

**МЭРИЯ ГОРОДА НОВОСИБИРСКА**

**ДЕПАРТАМЕНТ ЭНЕРГЕТИКИ, ЖИЛИЩНОГО И КОММУНАЛЬНОГО  
ХОЗЯЙСТВА ГОРОДА**

**Комитет муниципальной жилищной инспекции мэрии города Новосибирска**

**Руководство по соблюдению  
обязательных требований в сфере  
муниципального жилищного  
контроля**

## Порядок осуществления муниципального жилищного контроля

### Общие положения

**Статья 20 Жилищного кодекса Российской Федерации устанавливает предмет муниципального жилищного контроля.**

Предметом муниципального жилищного контроля является соблюдение юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами обязательных требований в отношении 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.

К отношениям, связанным с осуществлением муниципального жилищного контроля, организацией и проведением контрольных и профилактических мероприятий применяются положения **Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации»** (далее – Закон № 248-ФЗ).

Согласно ч. ст. 1 Закона № 248-ФЗ под муниципальным контролем в Российской Федерации в целях настоящего Федерального закона понимается деятельность контрольных органов, направленная на предупреждение, выявление и пресечение нарушений обязательных требований, осуществляемая в пределах полномочий указанных органов посредством профилактики нарушений обязательных требований, оценки соблюдения гражданами и организациями обязательных требований, выявления их нарушений, принятия предусмотренных законодательством Российской Федерации мер по пресечению выявленных нарушений обязательных требований, устранению их последствий и (или) восстановлению правового положения, существовавшего до возникновения таких нарушений.

Во исполнение Закона № 248-ФЗ решением Совета депутатов города Новосибирска от 22.12.2021 № 260 утверждено Положение о муниципальном жилищном контроле на территории города Новосибирска (далее - Положение), которое устанавливает порядок организации и осуществления муниципального жилищного контроля на территории города Новосибирска, в том числе порядок управления рисками причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям при осуществлении муниципального жилищного контроля, организации проведения профилактических мероприятий и контрольных мероприятий при осуществлении муниципального жилищного контроля, обжалования решений контрольного органа, действий (бездействия) должностных лиц, осуществляющих муниципальный жилищный контроль.

Ранее, действующие нормативно-правовые акты (Закон Новосибирской области от 10.12.2012 № 280-ОЗ, Решение Совета депутатов города Новосибирска от 19.09.2012 № 678, Постановление мэрии города Новосибирска от 14.08.2013 № 7666), регулирующие порядок осуществления муниципального жилищного контроля на территории города Новосибирска отменены.

Положением установлено, что контрольным органом, обеспечивающим организацию и осуществление муниципального жилищного контроля, является мэрия города Новосибирска, от имени которой действует департамент энергетики, жилищного и коммунального хозяйства города (далее - уполномоченное структурное подразделение).

Должностными лицами, осуществляющими муниципальный жилищный контроль, являются должностные лица уполномоченного структурного подразделения, утвержденные постановлением мэрии города Новосибирска от 21.02.2022 № 558.

Согласно Положению муниципальный жилищный контроль осуществляется на основе управления рисками причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям, определяющего выбор профилактических мероприятий и контрольных мероприятий, их содержание (в том числе объем проверяемых обязательных требований), интенсивность и результаты.

Для целей управления рисками причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям при осуществлении муниципального жилищного контроля объекты контроля подлежат отнесению к одной из следующих категорий риска причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям (далее - категории риска): **средний риск; умеренный риск; низкий риск.**

Отнесение объекта контроля к одной из категорий риска осуществляется приказом руководителя уполномоченного структурного подразделения на основе сопоставления характеристик объекта контроля с критериями отнесения объектов контроля к категориям риска согласно приложению 1 к Положению.

В случае, если объект контроля не отнесен к определенной категории риска, он считается отнесенным к категории низкого риска.

В соответствии с ч. 13 ст. 20 ЖК РФ для проведения контрольных мероприятий при поступлении обращений (заявлений) граждан и организаций, информации от органов государственной власти, органов местного самоуправления, из средств массовой информации, информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", государственных информационных систем о возможных нарушениях обязательных требований органы муниципального жилищного контроля разрабатывают и утверждают индикаторы риска нарушения обязательных требований (приложение 2 к Положению).

### **Объекты контроля, контролируемые лица**

Объектами муниципального жилищного контроля являются:

деятельность, действия (бездействие) юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, ответственных за управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирных домов с муниципальным жилищным фондом города Новосибирска;

деятельность, действия (бездействие) ресурсоснабжающих организаций, предоставляющих коммунальные услуги для многоквартирных домов с муниципальным жилищным фондом города Новосибирска;

действия (бездействие) граждан, проживающих в жилых помещениях муниципального жилищного фонда города Новосибирска на основании заключенных договоров найма жилых помещений муниципального жилищного фонда социального использования и договоров найма жилых помещений муниципального жилищного фонда (далее - наниматели);

многоквартирные дома с муниципальным жилищным фондом города Новосибирска;

жилые помещения муниципального жилищного фонда города Новосибирска.

Контролируемыми лицами являются:

юридические лица, индивидуальные предприниматели, ответственные за управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирных домов с муниципальным жилищным фондом города Новосибирска (далее - управляющие организации);

наниматели;

ресурсоснабжающие организации, предоставляющие коммунальные услуги для многоквартирных домов с муниципальным жилищным фондом города Новосибирска.

## **Контрольные и профилактические мероприятия**

При осуществлении муниципального жилищного контроля проводятся следующие контрольные мероприятия и контрольные действия в рамках указанных мероприятий:

инспекционный визит (посредством осмотра, получения письменных объяснений, инструментального обследования);

документарная проверка (посредством получения письменных объяснений, истребования документов);

выездная проверка (посредством осмотра, получения письменных объяснений, истребования документов, инструментального обследования);

наблюдение за соблюдением обязательных требований (посредством сбора и анализа данных об объектах контроля, в том числе данных, которые поступают в ходе межведомственного информационного взаимодействия, предоставляются контролируемыми лицами в рамках исполнения обязательных требований, а также данных, содержащихся в государственных и муниципальных информационных системах, данных из информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», иных общедоступных данных, а также данных, полученных с использованием работающих в автоматическом режиме технических средств фиксации правонарушений, имеющих функции фото- и киносъемки, видеозаписи);

выездное обследование (посредством осмотра, инструментального обследования (с применением видеозаписи)).

При осуществлении муниципального жилищного контроля проводятся следующие виды профилактических мероприятий:

информирование;

обобщение правоприменительной практики;

объявление предостережения;

профилактический визит;

консультирование.

## **Плановые и внеплановые мероприятия**

Основанием для проведения плановых контрольных мероприятий, предусматривающих взаимодействие с контролируемыми лицами, является наступление сроков проведения контрольных мероприятий, включенных в план проведения контрольных мероприятий на очередной календарный год (далее – план проведения контрольных мероприятий). План проведения контрольных мероприятий формируется уполномоченным структурным подразделением и подлежит согласованию с органами прокуратуры в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Основания для включения объектов контроля в план проведения контрольных мероприятий указаны в п. 4.6 и п. 4.7 Положения.

Основанием для проведения внеплановых контрольных мероприятий, предусматривающих взаимодействие с контролируемыми лицами, является:

наличие у уполномоченного структурного подразделения сведений о причинении вреда (ущерба) или об угрозе причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям либо выявление соответствия объекта контроля параметрам, утвержденным индикаторами риска нарушения обязательных требований, или отклонения объекта контроля от таких параметров;

поручение Президента Российской Федерации, поручение Правительства Российской Федерации о проведении контрольных мероприятий в отношении конкретных контролируемых лиц;

требование прокурора о проведении контрольного мероприятия в рамках надзора за исполнением законов, соблюдением прав и свобод человека и гражданина по поступившим в органы прокуратуры материалам и обращениям;

истечение срока исполнения решения уполномоченного структурного подразделения об устранении выявленного нарушения обязательных требований – в случаях, установленных ч. 1 ст. 95 Закона № 248-ФЗ.

Основанием для проведения контрольных мероприятий без взаимодействия с контролируемыми лицами являются задания уполномоченного должностного лица, включая задания, содержащиеся в планах работы уполномоченного структурного подразделения, в том числе в случаях, установленных Законом № 248-ФЗ.

### **Обжалование решений контрольного органа, действий (бездействия) должностных лиц, осуществляющих муниципальный жилищный контроль**

Решения контрольного органа, действия (бездействие) должностных лиц, осуществляющих муниципальный жилищный контроль, могут быть обжалованы в судебном порядке.

Досудебный порядок подачи жалоб на решения контрольного органа, действия (бездействие) должностных лиц, осуществляющих муниципальный жилищный контроль, не применяется.

### **Нормативно-правовые акты, содержащие обязательные требования, соблюдение которых оценивается при проведении мероприятий по муниципальному жилищному контролю**

№	Наименование и реквизиты акта	Краткое описание круга лиц и (или) перечня объектов, в отношении которых устанавливаются обязательные требования	Указание на структурные единицы акта, соблюдение которых оценивается при проведении мероприятий по контролю
<b>Федеральные законы</b>			
1	Жилищный кодекс Российской Федерации	Лица, осуществляющие управление	В целом

	Федерации" от 29.12.2004 № 188-ФЗ	<p>многоквартирным домом или оказание услуг и(или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, товариществами собственников жилья, жилищными кооперативами и иными специализированными потребительскими кооперативами, осуществляющими управление многоквартирным домом, орган местного самоуправления, орган государственной власти, наниматели муниципальных жилых помещений</p>	
2	<p>Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 № 195-ФЗ</p>	<p>Лица, осуществляющие управление многоквартирным домом или оказание услуг и(или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, товариществами собственников жилья, жилищными кооперативами и иными специализированными потребительскими кооперативами, осуществляющими управление многоквартирным домом, орган местного самоуправления, орган государственной власти, наниматели муниципальных жилых помещений</p>	<p>Ст. 19.4.1, ч. 1 ст.19.5</p>
3	<p>Федеральный закон от 31.07.2020 N 248-ФЗ «О государственном</p>	<p>Лица, осуществляющие управление многоквартирным домом или оказание услуг и(или)</p>	<p>В целом</p>

	контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации»	выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, товариществами собственников жилья, жилищными кооперативами и иными специализированными потребительскими кооперативами, осуществляющими управление многоквартирным домом, орган местного самоуправления, орган государственной власти, наниматели муниципальных жилых помещений	
<b>Указы Президента Российской Федерации, постановления и распоряжения Правительства Российской Федерации</b>			
№	Наименование и реквизиты акта	Краткое описание круга лиц и (или) перечня объектов, в отношении которых устанавливаются обязательные требования	Указание на структурные единицы акта, соблюдение которых оценивается при проведении мероприятий по контролю
1	Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»	Лица, осуществляющие управление многоквартирным домом или оказание услуг и(или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, товариществами собственников жилья, жилищными кооперативами и иными специализированными потребительскими кооперативами, осуществляющими управление многоквартирным домом (в отношении муниципальных	Раздел 11, приложение № 1



		жилых помещений)	
2	<p>Постановление Правительства РФ 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»</p>	<p>Лица, осуществляющие управление многоквартирным домом или оказание услуг и(или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, товариществами собственников жилья, жилищными кооперативами и иными специализированными потребительскими кооперативами, осуществляющими управление многоквартирным домом</p>	В целом
3	<p>Постановление Правительства РФ от 14.05.2013 № 410 «О мерах по обеспечению безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования»</p>	<p>Лица, осуществляющие управление многоквартирным домом или оказание услуг и(или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, товариществами собственников жилья, жилищными кооперативами и иными специализированными потребительскими кооперативами, осуществляющими управление многоквартирным домом</p>	В целом
4	<p>Постановление Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 «О</p>	<p>Лица, осуществляющие деятельность по управлению многоквартирными домами</p>	Контроль за соблюдением обязательных

	<p>порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»</p>	<p>на основании договора управления многоквартирным домом, товариществами собственников жилья, жилищными кооперативами и иными специализированными потребительскими кооперативами, осуществляющими управление многоквартирным домом.</p>	<p>требований, установленных данным нормативно-правовым актом, предметом муниципального жилищного контроля не является</p>
5	<p>Постановление Правительства РФ 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»</p>	<p>Лица, осуществляющие управление многоквартирным домом или оказание услуг и(или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, товариществами собственников жилья, жилищными кооперативами и иными специализированными потребительскими кооперативами, осуществляющими управление многоквартирным домом</p>	<p>В целом</p>
6	<p>Постановление Правительства РФ от 09.07.2016 № 649 «О мерах по приспособлению жилых помещений и общего имущества в многоквартирном доме с учетом потребностей инвалидов»</p>	<p>Лица, осуществляющие управление многоквартирным домом или оказание услуг и(или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, товариществами собственников жилья, жилищными кооперативами и иными специализированными потребительскими кооперативами, осуществляющими управление</p>	<p>Ч. 9, Раздел 3</p>

		многоквартирным домом	
<b>Нормативные правовые акты федеральных органов исполнительной власти и нормативные документы федеральных органов исполнительной власти</b>			
1	Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»	Лица, осуществляющие управление многоквартирным домом или оказание услуг и(или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, товариществами собственников жилья, жилищными кооперативами и иными специализированными потребительскими кооперативами, осуществляющими управление многоквартирным домом, физические лица, осуществляющие непосредственное управление многоквартирным домом	В целом
2	Приказ Минрегиона РФ от 26.06.2009 № 239 «Об утверждении Порядка содержания и ремонта внутридомового газового оборудования в Российской Федерации»	Лица, осуществляющие управление многоквартирным домом или оказание услуг и(или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, товариществами собственников жилья, жилищными кооперативами и иными специализированными потребительскими кооперативами, осуществляющими управление многоквартирным домом	В целом

3	Приказ Министра России от 14.05.2021 № 292/пр «Об утверждении правил пользования жилыми помещениями»	Наниматели муниципальных жилых помещений	В целом
4	Приказ Минкомсвязи России № 74, Министра России № 114/пр от 29.02.2016 «Об утверждении состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства»	Ресурсоснабжающие организации  Лица, осуществляющие управление многоквартирным домом или оказание услуг и(или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, товариществами собственников жилья, жилищными кооперативами и иными специализированными потребительскими кооперативами, осуществляющими управление многоквартирным домом	Раздел 8  Раздел 10
<b>Законы и иные нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации</b>			
1	Закон Новосибирской области от 14.02.2003 № 99-ОЗ «Об административных правонарушениях в Новосибирской области»	Лица, осуществляющие управление многоквартирным домом или оказание услуг и(или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, товариществами собственников жилья, жилищными кооперативами и иными специализированными потребительскими кооперативами, осуществляющими управление	В рамках полномочий

		многоквартирным домом, орган местного самоуправления, наниматели муниципальных жилых помещений	
<b>Муниципальные нормативные правовые акты</b>			
1	Решение Совета депутатов города Новосибирска от 22.12.2021 № 260 «О Положении о муниципальном жилищном контроле на территории города Новосибирска»	Лица, осуществляющие управление многоквартирным домом или оказание услуг и(или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, товариществами собственников жилья, жилищными кооперативами и иными специализированными потребительскими кооперативами, осуществляющими управление многоквартирным домом, орган местного самоуправления, наниматели муниципальных жилых помещений	В целом

### **Административная ответственность**

#### **1. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях:**

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;

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.

**2. Закон Новосибирской области от 14.02.2003 № 99-ОЗ "Об административных правонарушениях в Новосибирской области":**

Статья 12.6 - непредставление сведений (информации) в органы местного самоуправления.

**Типичные нарушения, выявленные в ходе проведения контрольных мероприятий при осуществлении муниципального жилищного контроля**

- 1) Нарушение требований правил технической эксплуатации и ремонта жилищного фонда;
- 2) Нарушение правил пользования жилыми помещениями;
- 3) Нарушение нормативного уровня и режима предоставления коммунальных услуг населению;
- 4) Нарушение требований законодательства при размещении информации в ГИС ЖКХ.