



**ДЕПАРТАМЕНТ
ГОСУДАРСТВЕННОГО ЖИЛИЩНОГО НАДЗОРА
ЯРОСЛАВСКОЙ ОБЛАСТИ**

ПРИКАЗ

от 29.12.2020 № 86
г. Ярославль

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

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», а также в соответствии со Стандартом комплексной профилактики рисков причинения вреда охраняемым законом ценностям одобрен по итогам заседания проектного комитета по основному направлению стратегического развития Российской Федерации «Реформа контрольной и надзорной деятельности» (протокол № 2 от 27 марта 2018 г.),

**ДЕПАРТАМЕНТ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЖИЛИЩНОГО НАДЗОРА
ЯРОСЛАВСКОЙ ОБЛАСТИ ПРИКАЗЫВАЕТ:**

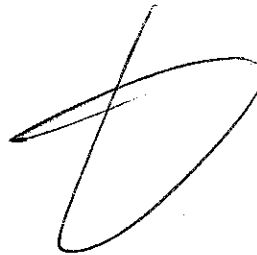
1. Утвердить прилагаемые:

1.1. Руководство по соблюдению органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, за исключением управляющих организаций, индивидуальными предпринимателями и гражданами установленных действующим законодательством обязательных требований, контроль за соблюдением которых, осуществляет департамент.

1.2. Руководство по соблюдению обязательных требований в рамках осуществления лицензионного контроля предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

2. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на первого заместителя директора департамента – государственного жилищного инспектора Ярославской области Чужанову О.Б.

Директор департамента –
главный государственный жилищный
инспектор Ярославской области



Д.Т. Бараташвили

УТВЕРЖДЕНО

Приказом департамента государственного
жилищного надзора Ярославской области
от 29.12.2020 № 86

Департамент государственного жилищного надзора Ярославской области

РУКОВОДСТВО

по соблюдению органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, за исключением управляющих организаций, индивидуальными предпринимателями и гражданами установленных действующим законодательством обязательных требований, контроль за соблюдением которых, осуществляет департамент.

1. Введение

Департамент государственного жилищного надзора Ярославской области является органом исполнительной власти Ярославской области, осуществляющим функции по реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере государственного жилищного надзора, по государственному жилищному надзору.

Настоящее руководство разработано 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", со Стандартом комплексной профилактики рисков причинения вреда охраняемым законом ценностям одобрен по итогам заседания проектного комитета по основному направлению стратегического развития Российской Федерации "Реформа контрольной и надзорной деятельности" (протокол № 2 от 27 марта 2018 г.), и в целях оказания юридическим лицам, индивидуальным предпринимателям, гражданам при осуществлении надзора, методической помощи по соблюдению обязательных требований законодательства Российской Федерации.

Настоящее руководство не устанавливает обязательных требований, носит рекомендательный характер и не является нормативным правовым актом.

2. Обязательные требования

Надзор осуществляется в соответствии с постановлением Правительства области от 15.10.2014 № 1030-п "О переименовании государственной жилищной инспекции Ярославской области, признании утратившими силу постановлений Правительства области от 01.11.2011 № 840-п, от 15.10.2013 № 1389-п и частично утратившими силу отдельных постановлений Правительства области" органом исполнительной власти Ярославской области - департаментом государственного жилищного надзора Ярославской области (далее - департамент).

2.1 В соответствии с Положением обязательным является в сфере управления многоквартирными домами – соблюдение требований к:

- содержанию общего имущества в многоквартирном доме;
- определению состава, содержанию и использованию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- управлению многоквартирными домами;
- выполнению лицами, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами (в том числе товариществами, кооперативами, 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 указанном доме), услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;

- созданию и деятельности товарищества либо кооператива, соблюдению прав и обязанностей их членов;

- предоставлению коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах;

- определению размера и внесению 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;

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

- недопущению роста размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги выше предельных (максимальных) индексов изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги в муниципальных образованиях;

- наличию договора о техническом обслуживании и ремонте внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования со специализированной организацией, соответствующей требованиям, установленным Правилами пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 14.05.2013 № 410 "О мерах по обеспечению безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования";

- соблюдению органами местного самоуправления, ресурсоснабжающими организациями, лицами, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, требований к порядку размещения информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (далее - система);

- соблюдению требований Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность", Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 №

354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов";

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

- порядку осуществления перевода жилого помещения в нежилое помещение в многоквартирном доме.

2.2. В области реализации прав собственников помещений в многоквартирном доме – соблюдение требований к:

- установлению размера платы за содержание и ремонт жилого помещения;

- созданию и деятельности советов многоквартирных домов;

- порядку и условиям заключения 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;

- ограничению изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги;

- обоснованности размера платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которыми не принято решение о выборе способа управления многоквартирным домом, решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, и соблюдению предельных индексов изменения размера такой платы.

2.3. В сфере деятельности органов государственной власти, органов местного самоуправления, граждан и юридических лиц – соблюдение требований к:

- использованию и содержанию жилых помещений;

- порядку осуществления перевода жилого помещения в нежилое помещение в многоквартирном доме;

- порядку признания помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом в соответствии с Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47 "Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом";

- учету жилищного фонда;

- порядку осуществления перепланировки и (или) переустройства помещений в многоквартирном доме.

2.4. В области организации финансирования капитального ремонта в многоквартирном доме – соблюдение требований к:

- деятельности специализированной некоммерческой организации, обеспечивающей проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее - региональный оператор);

- формированию фондов капитального ремонта.

2.5. В области информационной открытости - требований к деятельности товарищества либо кооператива, осуществляющего управление многоквартирным домом (без заключения договора с управляющей организацией) в соответствии с требованиями к раскрытию информации, установленными частями 10, 10.1 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.

2.6. Иных требований к:

- предоставлению жилых помещений в наемных домах социального использования;
- использованию и сохранности жилищного фонда независимо от его форм собственности, соответствию жилых помещений установленным жилищным законодательством и законодательством об энергосбережении и повышении энергетической эффективности санитарным, техническим и иным требованиям;
- обеспечению условий доступности для инвалидов жилых помещений и общего имущества в многоквартирном доме;
- деятельности регионального оператора по аккумулированию взносов на капитальный ремонт, уплачиваемых собственниками помещений в многоквартирных домах, в отношении которых фонды капитального ремонта формируются на счете, счетах регионального оператора, в части учета и возврата средств фонда капитального ремонта, а также финансовой устойчивости деятельности регионального оператора;
- деятельности регионального оператора по открытию на свое имя специальных счетов и совершению операций по данным счетам в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме выбрали регионального оператора в качестве владельца специального счета;
- деятельности регионального оператора по осуществлению функций технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете (счетах) регионального оператора;
- деятельности регионального оператора по финансированию расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете (счетах) регионального оператора, в пределах средств указанных фондов капитального ремонта с привлечением при необходимости средств, полученных из иных источников, в том числе из областного бюджета и (или) местного бюджета;
- деятельности регионального оператора по взаимодействию с органами государственной власти и органами местного самоуправления в целях обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора;
- деятельности регионального оператора по аудиту и размещению информации на своей странице в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (далее - сеть "Интернет");
- деятельности регионального оператора по передаче информации о размере обязательств каждого собственника помещений в соответствующем многоквартирном доме с указанием суммы имеющейся задолженности собственников помещений в многоквартирном доме и периода указанной задолженности в случае передачи средств фонда капитального ремонта при изменении способа формирования фонда капитального ремонта (далее – обязательные требования).

3. Нарушения обязательных требований

За нарушение обязательных требований Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях (далее - КоАП РФ) установлена ответственность:

- 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 (ст. 6.24 КоАП РФ);

- нарушение правил пользования жилыми помещениями. Самовольные переустройство и (или) перепланировка помещения в многоквартирном доме (ст.7.21 КоАП РФ);

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

- нарушение нормативов обеспечения населения коммунальными услугами (ст. 7.23 КоАП РФ);

- воспрепятствование деятельности по управлению многоквартирным домом, выразившееся в отказе от передачи технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким многоквартирным домом документов управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу, жилищно-строительному кооперативу, иному специализированному потребительскому кооперативу или одному из собственников помещений в многоквартирном доме, либо в уклонении от передачи таких документов указанным лицам, либо в нарушении предусмотренных федеральными законами и принятыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами порядка и сроков передачи указанных документов (ч. 1 ст. 7.23.2 КоАП РФ)

- нарушение правил осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами (ст. 7.23.3 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 (ст. 9.5 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 (ст. 9.13 КоАП РФ);

- несоблюдение лицами, ответственными за содержание многоквартирных домов, требований энергетической эффективности, предъявляемых к многоквартирным домам, требований их оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов, требований о проведении обязательных мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах (ч. 4 ст. 9.16 КоАП РФ);

- несоблюдение лицами, ответственными за содержание многоквартирных домов, требований о разработке и доведении до сведения собственников помещений в многоквартирных домах предложений о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в многоквартирных домах (ч. 5 ст. 9.16 КоАП РФ);

- необоснованный отказ или уклонение организации, обязанной осуществлять деятельность по установке, замене, эксплуатации приборов учета используемых энергетических ресурсов, снабжение которыми или передачу которых они осуществляют, от заключения соответствующего договора и (или) от его исполнения, а равно нарушение установленного порядка его заключения либо несоблюдение такой организацией установленных для нее в качестве обязательных требований об установке, о замене, об эксплуатации приборов учета используемых энергетических ресурсов в части коллективных (общедомовых), индивидуальных и общих (для коммунальных квартир)

приборов учета используемых энергетических ресурсов в многоквартирных домах, жилых домах (ч. 12 ст. 9.16 КоАП РФ);

- нарушение правил обеспечения безопасного использования и содержания внутридомового и внутриквартирного газового оборудования (ч. 1- 4 ст. 9.23 КоАП РФ);

- размещение информации, размещение информации не в полном объеме или размещение недостоверной информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (ч. 1, 2 ст. 13.19.2 КоАП РФ);

4. Рекомендации по соблюдению обязательных требований

Рекомендации по соблюдению обязательных требований состоят в неукоснительном следовании нормам законодательства Российской Федерации, которыми департамент руководствуется при осуществлении государственного жилищного надзора.

Перечень указанных нормативных правовых актов с указанием их реквизитов и источников официального опубликования размещен на официальном сайте департамента на портале органов государственной власти Ярославской области в сети "Интернет", в федеральной государственной информационной системе "Федеральный реестр государственных услуг (функций)" и в федеральной государственной информационной системе "Единый портал государственных и муниципальных услуг (функций)".