

## **Руководство по соблюдению обязательных требований в сфере регионального государственного жилищного надзора**

**Статья 20 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) закрепляет положения о порядке осуществления государственного жилищного надзора.**

**Под государственным жилищным надзором понимается** 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,

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, региональным операторов,

ограничениям изменений размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги,

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,

соблюдению правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения,

соблюдению правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах,

энергетической эффективности и оснащенности помещений многоквартирных домов и жилых домов приборами учета используемых энергетических ресурсов,

предоставлению жилых помещений в наемных домах социального использования,

порядку размещения органами местного самоуправления, ресурсоснабжающими организациями, лицами, осуществляющими деятельность по управлению многоквартирными домами информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (далее – ГИС ЖКХ).

**Государственный жилищный надзор осуществляется посредством:**

организации и проведения проверок подконтрольных субъектов,

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

систематического наблюдения за исполнением обязательных требований,

анализа и прогнозирования 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 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.

В Костромской области в соответствии с положением о государственной жилищной инспекции Костромской области, утвержденным постановлением губернатора Костромской области от 31.08.2012 № 187, исполнительным органом государственной власти Костромской области, осуществляющим региональный государственный жилищный надзор, является государственная жилищная инспекция Костромской области (далее – Инспекция).

К отношениям, связанным с осуществлением государственного жилищного надзора, организацией и проведением проверок юридических лиц (за исключением региональных операторов), индивидуальных предпринимателей, применяются положения **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)** с учетом особенностей организации и проведения плановых и внеплановых проверок, установленных частями 4.1 и 4.2 статьи 20 ЖК РФ.

К отношениям, связанным с осуществлением государственного жилищного надзора в отношении деятельности региональных операторов, организацией и проведением их проверок, применяются положения Федерального закона № 294 с учетом особенностей, предусмотренных частью 4.3 статьи 20 ЖК РФ..

Предметом государственного жилищного надзора, который проводится в форме проверок (плановых, внеплановых) является соблюдение органами

местного самоуправления, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами обязательных требований.

Основанием для включения плановой проверки в ежегодный план проведения плановых проверок 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;

постановки 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;

окончания проведения последней плановой проверки юридического лица, индивидуального предпринимателя;

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 № 294 являются поступления, в частности посредством ГИС ЖКХ, в орган государственного жилищного надзора, обращений и заявлений граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, юридических лиц, информации от органов государственной власти, органов местного самоуправления, выявление органом государственного жилищного надзора в ГИС ЖКХ информации о фактах:

нарушения правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах,

нарушения требований к порядку создания товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива,

нарушения требований к уставу товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива и порядку внесения изменений в устав такого товарищества или такого кооператива,

нарушения требований к 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,

нарушения требований к порядку принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения о заключении с управляющей организацией договора оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме,

нарушения требований к порядку принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения о заключении 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,

нарушения требований к порядку утверждения условий этих договоров и их заключения

нарушения требований к порядку содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и осуществления текущего и капитального ремонта общего имущества в данном доме,

нарушения требований к порядку осуществления перевода жилого помещения в нежилое помещение в многоквартирном доме,

нарушения требований к порядку осуществления перепланировки и (или) переустройства помещений в многоквартирном доме,

нарушения управляющей организацией обязательств, предусмотренных частью 2 статьи 162 ЖК РФ,

нарушений в области применения предельных (максимальных) индексов изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги,

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,

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,

нарушения органами местного самоуправления, ресурсоснабжающими организациями, лицами, осуществляющими деятельность по управлению многоквартирными домами, гражданами требований к порядку размещения информации в ГИС ЖКХ,

является приказ главного государственного жилищного инспектора Российской Федерации о назначении внеплановой проверки, изданный в соответствии с поручениями Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации,

истечение срока исполнения юридическим лицом, индивидуальным предпринимателем ранее выданного предписания об устранении выявленного нарушения обязательных требований.

Внеплановая проверка при осуществлении государственного жилищного надзора 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, являющиеся государственными жилищными инспекторами, в ходе проведения проверки 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.

Не предоставление запрашиваемой информации, повлекшие невозможность проведения проверки, влекут привлечение к административной ответственности по статье 19.4.1 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее - КоАП РФ) воспрепятствование законной деятельности должностного лица органа государственного контроля (надзора):

1. Воспрепятствование законной деятельности должностного лица органа государственного контроля (надзора по проведению проверок или уклонение от таких проверок, за исключением случаев, предусмотренных частью 4 статьи 14.24, частью 9 статьи 15.29 и статьей 19.4.2 КоАП РФ, -

влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от пятисот до одной тысячи рублей; на должностных лиц - от двух тысяч до четырех тысяч рублей; на юридических лиц - от пяти тысяч до десяти тысяч рублей.

2. Действия (бездействие), предусмотренные частью 1 статьи 19.4.1 КоАП РФ, повлекшие невозможность проведения или завершения проверки, -

влекут наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от пяти тысяч до десяти тысяч рублей; на юридических лиц - от двадцати тысяч до пятидесяти тысяч рублей.

3. Повторное совершение административного правонарушения, предусмотренного частью 2 статьи 19.4.1 КоАП РФ, -

влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от десяти тысяч до двадцати тысяч рублей или дисквалификацию на срок от шести месяцев до одного года; на юридических лиц - от пятидесяти тысяч до ста тысяч рублей.

Таким образом, в случае получения приказа о проведении проверки, мотивированного запроса с перечнем копий документов, предоставление которых обязательно, такие сведения и документы необходимо предоставить своевременно.

2) беспрепятственно по предъявлении служебного удостоверения и копии приказа (распоряжения) руководителя (заместителя руководителя) 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.

Недопуск подконтрольным субъектом в помещения общего пользования, повлекшие невозможность проведения проверки, влекут привлечение к административной ответственности по статье 19.4.1 КоАП РФ.

Таким образом, в случае получения приказа о проведении проверки подконтрольному субъекту необходимо обеспечить допуск к помещениям общего пользования в многоквартирных домах.

с согласия собственников помещений в многоквартирном доме, нанимателей жилых помещений по договорам социального найма, нанимателей жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования посещать такие помещения в многоквартирном доме 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,

по заявлениям собственников помещений в многоквартирном доме проверять правомерность избрания общим собранием членов товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива правления товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива;

по заявлениям собственников помещений в многоквартирном доме проверять правомерность избрания общим собранием членов товарищества собственников жилья или правлением товарищества собственников жилья председателя правления такого товарищества;

по заявлениям собственников помещений в многоквартирном доме проверять правомерность избрания правлением жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива председателя правления такого кооператива;

по заявлениям собственников помещений в многоквартирном доме проверять 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,

по заявлениям собственников помещений в многоквартирном доме проверять правомерность утверждения условий договора управления многоквартирным домом и его заключения,

по заявлениям собственников помещений в многоквартирном доме проверять правомерность заключения с управляющей организацией договора оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме,

по заявлениям собственников помещений в многоквартирном доме проверять 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,

по заявлениям собственников помещений в многоквартирном доме проверять правомерность утверждения условий договоров оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3) выдавать предписания:

о прекращении нарушений обязательных требований,

об устранении выявленных нарушений,

о проведении мероприятий по обеспечению соблюдения обязательных требований,

об устранении в шестимесячный срок со дня направления предписания несоответствия устава товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива, внесенных в устав изменений обязательным требованиям;

Обращаю внимание, что невыполнение или ненадлежащее выполнение в установленный срок законного предписания органа государственного жилищного надзора влечет административную ответственность по части 1 статьи 19.5 КоАП РФ:

Невыполнение в установленный срок законного предписания органа (должностного лица), осуществляющего государственный надзор (контроль) об устранении нарушений законодательства –

влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от трехсот до пятисот рублей; на должностных лиц - от одной тысячи до двух тысяч рублей или дисквалификацию на срок до трех лет; на юридических лиц - от десяти тысяч до двадцати тысяч рублей.

В случае объективной невозможности своевременного исполнения предписания должностное/юридическое лицо имеет право направить в Инспекцию ходатайство о продлении срока исполнения предписания.

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

Должностные лица органа государственного жилищного надзора, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, размещают информацию о проверках в информационных системах ГИС ЖКХ и ФГИС ЕРП.

## **Нормативных правовые акты, содержащие обязательные требования, соблюдение которых оценивается при проведении мероприятий по государственному жилищному надзору**

Перечень нормативных правовых актов содержащие обязательные требования, соблюдение которых оценивается при проведении мероприятий по государственному жилищному надзору, размещен на Официальном сайте Инспекции в информационно-коммуникационной сети Интернет в разделе «НПА» подразделе «Перечень обязательных требований».

### **Административная ответственность**

Органы государственного жилищного надзора при осуществлении деятельности по региональному государственному жилищному надзору вправе составлять протоколы по следующим нарушениям:

Статья 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);

Статья 7.21 КоАП РФ - нарушение правил пользования жилыми помещениями;

Статья 7.22 КоАП РФ - нарушение правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений;

Статья 7.23 КоАП РФ - нарушение нормативов обеспечения населения коммунальными услугами;

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;

Статья 7.32.2 КоАП РФ - нарушение требований жилищного законодательства к заключению и исполнению договоров найма жилых помещений жилищного фонда социального использования;

Статья 9.5.1 КоАП РФ – 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;

Статья 9.13 КоАП РФ - 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);

Части 4, 5, 12 статьи 9.16 КоАП РФ - 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);

Статья 9.23 КоАП РФ - нарушение правил обеспечения безопасного использования и содержания внутридомового и внутриквартирного газового оборудования;

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 (за исключением административных правонарушений, совершенных жилищно-строительными кооперативами, осуществляющими строительство многоквартирных домов).

Статья 19.4 КоАП РФ - неповиновение законному распоряжению должностного лица органа, осуществляющего государственный надзор (контроль);

Статья 19.4.1 КоАП РФ - воспрепятствование законной деятельности должностного лица органа государственного контроля (надзора);

Часть 1 статьи 19.5 КоАП РФ - невыполнение в срок законного предписания органа (должностного лица), осуществляющего государственный надзор (контроль);

Статья 19.6 КоАП РФ - непринятие мер по устранению причин и условий, способствовавших совершению административного правонарушения;

Статья 19.7 КоАП РФ - непредставление сведений (информации);

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

Протоколы об административных правонарушениях по статьям 6.24, 7.21 - 7.23, части 1 статьи 7.23.2, статьям 7.23.3, 9.5.1, 9.13, частями 4, 5, 12 статьи 9.16, частями 1 - 4 статьи 9.23, частью 1 статьи 13.19.2 КоАП РФ рассматривают уполномоченные должностные лица органов государственного жилищного надзора.

Другие протоколы об административных правонарушениях направляются на рассмотрение мировым судьям по месту рассмотрения в соответствии с требованиями КоАП РФ.