далее – Федеральный закон № 294-ФЗ).

Государственная жилищная инспекция Кировской области (далее – инспекция) является органом исполнительной власти Кировской области специальной компетенции, осуществляющим в соответствии с постановлением Правительства Кировской области от 22.10.2014 № 6/70 «Об утверждении Положения о государственной жилищной инспекции Кировской области и признании утратившими силу некоторых постановлений Правительства Кировской области» функции регионального государственного жилищного надзора и лицензионного контроля предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

Глава I. Региональный государственный жилищный надзор

1. Региональный государственный жилищный надзор (далее – жилищный надзор) осуществляется инспекцией в соответствии с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), Федерального закона № 294-ФЗ, постановлением Правительства Российской Федерации от 11.06.2013 № 493 «О государственном жилищном надзоре».

2. Под жилищным надзором понимаются деятельность инспекции, 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, порядку осуществления перевода жилого помещения в нежилое помещение в многоквартирном доме, порядку осуществления перепланировки и (или) переустройства помещений в многоквартирном доме, 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 государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства, 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.

3. Перечень нормативных правовых актов, содержащих обязательные требования, соблюдение которых оценивается инспекцией утвержден приказом инспекции от 27.12.2018 № 85/18-ОД «Об утверждении Перечней нормативных правовых актов, содержащих обязательные требования, соблюдение которых оценивается при региональном государственном жилищном надзоре и лицензионном контроле предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами на территории Кировской области» (далее – приказ об утверждении Перечней) и размещен на официальном сайте инспекции:

<https://gji.kirovreg.ru/upload/iblock/095/095830c17dd3f4312ebe1a4323c9b29c.pdf> – приказ об утверждении Перечней;

<https://gji.kirovreg.ru/activities/housing-supervision/legislation-in-sphere-of-housing-supervision> – перечень нормативных правовых актов и ссылки на их текст.

4. Государственный жилищный надзор осуществляется с применением риск-ориентированного подхода.

В целях применения риск-ориентированного подхода при организации жилищного надзора деятельность юридических лиц – товариществ собственников жилья, жилищных, жилищно-строительных и иных специализированных потребительских кооперативов по управлению многоквартирными домами подлежит отнесению к определенной категории риска в соответствии с Правилами отнесения деятельности юридических лиц и индивидуальных предпринимателей и (или) используемых ими производственных объектов к определенной категории риска или определённому классу (категории) опасности, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 17.08.2016 № 806 «О применении риск-ориентированного подхода при организации отдельных видов государственного контроля (надзора) и внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации», Критериями отнесения деятельности товариществ собственников жилья, жилищных, жилищно-строительных и иных специализированных потребительских кооперативов по управлению многоквартирными домами к определенной категории риска (класса опасности), утвержденными постановлением Правительства Кировской области от 20.12.2018 № 589-П.

Глава II. Лицензионный контроль предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами

1. Лицензионный контроль предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами (далее – лицензионный контроль) за соблюдением лицензионных требований юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями, имеющими лицензию на предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами (далее – лицензиат) на территории Кировской области осуществляется инспекцией в соответствии с требованиями ЖК РФ, Федерального закона № 294-ФЗ, Федерального закона от 04.05.2011 № 99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности» (далее – Закон о лицензировании № 99), постановления Правительства Российской Федерации от 28.10.2014 № 1110 «О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами» (далее – постановление о лицензировании предпринимательской деятельности № 1110).

2. Объектом лицензионного контроля является деятельность лицензиатов, предметом лицензионного контроля являются содержащиеся в документах лицензиата сведения о его деятельности, принимаемые проверяемым лицом меры по соблюдению лицензионных требований, исполнению предписаний об устранении выявленных нарушений лицензионных требований.

Лицензионными требованиями к лицензиату помимо требований, предусмотренных пунктами 1 - 6.1 части 1 статьи 193 ЖК РФ, является соблюдение требований и обязанностей, предусмотренных:

- а) частью 2.3 статьи 161 ЖК РФ;
- б) частью 2 статьи 162 ЖК РФ;
- в) частью 3.1 статьи 45 ЖК РФ;
- г) частью 7 статьи 162 и частью 6 статьи 198 ЖК РФ.

Перечень грубых нарушений лицензионных требований определен пунктом 4(1) постановления о лицензировании предпринимательской деятельности № 1110.

3. Перечень нормативных правовых актов, содержащих обязательные требования, соблюдение которых оценивается инспекцией, утвержден приказом инспекции от 27.12.2018 № 85/18-ОД «Об утверждении Перечней нормативных правовых актов, содержащих обязательные требования, соблюдение которых оценивается при региональном государственном жилищном надзоре и лицензионном контроле предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами на территории Кировской области» (далее – приказ об утверждении Перечней) и размещен на официальном сайте инспекции:

<https://gji.kirovreg.ru/upload/iblock/095/095830c17dd3f4312ebe1a4323c9b29c.pdf> – приказ об утверждении Перечней;

<https://gji.kirovreg.ru/activities/licensing-control-management-mcd/legislation-in-sphere-licensing-control/> – перечень нормативных правовых актов и ссылки на их текст.

Глава III. Осуществление инспекцией жилищного надзора и лицензионного контроля путем организации и проведения проверок (внеплановых и плановых)

1. Организация и проведение проверок производится с соблюдением требований Федерального закона № 294-ФЗ, а также в рамках жилищного надзора с учетом особенностей, установленных статьями 20, 200 ЖК РФ (в случае прекращения или аннулирования лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами), в рамках лицензионного контроля с учетом особенностей, установленных статьями 196 ЖК РФ, Законом о лицензировании № 99.

2. Проверки соблюдения обязательных требований проводятся на основании поступивших в инспекцию обращений граждан (в том числе индивидуальных предпринимателей), юридических лиц, информации от органов государственной власти, органов местного самоуправления, из средств массовой информации о фактах нарушения обязательных требований.

Обращения и заявления, не позволяющие установить лицо, обратившееся в инспекцию, а также обращения и заявления, не содержащие сведений о фактах нарушения обязательных требований не могут служить основанием для проведения внеплановой проверки. Обращения и заявления, направленные заявителем в форме электронных документов, могут служить основанием для проведения внеплановой проверки только при условии, что они были направлены заявителем с использованием средств информационно-коммуникационных технологий, предусматривающих обязательную авторизацию заявителя в единой системе идентификации и аутентификации. Проверки соблюдения обязательных требований проводятся на основании приказа (распоряжения) начальника инспекции, заместителей начальника инспекции в сроки и в порядке, установленные законодательством. Предметом проверки является соблюдение органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами обязательных требований.

3. Проверка начинается с предъявления государственным жилищным инспектором служебного удостоверения, копии приказа (распоряжения) начальника (заместителя начальника) инспекции о назначении проверки, а также с предъявления лицом, в отношении которого проводится проверка, соответствующего документа (паспорт, доверенность и т.п.).

4. По результатам проведения проверки в день ее завершения составляется акт проверки в двух экземплярах, один из которых вручается

лицу, в отношении которого проведена проверка, под роспись об ознакомлении с актом проверки. При отказе данным лицом от подписи об ознакомлении с актом проверки в акте проверки делается соответствующая отметка и акт проверки направляется почтовым отправлением с уведомлением о вручении, копия которого приобщается ко второму экземпляру акта проверки, хранящемуся в деле инспекции.

В случае выявления нарушений обязательных требований к акту проверки прилагается предписание об устранении выявленных нарушений.

5. Государственные жилищные инспекторы при осуществлении полномочий по жилищному надзору и лицензионному контролю пользуются правами, предусмотренными частью 5 статьи 20 ЖК РФ, соблюдают ограничения и выполняют обязанности, установленные статьями 15 – 18 Федерального закона № 294-ФЗ, а также несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации за неисполнение или ненадлежащее исполнение возложенных на них полномочий.

Юридическое лицо, индивидуальный предприниматель при проведении проверки в соответствии с Федеральным законом № 294-ФЗ имеют следующие права:

непосредственно присутствовать при проведении проверки, давать объяснения по вопросам, относящимся к предмету проверки;

получать от инспекции (должностных лиц инспекции) информацию, которая относится к предмету проверки и предоставление которой предусмотрено Федеральным законом от 26.12.2008 № 294-ФЗ;

знакомиться с результатами проверки и указывать в акте проверки о своем ознакомлении с результатами проверки, согласии или несогласии с ними, а также с отдельными действиями должностных лиц инспекции;

знакомиться с документами и (или) информацией, полученными инспекцией в рамках межведомственного информационного взаимодействия 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;

представлять документы и (или) информацию, запрашиваемые в рамках межведомственного информационного взаимодействия, в инспекцию по собственной инициативе;

обжаловать действия (бездействие) должностных лиц инспекции, повлекшие за собой нарушение прав юридического лица, индивидуального предпринимателя при проведении проверки, в административном и (или) судебном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации;

привлекать Уполномоченного при Президенте Российской Федерации по защите прав предпринимателей либо уполномоченного по защите прав предпринимателей в субъекте Российской Федерации к участию в проверке.

Глава IV. Возбуждение дела об административном правонарушении при осуществлении жилищного надзора и лицензионного контроля

1. В случае выявления при проведении проверки нарушений обязательных требований государственный жилищный инспектор инспекции обязан составить протокол об административных правонарушениях и направить его для рассмотрения уполномоченному должностному лицу или в суд, а при наличии соответствующих полномочий рассмотреть дело об административном правонарушении, принять меры по предотвращению такого правонарушения.

2. Должностные лица инспекции в соответствии с КоАП РФ наделены полномочиями по составлению протоколов об административных правонарушениях (в том числе на основании материалов, содержащих данные, указывающие на наличие события административного правонарушения), предусмотренных следующими нормами КоАП РФ:

частью 1 статьи 6.24 КоАП РФ – 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);

статьей 7.21 КоАП РФ – нарушение правил пользования жилыми помещениями;

статьей 7.22 – нарушение правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений;

статьей 7.23 – нарушение нормативов обеспечения населения коммунальными услугами;

статьей 7.23.2 – нарушение требований законодательства о передаче технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким многоквартирным домом документов;

статьей 7.23.3 – нарушение правил осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами;

статьей 9.13 – уклонение от исполнения требований к обеспечению доступности для инвалидов объектов социальной, инженерной и транспортной инфраструктур и предоставляемых услуг (в части уклонения от исполнения требований к обеспечению доступности для инвалидов объектов жилищного фонда);

частями 4, 5 и частью 12 статьи 9.16 – нарушение законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности (в части коллективных (общедомовых), индивидуальных и общих (для коммунальных квартир) приборов учета используемых энергетических ресурсов в многоквартирных домах, жилых домах);

статьей 9.23 – нарушение правил обеспечения безопасного использования и содержания внутридомового и внутриквартирного газового оборудования;

статьи 9.5.1 - выполнение работ по инженерным изысканиям, по подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства лицом, не являющимся членом саморегулируемой организации в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования или строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, или с нарушением требований, установленных законодательством о градостроительной деятельности, к лицам, имеющим право на выполнение таких работ по соответствующему договору, заключенному с использованием конкурентных способов заключения договоров;

статьей 13.19.2 – неразмещение информации, размещение информации не в полном объеме или размещение недостоверной информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (за исключением административных правонарушений, совершенных жилищно-строительными кооперативами, осуществляющими строительство многоквартирных домов);

статьей 14.1.3 – осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами без лицензии;

частью 1 статьи 19.4 – неповиновение законному распоряжению должностного лица органа, осуществляющего государственный надзор (контроль), должностного лица организации, уполномоченной в соответствии с федеральными законами на осуществление государственного надзора, должностного лица органа, осуществляющего муниципальный контроль;

статьей 19.4.1 – воспрепятствование законной деятельности должностного лица органа государственного контроля (надзора);

частями 1, 24 статьи 19.5 – невыполнение в срок законного предписания (постановления, представления, решения) органа (должностного лица), осуществляющего государственный надзор (контроль);

статьей 19.6 – непринятие мер по устранению причин и условий, способствовавших совершению административного правонарушения;

статьей 19.7 – непредставление сведений (информации);

статьей 19.7.5-1 – нарушение юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем установленного порядка представления уведомлений о начале осуществления предпринимательской деятельности (в части уведомления о начале осуществления деятельности по техническому обслуживанию, ремонту и техническому диагностированию внутридомового и внутриквартирного газового оборудования);

статьей 19.7.11 – нарушение требований жилищного законодательства к предоставлению сведений, необходимых для учета наемных домов социального использования;

статьей 20.25 – уклонение от исполнения административного наказания.