

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

Правительства Российской Федерации

от _____ 2012 г. № _____

Об утверждении Положения о государственном жилищном надзоре

На основании пункта 16¹ ст. 12 и части 2 статьи 20 Жилищного кодекса Российской Федерации Правительство Российской Федерации постановляет:

1. Утвердить прилагаемое Положение о государственном жилищном надзоре.

2. Установить, что Министерство регионального развития Российской Федерации осуществляет координацию деятельности органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющих государственный жилищный надзор.

3. Признать утратившим силу постановление Правительства Российской Федерации от 26 сентября 1994 г. № 1086 «О государственной жилищной инспекции в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1994, № 23, ст. 2566; 1995, № 10, ст. 894; 1997, № 42, ст. 4788; 2006, № 7, ст. 786).

4. Министерству регионального развития Российской Федерации в 6-месячный срок утвердить методические рекомендации по организации взаимодействия органа государственного жилищного надзора субъекта Российской Федерации с органами муниципального жилищного контроля и органами местного самоуправления, осуществляющими полномочия, установленные частью 1¹ статьи 165 Жилищного кодекса Российской Федерации.

5. Рекомендовать органам государственной власти субъектов Российской Федерации утвердить норматив штатной численности сотрудников органов государственного жилищного надзора, обеспечивающий выполнение возложенных на такие органы функции с учетом выполнения до 1 марта 2013 г. проверок, предусмотренных частью 4 статьи 8 Федерального закона от 4 июня 2011 г. № 123-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

**Председатель Правительства
Российской Федерации**

Д.Медведев

Утверждено
Постановлением Правительства
Российской Федерации
от 2010 г. №

Положение о государственном жилищном надзоре

I. Общие положения

1. Настоящее Положение о государственном жилищном надзоре (далее – Положение) определяет требования к организации и проведению государственного жилищного надзора.

2. Государственный жилищный надзор осуществляют уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации (региональный государственный жилищный надзор) (далее – органы государственного жилищного надзора). Региональный государственный жилищный надзор не может осуществляться государственными учреждениями, подведомственными органам исполнительной власти субъектов Российской Федерации.

3. Под государственным жилищным надзором понимается деятельность органов государственного жилищного надзора, направленная на предупреждение, выявление и пресечение нарушений органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также юридическими лицами, их руководителями и иными должностными 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 (далее - обязательные требования) к:

а) к жилым помещениям, их использованию и содержанию;

б) признанию помещений жилыми помещениями, исключению жилых помещений из жилищного фонда, порядку признания жилых помещений непригодными для проживания, порядку признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции в соответствии с утвержденным Правительством Российской Федерации положением;

в) учету жилищного фонда;

г) порядку переустройства и перепланировки жилых помещений;

д) определению состава, содержанию и использованию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

- е) выбору способа управления многоквартирными домами;
- ж) управлению многоквартирными домами;
- з) результатам выполнения лицами, осуществляющими управление многоквартирными домами, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме;
- и) установлению размера платы за содержание и ремонт жилого помещения;
- к) раскрытию информации в соответствии с утвержденным Правительством Российской Федерации стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами;
- л) созданию и деятельности жилищных и жилищно-строительных кооперативов, товариществ собственников жилья, соблюдению прав и обязанностей их членов;
- м) предоставлению коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах;
- н) созданию и деятельности советов многоквартирных домов;
- о) определению размера и внесению платы за коммунальные услуги;
- п) обеспечению энергетической эффективности жилых домов и многоквартирных домов;
- р) оснащению жилых домов и многоквартирных домов приборами учета используемых энергетических ресурсов и их эксплуатации.

4. Государственный жилищный надзор осуществляется посредством:

- а) организации и проведения проверок результатов деятельности органов государственной власти, органов местного самоуправления, а также лиц, осуществляющих управление, содержание и ремонт многоквартирными домами (управляющих организаций, товариществ собственников жилья, жилищных, жилищно-строительных и иных специализированных потребительских кооперативов, осуществляющих управление многоквартирными домами, юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, осуществляющих деятельность по выполнению услуг по содержанию и (или) работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме, при непосредственном управлении многоквартирным домом собственников помещений в таком доме) и граждан по выполнению обязательных требований;
- б) принятия предусмотренных законодательством Российской Федерации мер по пресечению и (или) устранению выявленных нарушений;
- в) систематического наблюдения за исполнением обязательных требований;
- г) анализа и прогнозирования состояния исполнения обязательных требований при осуществлении органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами своей деятельности.

5. В целях обеспечения государственного жилищного надзора органы государственного жилищного надзора:

а) принимают ежегодно направляемые товариществами собственников жилья копии реестров членов товарищества;

б) принимают от товариществ собственников жилья в случае внесения в устав товарищества изменений заверенные председателем товарищества и секретарем общего собрания членов товарищества: копию устава товарищества, выписку из протокола общего собрания членов товарищества о принятии решения о внесении изменений в устав товарищества с приложением заверенных председателем товарищества и секретарем общего собрания членов товарищества копий текстов соответствующих изменений;

в) осуществляют прием и учет уведомления о начале осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами и предпринимательской деятельности по оказанию услуг и (или) выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах;

г) осуществляют другие действия, предусмотренные федеральными законами и постановлениями Правительства Российской Федерации.

II. Полномочия органов государственной власти субъекта Российской Федерации по регулированию порядка осуществления государственного жилищного надзора

6. Органы государственного жилищного надзора осуществляют государственный жилищный надзор в порядке, установленном высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, с учетом требований, установленных настоящим Порядком. В случае несоответствия положений порядка осуществления государственного жилищного надзора, установленного высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, положениям настоящего Порядка применяются положения настоящего Порядка.

7. В соответствии с частью 8 статьи 5 Жилищного кодекса Российской Федерации и части 1 статьи 4 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» к отношениям, связанным с осуществлением государственного жилищного надзора, с организацией и проведением проверок юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, применяются положения федерального закона от 26 декабря 2008 г. № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» с учетом особенностей организации и проведения внеплановых проверок, установленных частями 4¹ и 4² Жилищного кодекса Российской Федерации (пункты 19 и 25 настоящего Порядка).

8. Порядок осуществления государственного жилищного надзора, устанавливаемый высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации должен, в частности, включать:

а) наименование органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченного выполнять функции органа государственного жилищного надзора;

б) подчинение органа государственного жилищного надзора высшему исполнительному органу государственной власти субъекта Российской Федерации;

в) организационную структуру органа государственного жилищного надзора;

г) полномочия органа государственного жилищного надзора;

д) функции органа государственного жилищного надзора;

е) порядок деятельности органа государственного жилищного надзора;

ж) перечень должностей лиц (государственных жилищных инспекторов субъекта Российской Федерации), которые уполномочены осуществлять региональный государственный жилищный надзор. К таким должностным лицам, в частности, могут относиться: руководитель органа государственного жилищного надзора, заместители руководителя органа государственного жилищного надзора, начальники отделов органа государственного жилищного надзора, государственные жилищные инспекторы, в обязанности которых входит осуществление регионального государственного жилищного надзора;

з) полномочия должностных лиц органа государственного жилищного надзора;

и) порядок информирования о результатах проводимых органами регионального государственного жилищного надзора проверок, состоянии соблюдения жилищного законодательства и законодательства Российской Федерации об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и об эффективности регионального государственного жилищного надзора;

к) порядок разработки и принятия административного регламента взаимодействия органа государственного жилищного надзора субъекта Российской Федерации с органами муниципального жилищного контроля и органами местного самоуправления, осуществляющими полномочия, установленные частью 1¹ статьи 165 Жилищного кодекса Российской Федерации;

л) требования к повышению квалификации государственных жилищных инспекторов субъекта Российской Федерации;

м) порядок взаимодействия органа государственного жилищного надзора с саморегулируемыми организациями организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирных домах или иными объединениями таких организаций, а также с объединениями (ассоциациями, союзами) товариществ собственников жилья, жилищных и жилищно-строительных кооперативов;

н) другие положения, предусмотренные настоящим Порядком.

III. Должностные лица органов государственного жилищного надзора

9. Должностные лица органов государственного жилищного надзора, являющиеся государственными жилищными инспекторами, имеют право:

а) запрашивать на безвозмездной основе на основании мотивированных письменных запросов и получать от федеральных органов исполнительной власти и их территориальных органов, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, лиц, осуществляющих управление, содержание и ремонт многоквартирных домов, и граждан информацию и документы, необходимые для проверки соблюдения обязательных требований;

б) беспрепятственно по предъявлении служебного удостоверения и копии приказа (распоряжения) руководителя (заместителя руководителя) органа государственного жилищного надзора о назначении проверки посещать территории и расположенные на них жилые и многоквартирные дома, помещения общего пользования в многоквартирных домах, а с согласия собственников - жилые помещения в многоквартирных домах и жилые дома;

в) проводить обследования территорий и расположенных на них жилых и многоквартирных домов, помещений общего пользования в многоквартирных домах, а с согласия собственников - жилых домов и жилых помещений в многоквартирных домах, а также проводить необходимые исследования, испытания, расследования, экспертизы и другие проверки выполнения обязательных требований;

г) по заявлениям собственников помещений в многоквартирном доме проверять, в частности:

правомерность принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о создании товарищества собственников жилья;

соответствие устава товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного и иного специализированного потребительского кооператива, осуществляющих управление многоквартирным домом, внесенных в устав изменений требованиям законодательства Российской Федерации;

правомерность избрания общим собранием членов товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного и иного специализированного потребительского кооператива, осуществляющих управление многоквартирным домом, председателя правления товарищества или кооператива и других членов правления товарищества или кооператива;

правомерность принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в котором не создано товарищество собственников жилья, решения о выборе управляющей организации, в целях заключения с управляющей организацией договора управления многоквартирным домом в соответствии со статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации;

правомерность утверждения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме условий договора управления многоквартирным домом;

правомерность утверждения правлением товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного и иного специализированного потребительского кооператива, осуществляющих управление многоквартирным домом, условий договора управления многоквартирным домом, заключаемого таким товариществом или кооперативом;

правомерность заключения договора управления многоквартирным домом;

д) выдавать предписания, в частности:

о прекращении нарушений обязательных требований, указанных в пункте 3 настоящего Порядка;

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

об устранении нарушений, выявленных в ходе проверок;

о проведении мероприятий по обеспечению соблюдения обязательных требований, указанных в пункте 3 настоящего Порядка;

е) составлять протоколы об административных правонарушениях, связанных с нарушениями обязательных требований, указанных в пункте 3 настоящего Порядка и о других административных правонарушениях, если их должности включены в перечень должностных лиц, уполномоченных составлять протоколы об административных правонарушениях, утверждаемый в соответствии законодательством Российской Федерации и субъектов Российской Федерации;

ж) рассматривать в порядке и случаях, установленных законодательством Российской Федерации, дела об административных правонарушениях, связанных с нарушениями обязательных требований, указанных в пункте 3 настоящего Порядка, и от имени органа государственного жилищного надзора применять по таким делам административные наказания;

з) принимать меры по предотвращению нарушений обязательных требований, указанных в пункте 3 настоящего Порядка;

и) направлять в уполномоченные органы материалы, связанные с нарушениями обязательных требований, указанных в пункте 3 настоящего Порядка, для решения вопросов о возбуждении уголовных дел по признакам преступлений.

10. Должностные лица органов государственного жилищного надзора, являющиеся государственными жилищными инспекторами, имеют служебные удостоверения единого образца, установленного высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации.

IV. Подача в орган государственного жилищного надзора и рассмотрение заявлений по вопросам выполнения обязательных требований

11. Подача заявлений граждан или организаций по вопросам выполнения обязательных требований в орган государственного жилищного надзора и их рассмотрение органом государственного жилищного надзора осуществляется в порядке, установленном Федеральным законом от 2 мая 2006 г. № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации». В письменном заявлении или в заявлении в электронной форме указываются фамилия, имя и отчество (наименование юридического лица) потребителя, излагается суть заявления, а также в случае направления письменного запроса управляющей организации указывается почтовый адрес, по которому должен быть направлен ответ. Заявления, не позволяющие установить лицо, обратившееся в орган государственного жилищного надзора, не могут служить основанием для проведения внеплановых проверок.

12. Подача заявлений граждан или организаций по вопросам выполнения обязательных требований в орган государственного жилищного надзора в электронном виде осуществляется посредством заполнения форм, размещенных на официальном сайте такого органа в сети Интернет. Подаваемое через автоматизированную систему заявление составляется путем заполнения полей предложенного заявления. К такому заявлению заявителем могут прилагаться копии документов в электронном виде, фотографии, файлы. Заявления граждан или организаций в орган государственного жилищного надзора могут быть поданы в письменном или электронном виде в соответствии с законодательством Российской Федерации и субъектов Российской Федерации, регулирующим порядок обращения граждан в государственные органы.

13. Порядок осуществления государственного жилищного надзора, устанавливаемый высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации должен устанавливать порядок направления и рассмотрения органом государственного жилищного надзора заявления в форме электронного документа, заполняемого на официальном сайте органа государственного жилищного надзора в сети Интернет, который, в частности, должен включать:

а) порядок регистрации заявления в день поступления;
б) сообщения заявителю по электронной почте в течение двух рабочих дней со дня поступления заявления:

дату и время поступления заявления;

присвоенный регистрационный номер заявления;

должности, фамилии, имя и отчество должностных лиц органа государственного жилищного надзора, ответственных за прием заявления и документов в электронном виде и рассмотрение заявления, а также адреса их электронной почты и номера телефонов;

адрес страницы официального сайта такого органа в сети Интернет, на котором размещается вся информация о поступлении и рассмотрении заявления;

в случае отказа в рассмотрении заявления – правовые основания для отказа и информацию, способствующую разрешению проблем, являющихся предметом заявления, в том числе, действия для устранения причин для отказа

в рассмотрении заявления, электронный и почтовый адрес органа, уполномоченного рассматривать заявление;

электронный и почтовый адреса, а также телефоны службы технической поддержки официального сайта такого органа в сети Интернет;

в) приобщение к поступившему заявлению новых документов и материалов на бумажном носителе или в электронном виде, поступивших от заявителя, органов государственной власти, органов местного самоуправления, юридических лиц, их должностных лиц, индивидуальных предпринимателей и граждан, с размещением копий документов в электронном виде на странице, указанной в подпункте «г» подпункта 2 настоящего пункта, с сообщением об этом заявителю;

г) порядок регистрации всех прилагаемых к заявлению документов, фотографии, файлов.

14. По результатам рассмотрения заявления руководитель органа государственного жилищного надзора либо заместитель руководителя органа государственного жилищного надзора направляет заявителю ответ по существу обращения, в котором должны быть указаны:

а) должность, фамилия и инициалы должностного лица, принявшего решение по заявлению;

б) фамилия, имя, отчество гражданина или наименование организации, органов государственной власти, органов местного самоуправления, подавших заявление, место жительства или место пребывания гражданина либо местонахождение организации;

в) краткое изложение заявления по существу;

г) обоснование принятого решения. В случае признания заявления необоснованного полностью или частично и отказа в удовлетворении заявления излагаются мотивы отказа;

д) принятое по заявлению решение и перечисление мер, принятых в целях устранения выявленных нарушений;

е) сведения о порядке обжалования принятого решения.

15. Ответ, указанный в пункте 14 направляется заявителю по окончании рассмотрения заявления по существу обращения в письменной форме по почтовому адресу, указанному в обращении, а при получении от заявителя заявления в форме электронного документа - в форме электронного документа по адресу электронной почты, указанному в обращении. К ответу прилагаются копии выданных предписаний, протоколов об административных правонарушениях и другие документы, предусмотренных настоящим Порядком.

V. Требования к проведению проверок органами государственного жилищного надзора

16. В целях осуществления государственного жилищного надзора органы государственного жилищного надзора в пределах установленных полномочий организуют и проводят плановые и внеплановые проверки.

Под проверкой понимается совокупность проводимых органом государственного жилищного надзора в отношении органов государственной власти, органов местного самоуправления, а также юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и граждан мероприятий по контролю соответствия обязательным требованиям результатов осуществляемой ими деятельности или действий (бездействия), выполняемых работ и предоставляемых услуг.

17. Предметом плановой и внеплановой проверки является соблюдение органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами обязательных требований (пункт 3 настоящих Правил).

18. Плановые проверки проводятся на основании разрабатываемых органами государственного жилищного надзора в соответствии с их полномочиями ежегодных планов. Подготовка, утверждение, доведение до сведения заинтересованных лиц и согласование с органами прокуратуры указанных планов осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

19. Основанием для включения плановой проверки в ежегодный план проведения плановых проверок является истечение одного года со дня:

а) 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;

б) окончания проведения последней плановой проверки юридического лица, индивидуального предпринимателя.

20. Плановая проверка выполнения обязательных требований лицами, указанными в подпункте «а» пункта 19 настоящего Порядка, проводится в отношении не менее чем десяти процентов от общего числа многоквартирных домов, управление, содержание или ремонт которых осуществляет такое лицо. При этом плановая проверка проводится в первую очередь в отношении многоквартирных и жилых домов, имеющих более ранние даты ввода в эксплуатацию или проведения комплексного капитального ремонта или реконструкции и предполагаемую высокую степень износа, а также в отношении которых в орган государственного жилищного надзора поступило большее количество заявлений от граждан, юридических лиц, органов государственной власти и органов местного самоуправления.

21. Плановая проверка может проводиться по месту нахождения лиц, осуществляющих управление, содержание и ремонт многоквартирными домами и (или) по месту фактического осуществления ими деятельности по управлению многоквартирными домами, оказанию услуг и (или) выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах (выездная проверка). Проверка сведений, содержащихся в документах указанных лиц, относящихся к предмету проверки, может проводиться по месту

нахождения органа государственного жилищного надзора (документарная проверка).

22. Плановая проверка лиц, осуществляющих управление, содержание и ремонт многоквартирными домами не может проводиться в отношении многоквартирных домов, сроки действия договоров управления или договоров оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в которых оканчиваются ранее, чем через один месяц. Перечень указанных многоквартирных домов уточняется органом государственного жилищного надзора у организаций, осуществляющих деятельность в сфере управления многоквартирными домами, при проведении предыдущих плановых и внеплановых проверок.

23. Срок проведения каждой из проверок, предусмотренных пунктом 21 настоящего Порядка, не может превышать двадцать рабочих дней.

Орган государственного жилищного надзора при организации и проведении проверок и осуществлении взаимодействия с другими органами государственного контроля (надзора) и органами муниципального контроля учитывать предельный общий срок проведения плановых выездных проверок в отношении одного субъекта малого предпринимательства не дольше пятидесяти часов для малого предприятия и пятнадцати часов для микропредприятия в год.

24. В исключительных случаях (проведение большого объема исследований, измерений, испытаний, расследований и экспертиз) на основании мотивированного решения руководителя органа государственного жилищного надзора либо заместителя руководителя органа государственного жилищного надзора срок проверки может быть продлен, но не более чем на двадцать рабочих дней, в отношении малых предприятий, микропредприятий не более чем на пятнадцать часов.

25. В соответствии с частью 2 статьи 10 Федерального закона от 26 декабря 2008 года № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» основанием для проведения внеплановой проверки является:

а) истечение срока исполнения органом государственной власти, органом местного самоуправления, осуществляющими управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме юридическим лицом (его руководителем и иным должностным лицом) и индивидуальным предпринимателем, а также гражданином, ранее выданного предписания об устранении выявленного нарушения обязательных требований;

б) поступление в органы государственного жилищного надзора обращений и заявлений граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, юридических лиц, информации (письменного запроса) от органов государственной власти, органов местного самоуправления, из средств массовой информации о следующих фактах:

возникновение угрозы причинения вреда жизни, здоровью граждан, вреда животным, растениям, окружающей среде, объектам культурного наследия

(памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации, а также угрозы чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;

причинение вреда жизни, здоровью граждан, вреда животным, растениям, окружающей среде, объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации, а также возникновение чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;

нарушение прав потребителей (в случае обращения граждан, права которых нарушены, с письменными заявлениями или заявлениями в электронной форме на сайте в сети «Интернет» органа государственного жилищного надзора);

управление многоквартирным домом более чем одной организацией;

в) приказ (распоряжение) руководителя органа государственного жилищного надзора, изданный в соответствии с поручениями Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации и на основании требования прокурора о проведении внеплановой проверки в рамках надзора за исполнением законов по поступившим в органы прокуратуры материалам и обращениям;

26. В соответствии с основания, указанные в части 4² статьи 20 Жилищного кодекса Российской Федерации основанием для проведения внеплановой проверки является:

а) поступление в орган государственного жилищного надзора обращений и заявлений граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, юридических лиц, информации от органов государственной власти, органов местного самоуправления о фактах нарушения обязательных требований к:

порядку принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о создании товарищества собственников жилья;

уставу товарищества собственников жилья и внесенным в него изменениям;

порядку принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения о выборе управляющей организации в целях заключения с такой организацией договора управления многоквартирным домом;

порядку утверждения условий такого договора и его заключения;

б) нарушения управляющей организацией обязательств, предусмотренных частью 2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации в качестве предмета договора управления многоквартирным домом.

27. Внеплановая проверка по основаниям, указанным в пункте 25 настоящего Порядка, проводится без согласования с органами прокуратуры и без предварительного уведомления проверяемой организации о проведении такой проверки.

28. Внеплановая проверка проводится в форме документальной проверки и (или) выездной проверки в порядке, установленном федеральным законом с учетом особенностей, указанных в пунктах 7, 19 и 25 настоящего Порядка.

29. Плановые и внеплановые проверки проводятся на основании распоряжений или приказов органа государственного жилищного надзора в

соответствии с типовой формой, установленной федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством Российской Федерации.

При этом в распоряжении или приказе органа государственного жилищного надзора о проведении проверки указывается перечень жилых и многоквартирных домов, в отношении которых проводится проверка, а в случае проведения проверок результатов деятельности органов государственной власти, органов местного самоуправления - перечень нормативных правовых актов, в отношении которых проводится проверка.

30. При проведении плановой проверки лица, результаты деятельности которых проверяются, должны быть уведомлены об этом в письменном виде или по электронной почте не позднее чем в течение трех рабочих дней до начала проведения указанной проверки.

31. Копия приказа (распоряжения) о проведении проверки, заверенная печатью органа государственного жилищного надзора, издавшего приказ, предъявляется должностным лицом, осуществляющим проверку, уполномоченному должностному лицу органа государственной власти или органа местного самоуправления, руководителю или иному должностному лицу юридического лица либо индивидуальному предпринимателю, либо гражданину одновременно со служебным удостоверением.

32. Проверка может проводиться только теми должностными лицами органа государственного жилищного надзора, которые указаны в приказе (распоряжении) о ее проведении.

33. Проверки органа государственного жилищного надзора проводятся при участии уполномоченных представителей проверяемых лиц, а в случае проверки результатов деятельности (действий) гражданина - при участии такого гражданина или его представителя.

34. Лица, осуществляющие управление многоквартирными домами, обязаны предоставить по требованию государственных жилищных инспекторов субъекта Российской Федерации, участвующих в проверке, необходимую документацию, информацию, доступ к точкам проведения испытаний (измерений), а также обеспечить выполнение требуемых испытаний (измерений) в отношении элементов жилого дома или общего имущества в многоквартирном доме.

35. При проведении плановых и внеплановых проверок результатов деятельности лиц, осуществляющих управление, содержание и ремонт многоквартирных домов, в частности, осуществляются:

а) анализ документов, в которых отражается выполнение обязательных требований (в частности актов осмотра элементов общего имущества в многоквартирном доме, актов приема выполненных услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, актов нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме);

б) обследования территорий и расположенных на них многоквартирных домов, включая их оборудование, помещений общего пользования в многоквартирных домах;

в) измерения (определение, исследование) физических свойств и параметров, отражающих фактическое состояние элементов общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных ресурсов;

г) запись и документальное подтверждение показаний специальных технических средств и оформление этих показаний по формам, утверждаемым высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации.

д) исследования и испытания элементов общего имущества в многоквартирном доме;

е) экспертизы (в том числе с привлечением специализированных организаций):

ж) расследования, направленные на установление причинно-следственной связи выявленного нарушения обязательных требований с фактами причинения вреда.

36. При проведении проверок выполнения обязательных требований гражданами осуществляются:

а) обследования территорий и расположенных на них многоквартирных домов, включая их оборудование, помещений общего пользования в многоквартирных домах, а с согласия собственников - жилых домов и жилых помещений в многоквартирных домах;

б) определение (исследование) физических свойств и параметров, отражающих фактическое состояние элементов жилых помещений (в том числе, элементов жилых домов), общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных ресурсов;

в) запись показаний специальных технических средств и оформление этих показаний по формам, утверждаемым высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации.

г) исследования и испытания элементов жилых помещений (в том числе, элементов жилого дома) и общего имущества в многоквартирном доме;

д) экспертизы (в том числе с привлечением специализированных организаций):

е) расследования, направленные на установление причинно-следственной связи выявленного нарушения обязательных требований с фактами причинения вреда.

37. По решению руководителя органа государственного жилищного надзора может создаваться комиссия для проведения необходимых исследований, испытаний, экспертиз, анализов и оценок, включая научные исследования, по вопросам проведения проверок с привлечением необходимых специалистов. Привлечение органами государственного жилищного надзора к проведению проверок экспертов и экспертных организаций осуществляется в соответствии с Правилами, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 20 августа 2009 г. № 689. Оплата услуг экспертов и

экспертных организаций, а также возмещение понесенных ими в связи с участием в проверках расходов производится в порядке и размерах, установленных Правительством Российской Федерации. Необходимые измерения осуществляются с использованием специальных технических средств, имеющих утвержденный тип средства измерения, а также поверительное клеймо или свидетельство о поверке.

38. По результатам проведения проверки должностными лицами органов государственного жилищного надзора, осуществляющими проверку, составляется акт проверки в двух экземплярах по типовой форме, установленной федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством Российской Федерации.

К акту проверки прилагаются протоколы, справки и другие документы, подтверждающие выявление (устранение) нарушения обязательных требований.

39. Акт проверки визируется руководителем органа государственного жилищного надзора или заместителем руководителя органа государственного жилищного надзора, издавшего приказ (распоряжение) о проведении проверки. Виза включает в себя наименование должности руководителя органа государственного жилищного надзора или его заместителя, личную подпись визирующего, расшифровку подписи и дату.

40. Один экземпляр акта проверки направляется почтовым отправлением с уведомлением о вручении, которое приобщается к экземпляру акта проверки, остающемуся в деле органа государственного жилищного надзора или вручается руководителю организации, осуществляющей управление, содержание и ремонт многоквартирного дома или его заместителю, индивидуальному предпринимателю или их представителям. Копия экземпляра акта проверки, остающегося в деле органа государственного жилищного надзора, направляется заявителю почтовым отправлением или вручается ему под расписку.

VI. Содержание проверки выполнения обязательных требований

41. При проведении проверок результатов деятельности органов государственной власти, органов местного самоуправления осуществляются:

а) анализ соблюдения компетенции и полномочий по принятию законов и иных нормативных правовых актов, регулирующих жилищные отношения и отношения по энергосбережению и повышению энергетической эффективности;

б) проверка соответствия принятых нормативных правовых актов, связанных с предметом государственного жилищного надзора (пункт 3 настоящего Порядка), требованиям Жилищного кодекса Российской Федерации и других федеральных законов, указов Президента Российской Федерации, постановлений Правительства Российской Федерации, нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти;

в) своевременность проведения открытых конкурсов по отбору управляющих организаций в порядке и в случаях, установленных Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 г. № 75;

г) соблюдение обязательных требований к отнесению помещений к числу жилых помещений и исключения их из жилищного фонда, учету жилищного фонда;

д) соблюдение обязательных требований к признанию жилых помещений непригодными для проживания, признанию многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции в соответствии с утвержденным Правительством Российской Федерации положением;

е) соблюдение обязательных требований к порядку переустройства и перепланировки жилых помещений в соответствии с положениями Жилищного кодекса Российской Федерации;

ж) соблюдение обязательных требований к установлению платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с утвержденными Правительством Российской Федерации правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме;

з) соблюдение обязательных требований к отнесению к государственной и муниципальной собственности нежилых помещений в многоквартирных домах в соответствии с частями 1 и 1¹ статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации и пунктами 2 – 9 утвержденными Правительством Российской Федерации правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме;

и) выполнение органами государственной власти, органами местного самоуправления иных обязательных требований, установленных пунктом 3 настоящего Порядка.

42. При проведении органом государственного жилищного надзора проверок правомерности принятия решений о создании товариществ собственников жилья применяются нормы федеральных законов и иных правовых актов, действующие в момент создания соответствующих товариществ.

43. При проверке органом государственного жилищного надзора правомерности принятия решения о создании товарищества собственников жилья, в частности, проверяется:

а) наличие кворума на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме или на общих собраниях лиц, которым будет принадлежать право собственности на помещения в строящемся многоквартирном доме;

б) наличие у собственников помещений в многоквартирном доме, создавших товарищество, более пятидесяти процентов голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, а при проверке

создания товарищества собственников жилья в строящемся многоквартирном доме наличие у лиц, которым будет принадлежать право собственности на помещения в строящемся многоквартирном доме, более пятидесяти процентов голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, приходящихся на жилые и нежилые помещения, в отношении которых застройщиком заключены договоры долевого участия в строительстве и иные договоры, являющиеся основанием для приобретения права собственности на помещения в строящемся многоквартирном доме, если иное количество голосов не требовалось в соответствии законодательством Российской Федерации, действующем на день создания соответствующего товарищества. При этом голоса, приходящиеся на помещения, в отношении которых застройщиком еще не были заключены договоры долевого участия в строительстве и иные договоры, являющиеся основанием для приобретения права собственности на помещения в строящемся многоквартирном доме, при проверке правомерности принятия решений о создании товариществ собственников жилья не учитываются.

44. При проверке органом государственного жилищного надзора правомерности принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме или на общем собрании лиц, которым будет принадлежать право собственности на помещения в строящемся многоквартирном доме, решения о создании товарищества собственников жилья анализируется содержание решения такого общего собрания, а также осуществляется выборочная проверка подтверждения сведений, указанных в таком решении, оформленном протоколом общего собрания, частью граждан (не менее пяти процентов), которые указаны в протоколе общего собрания как принимавшие в нем участие.

45. При проверке органом государственного жилищного надзора соответствия устава товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного и иного специализированного потребительского кооператива, осуществляющих управление многоквартирным домом, внесенных в устав изменений требованиям законодательства Российской Федерации устанавливается соответствие проверяемого устава с учетом внесенных в него изменений положениям Жилищного кодекса Российской Федерации, действующим на день проверки.

46. При проверке органом государственного жилищного надзора правомерности избрания общим собранием членов товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного и иного специализированного потребительского кооператива, осуществляющих управление многоквартирным домом, членов правления товарищества или кооператива, а в случаях, предусмотренных уставом товарищества или кооператива, также избрания председателя правления товарищества или кооператива, устанавливается кворум соответствующего общего собрания и количество голосов, поданных за избрание членов правления и председателя правления товарищества или кооператива. Такая проверка осуществляется на основании заверенных председателями товариществ собственников жилья и

соответствующего кооператива копий решений общих собраний, а также путем подтверждения частью членов товарищества или кооператива, которые указаны в протоколе общего собрания как принимавшие в нем участие.

47. При проверке органом государственного жилищного надзора создания товарищества собственников жилья при объединении нескольких многоквартирных домов, наличие требуемых кворума и количества голосов на общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме проверяется в каждом многоквартирном доме, входящем в состав такого товарищества.

48. При проверке органом государственного жилищного надзора правомерности 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 Жилищного кодекса Российской Федерации анализируется содержание решения такого общего собрания, а также осуществляется выборочная проверка подтверждения сведений, указанных в таком решении, оформленном протоколом общего собрания, частью граждан, являющихся собственниками помещений в многоквартирном доме (не менее пяти процентов), которые указаны в протоколе общего собрания как принимавшие в нем участие.

49. При проверке органом государственного жилищного надзора правомерности решений об утверждении общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме условий договора управления многоквартирным домом анализируется содержание решения такого общего собрания, а также осуществляется выборочная проверка подтверждения сведений, указанных в таком решении, оформленном протоколом общего собрания, частью граждан, являющихся собственниками помещений в многоквартирном доме (не менее пяти процентов).

50. Проверка органом государственного жилищного надзора правомерности принятия на общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме, членов товарищества собственников жилья или лиц, которым будет принадлежать право собственности на помещения в строящемся многоквартирном доме, решений по вопросам, указанным в пунктах 43 – 49 настоящего Порядка, осуществляется путем анализа порядка принятия решений и содержания протоколов данных общих собраний, а также путем выборочной проверки подтверждения частью граждан, указанных в проверяемых протоколах общих собраний как принимавших участие в таких собраниях, сведений, указанных в таких решениях, оформленных протоколами общих собраний.

51. При выявлении органом государственного жилищного надзора неподтверждения пятью и более процентами граждан, указанных в протоколе общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, или общего собрания членов товарищества собственников жилья, или общего собрания лиц, которым будет принадлежать право собственности на помещения в строящемся многоквартирном доме, своего участия в общем

собрании, на котором принималось решение по вопросам, указанным в пунктах 43 – 49 настоящего Порядка, или при искажении их решения при голосовании по таким вопросам орган государственного жилищного надзора в рамках проверки проводит расследование с целью выяснения:

- а) наличия или отсутствия кворума на соответствующем общем собрании;
- б) при наличии кворума - соответствие количества голосов (долей участия), принадлежащих лицам, голосовавшим на общем собрании, количеству голосов, установленному жилищным законодательством для принятия решений по соответствующим вопросам.

52. При выборочной проверке органом государственного жилищного надзора подтверждения гражданами указанных в проверяемых протоколах общих собраний сведений от граждан могут быть получены письменные объяснения или заполнены опросные листы по форме, установленной высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации. Акт результатов расследования оформляется в произвольной форме, если иное не установлено высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации. Указанные письменные объяснения, опросные листы и акт результатов расследования приобщается к экземпляру акта проверки, остающемуся в деле органа государственного жилищного надзора.

53. Если в результате расследования установлено, что на общих собраниях, указанных в пункте 51 настоящего Порядка, отсутствует кворум, то орган государственного жилищного надзора фиксирует в акте проверки, что соответствующее общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме неправомерно.

54. Если в результате расследования установлено, что на общих собраниях, указанных в пункте 51 настоящего Порядка, кворум есть, но при голосовании по вопросам, рассматриваемым на таких общих собраниях, отсутствует установленное жилищным законодательством для принятия решений по соответствующим вопросам количество голосов, то орган государственного жилищного надзора фиксирует в акте проверки, что соответствующее решение общего собрания по таким вопросам, поставленным на голосование, не принято.

55. В случае если при проверке органом государственного жилищного надзора выяснилось, что товарищество собственников жилья создано с нарушением порядка, установленного Жилищным кодексом Российской Федерации (отсутствие кворума общего собрания, указанного в пункте 43 настоящего Порядка, или при отсутствии необходимого количества голосов для принятия решения по вопросу о создании товарищества собственников жилья или утверждении его устава), но с момента проверки органом государственного жилищного надзора и до признания судом недействительным такого собрания или решения собрания, решение о создании товарищества собственников жилья подтверждено надлежащим повторным решением соответствующего общего собрания, в многоквартирном доме реализуется способ управления многоквартирным домом товариществом собственников жилья (членам

товарищества собственников жилья принадлежит более пятидесяти процентов голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, общим собранием членов товарищества собственников жилья выбраны правление товарищества и ревизионная комиссия, утверждены устав товарищества, смета доходов и расходов на год и на основе такой сметы установлены размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме), то орган государственного жилищного надзора фиксирует в акте проверки отсутствие нарушений создания товарищества и не вправе обратиться в суд с заявлениями о ликвидации товарищества собственников жилья.

56. При проверке органом государственного жилищного надзора правомерности решений об утверждении правлением товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного и иного специализированного потребительского кооператива, осуществляющих управление многоквартирным домом, условий договора управления многоквартирным домом, заключаемого таким товариществом или кооперативом, в протоколе соответствующего заседания правления товарищества или кооператива, в частности, проверяется внесение в повестку для заседания правления вопроса об утверждении условий договора управления многоквартирным домом, наличие большинства голосов членов правления товарищества или кооператива за утверждение условий договора управления многоквартирным домом, подлинность подписей председателя правления товарищества или кооператива и секретаря заседания правления товарищества или кооператива, а также соответствие приложенного к протоколу заседания правления товарищества или кооператива утвержденного договора подписанному договору.

57. При проверке органом государственного жилищного надзора правомерности заключения договора управления многоквартирным домом при выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в частности, проверяется:

а) соответствие условий договора управления, подписанного собственниками помещений в многоквартирном доме и управляющей организацией, условиям договора управления, указанным в решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. При этом подписание договора управления собственниками помещений в многоквартирном доме до проведения общего собрания собственников помещений в таком доме не допускается;

б) соответствие условий заключенного договора управления, подписанного собственниками помещений в многоквартирном доме и управляющей организацией, требованиям частей 2, 3, 4 и 5 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации и утвержденным Правительством Российской Федерации правилам предоставления коммунальных услуг и правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, действующих на день заключения договора управления;

в) подписание договора управления многоквартирным домом необходимым количеством собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с требованиями части 1 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, действующей в день заключения договора управления. Данная проверка проводится и оформляется в порядке, установленном пунктом 52 настоящего Порядка.

58. При проверке органом государственного жилищного надзора правомерности заключения договора управления многоквартирным домом по результатам проведения органом местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, открытого конкурса по отбору управляющей организации, в частности, проверяется:

а) соответствие условий договора управления, подписанного собственниками помещений в многоквартирном доме и управляющей организацией, условиям договора управления, определенного в результате проведения указанного открытого конкурса по отбору управляющей организации;

б) выполнение обязательных требований подпунктов «б» и «в» пункта 57 настоящего Порядка.

59. При проверке органом государственного жилищного надзора результатов выполнения лицами, осуществляющими управление многоквартирными домами, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в частности, проверяется:

а) соответствие услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, в том числе, своевременность и качество выполненных услуг и работ, обеспечивающих выполнение обязательных требований в отношении предотвращения причинения вреда жизни и здоровью граждан, безопасности общего имущества в многоквартирном доме, вреда животным, растениям, окружающей среде, предупреждения возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;

б) соответствие услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме перечню услуг и работ, содержащемуся в договоре управления или договоре оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества, а при управлении многоквартирным домом товариществом собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным и иным специализированным потребительским кооперативом - принятой смете доходов и расходов на год товарищества или кооператива;

60. При проверке органом государственного жилищного надзора результатов соблюдения лицами, являющимися исполнителями коммунальных услуг, обязательных требований к качеству предоставляемых коммунальных услуг проверяется соответствие предоставляемых коммунальных услуг, обязательным требованиям правил предоставления коммунальных услуг

собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

61. При органом государственного жилищного надзора проверок проверяется соблюдения собственниками помещений в многоквартирном доме, лицами, осуществляющими управление, содержание и ремонт многоквартирных домов и являющихся исполнителями коммунальных услуг, обязательных требований к обеспечению энергетической эффективности и требований по оснащению многоквартирных и жилых домов приборами учета используемых энергетических ресурсов, установленных жилищным законодательством и законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

62. При проведении проверок установления размера платы за содержание и ремонт жилого помещения (в том числе обязательных платежей и взносов членов товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива и не являющихся членами товарищества или кооператива собственников помещений в многоквартирном доме, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме), в частности, осуществляются:

а) анализ соответствия платы за содержание и ремонт жилья размеру, обеспечивающему содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (часть 1 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации) с учетом цен, сложившаяся на рынке идентичных (а при их отсутствии - однородных) работ и услуг в сопоставимых экономических условиях;

б) проверка наличия предложений управляющей организации о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме (часть 7 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации);

в) проверка наличия решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об определении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив (часть 7 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации);

г) проверка наличия решения органами управления товарищества собственников жилья либо органами управления жилищного кооператива или органами управления иного специализированного потребительского кооператива о размере обязательных платежей и (или) взносов на основе принятой сметы доходов и расходов на год товарищества или кооператива для каждого собственника помещения в многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (пункт 3 части 1 статьи 137 Жилищного кодекса Российской Федерации);

д) проверка установления органами местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге - органом государственной власти соответствующего

· субъекта Российской Федерации) размера платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, в порядке, установленном пунктами 34 и 36 утвержденных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме;

е) проверка установления размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме на срок не менее чем один год (часть 7 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации);

ж) проверка установления в договоре управления многоквартирным домом порядка определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения с определением (пункт 3 части 3 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации).

63. При проведении проверок установления размера платы за коммунальные услуги, в частности, осуществляются:

а) проверка применения тарифов на коммунальные ресурсы, органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном федеральным законом;

б) анализ использования объема потребляемых коммунальных услуг, определяемых по показаниям индивидуальных и общедомовых приборов учета, а при их отсутствии нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации;

в) применение способов расчета размера платы за коммунальные услуги установленного утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов в зависимости от наличия или отсутствия в многоквартирном доме индивидуальных и общедомовых приборов учета, производства и предоставления коммунальных услуг при наличии и отсутствии подключения многоквартирном доме к централизованным системам коммунальной инфраструктуры, временного отсутствия потребителей, проживания временных жильцов и других условий, установленных указанными правилами.

64. При проверке органом государственного жилищного надзора соблюдения управляющими организациями, товариществами собственников жилья, жилищными кооперативами и иными специализированными кооперативами, осуществляющими управление многоквартирным домом без заключения договора с управляющей организацией, требований утвержденного Правительством Российской Федерации стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, в частности, проверяются:

а) соответствие способов раскрытия информации требованиям указанного стандарта;

б) соответствие состава раскрываемой информации требованиям указанного стандарта;

в) полнота раскрываемой информации по каждому виду сведений, подлежащих раскрытию в соответствии с требованиями указанного стандарта;

г) соблюдение форм раскрытия информации, если такие формы установлены законодательством Российской Федерации;

д) своевременность и полнота представления в письменном или электронном виде ответов на запросы собственников помещений в многоквартирном доме и иных заявителей.

65. При проверке органом государственного жилищного надзора соблюдения товариществами собственников жилья обязательных требований об ознакомлении членами товарищества собственников жилья и не являющиеся членами товарищества собственниками помещений в многоквартирном доме документами, перечень которых установлен статьей 143¹ Жилищного кодекса Российской Федерации, в частности, проверяется наличие отказов в предоставлении для ознакомления заверенных копий документов, отсутствие достаточного времени для ознакомления с документами, предоставления указанным собственникам помещений возможности изготовления копий указанных документов (в том числе фотографирования, сканирования, записи на электронный носитель информации или пересылки заявителю по электронной почте).

66. При проведении проверок выполнения обязательных требований собственниками помещений в многоквартирном доме, в частности, проверяется рассматривались ли ими на общем собрании предложения лица, осуществляющего управление, содержание и ремонт многоквартирного дома, и принято ими решение о проведении работ, связанных с обеспечением обязательных требований в отношении предотвращения причинения вреда жизни и здоровью граждан, безопасности общего имущества в многоквартирном доме, вреда животным, растениям, окружающей среде, предупреждения возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

VII. Порядок устранения выявленных нарушений

67. В случае выявления в результате проведения проверки нарушений обязательных требований орган государственного жилищного надзора выдает предписание об устранении выявленных нарушений.

68. Предписания органов государственного жилищного надзора обязательны для выполнения органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также юридическими лицами, их руководителями и иными должностными лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами.

69. Для устранения выявленных в ходе проверки нарушений устанавливаются следующие сроки:

а) для устранения несоответствия устава товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного и иного специализированного потребительского кооператива, осуществляющих управление

многоквартирными домами, внесенных в устав изменений обязательным требованиям - в шестимесячный срок со дня направления такого предписания;

б) о прекращении иных нарушений обязательных требований, указанных в пункте 3 настоящего Порядка – в течение не более чем одного месяца со дня получения такого предписания лицом, осуществляющим управление, содержание и ремонт многоквартирными домами, или собственником жилого дома или помещения в многоквартирном доме;

в) об устранении последствий нарушений, выявленных в ходе проверок – срок, необходимый для устранения последствий соответствующего нарушения;

г) о проведении мероприятий по обеспечению соблюдения обязательных требований, указанных в пункте 3 настоящего Порядка – срок, необходимый для устранения причин соответствующего нарушения.

70. В случае неисполнения лицами, осуществляющими управление, содержание и ремонт многоквартирными домами или собственниками помещений в многоквартирном доме в установленный срок предписания об устранении несоответствия устава товарищества собственников жилья, внесенных в устав изменений обязательным требованиям или в случаях выявления нарушений порядка создания товарищества собственников жилья, выбора управляющей организации, утверждения условий договора управления многоквартирным домом и его заключения орган государственного жилищного надзора вправе обратиться в суд с заявлениями:

а) о ликвидации товарищества собственников жилья;

б) о признании недействительным решения, принятого общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с нарушением требований настоящего Кодекса;

в) о признании договора управления данным домом недействительным.

VIII. Систематическое наблюдение за исполнением обязательных требований и анализ поступивших в орган государственного жилищного надзора документов и сведений и (или) информации

71. При осуществлении систематического наблюдения за исполнением обязательных требований и анализа поступивших в орган государственного жилищного надзора документов и сведений и (или) размещенной на официальных сайтах лиц, указанных в подпункте «а» пункта 4 настоящего порядка, в сети Интернет информации о деятельности таких лиц орган государственного жилищного надзора:

а) проверяет своевременность, полноту и достоверность поступивших в орган по надзору документов и сведений в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;

б) анализирует размещенную на официальном сайте указанных лиц в сети Интернет информацию об их деятельности.

72. Результаты систематического наблюдения за исполнением обязательных требований, анализа и прогнозирования состояния исполнения обязательных требований используются при планировании и проведении

органом государственного жилищного надзора плановых и при проведении внеплановых проверок.

IX. Информация о региональном государственном жилищном надзоре

73. Орган государственного жилищного надзора размещает на своем официальном сайте в сети Интернет, в частности:

а) ежегодный план проведения плановых проверок – в течение пяти рабочих дней со дня утверждения плана;

б) сведения о результатах согласования с органами прокуратуры плановых и внеплановых проверок (если такое согласование предусмотрено законодательством Российской Федерации);

в) сведения о ходе выполнения в рамках плановых и внеплановых проверок мероприятий по контролю – не позднее рабочего дня, следующего за днем начала проверки и выполнения мероприятий по контролю;

г) сведения о результатах плановых и внеплановых проверок – в течение пяти рабочих дней со дня окончания проведения проверок;

д) актуальные редакции текстов нормативных правовых актов, в которых установлены указанные в пункте 3 настоящего Порядка обязательные требования – в течение пяти рабочих дней со дня вступления в действие нормативных правовых актов и внесенных в них изменений. При внесении изменений в указанные нормативные правовые акты указываются реквизиты актов, которые вносят соответствующие изменения;

е) ежегодные доклады об осуществлении регионального государственного жилищного надзора и об эффективности такого надзора – в течение первого квартала текущего года;

ж) тексты рекомендаций и информация, содействующие выполнению обязательных требований, указанные в пункте 3 настоящего Порядка – в сроки, установленные высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации.

74. Результаты плановых и внеплановых проверок размещаются органом государственного жилищного надзора на официальном сайте в сети Интернет с приложением выдаваемых органами государственного жилищного надзора предписаний об устранении выявленных нарушений, документов, подтверждающих выполнение выданных предписаний, протоколов об административных правонарушениях, отсканированные копии проверяемых документов (в частности уставов, договоров, протоколов общих собраний, приложений к таким договорам и протоколам) с исключением из них (затушевыванием) персональных данных, кроме фамилий и инициалов заявителей, руководителей и должностных лиц органов государственной власти, органов местного самоуправления, а также юридических лиц и индивидуальных предпринимателей. Вместо исключенных персональных данных используются инициалы соответствующих лиц. Отсканированные

копии проверяемых документов должны быть хорошо читаемы и обеспечивать хорошее отображение всех подписи и печатей;

75. Результаты плановых и внеплановых проверок должны быть доступны для поиска на официальном сайте в сети Интернет по перечню лиц, осуществляющих управление, содержание и ремонт многоквартирными домами, и по перечню многоквартирных домов, в отношении которых проводились проверки.

76. Подготовка органами государственного жилищного надзора ежегодных докладов об осуществлении регионального государственного жилищного надзора производится в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

VIII. Заключительные положения

77. В случае выявления административного правонарушения должностные лица органа государственного жилищного надзора вправе составлять протокол об административном правонарушении и рассматривать дела об административном правонарушении в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

78. Действия (бездействие) должностных лиц органа государственного жилищного надзора, осуществляющих проверки, а также результаты проверок и принятые меры административного воздействия могут быть обжалованы в судебном порядке.

79. Методическое обеспечение организации и проведения государственного жилищного надзора осуществляется Министерством регионального развития Российской Федерации путем издания методических рекомендаций по организации и проведению органами государственного жилищного надзора проверок, предусмотренных в настоящем Порядке, если иное не установлено нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Сведения о расчетах, обоснованиях и прогнозах последствий реализации предлагаемых решений, имеющие значение для оценки регулирующего воздействия проекта постановления Правительства Российской Федерации «Об утверждении Положения о государственном жилищном надзоре»

1. Краткое описание предлагаемого нового правового регулирования.

Проект постановления Правительства Российской Федерации «Об утверждении Положения о государственном жилищном надзоре» (далее – проект постановления) определяет основные требования к организации и проведению государственного жилищного надзора, осуществляемого с целью предупреждения, выявления и пресечения нарушений органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также юридическими лицами, их руководителями и иными должностными лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами требований к использованию и сохранности жилищного фонда.

2. Проблема, на решение которой направлено новое правовое регулирование, оценка негативных эффектов, порождаемых наличием данной проблемы.

В настоящее время в Российской Федерации контроль в жилищно-коммунальной сфере носит децентрализованный характер и осуществляется федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, что не позволяет проводить единую политику в области обеспечения безопасности и сохранности жилищного фонда. Отсутствие единых форм и методов осуществления контрольной деятельности, в том числе, оказывает отрицательное влияние и на инвестиционный климат.

Кроме того, деятельность по проверке соблюдения жилищного законодательства также осуществляется Федеральной службой по надзору в сфере защиты прав потребителей и ее территориальными органами, а также Прокуратурой Российской Федерации в рамках осуществления общего надзора. Предмет проверок часто пересекается или совпадает, что создает ситуацию неопределенности для организаций, осуществляющих соответствующие виды деятельности.

С учетом выше изложенного проект постановления устанавливает унифицированные правила деятельности уполномоченных органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации по осуществлению государственного надзора за использованием и сохранностью жилищного фонда независимо от его формы собственности.

Предметом деятельности органов Государственного жилищного надзора в Российской Федерации, согласно проекту постановления, является проверка соблюдения юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями обязательных требований в сфере использования и сохранности жилищного фонда, содержания общего имущества собственников помещений

в многоквартирных домах, предоставления коммунальных услуг гражданам и соответствия жилых домов, многоквартирных жилых домов, включая внутридомовое инженерное оборудование, требованиям технических регламентов, правил и норм, в том числе энергетической эффективности и оснащённости зданий и помещений приборами учета использования энергетических ресурсов.

3. Цели предлагаемого регулирования и их соответствие принципам правового регулирования, программным документам Президента Российской Федерации и Правительства Российской Федерации.

Проект постановления разработан в развитие положений Жилищного кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 23 ноября 2009 г. № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и Федерального закона от 4 июня 2011 г. № 123-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Целью проекта постановления является обеспечение предупреждения, выявления и пресечения нарушений органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также юридическими лицами, их руководителями и иными должностными лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами требований к использованию и сохранности жилищного фонда.

Создание централизованной системы государственного контроля в жилищно-коммунальной сфере объективно необходимо по следующим причинам:

деятельность в сфере управления многоквартирными домами и предоставления коммунальных услуг гражданам является социально значимой, от ее надлежащего осуществления зависит уровень жизнеобеспечения граждан;

в основу осуществления государственного контроля должны быть положены единые принципы;

государство должно иметь реальную возможность влияния на ситуацию, для чего необходимо предоставление полномочий не только в сфере нормативно-правового регулирования и методического обеспечения, но и оперативного контроля, создание системы отчетности, анализа и обобщения поступающих данных;

построение системы надзора на уровне субъектов Российской Федерации имеет следствием не только отсутствие единообразия в правоприменительной практике, но и неравномерное финансирование деятельности соответствующих органов, а в большинстве случаев и недофинансирование;

предоставление значительного объема полномочий по надзору в отсутствие координирующего органа может привести к увеличению количества нарушений прав и законных интересов субъектов

предпринимательской деятельности и граждан и случаев злоупотребления должностным положением.

Проект постановления соответствует принципам регулирования, обозначенным законодательством Российской Федерации, современным требованиям к обеспечению благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего использования и сохранности жилищного фонда.

Действующие в настоящий момент нормативные правовые акты охватывают не весь спектр необходимого правового регулирования и не влекут безусловного исполнения. И, как следствие, не позволяют достичь полезного эффекта, который будет достигнут принятием проекта постановления.

4. Новые полномочия, функции, обязанности и права органов государственной власти, органов местного самоуправления или изменение порядка их реализации.

Проект Постановления наделяет будущие органы государственного жилищного надзора большим объемом полномочий. Согласно проекту постановления данные органы будут следить за:

- обеспечением прав и законных интересов граждан и государства при предоставлении населению жилищных и коммунальных услуг;
- использованием и сохранностью жилищного фонда, независимо от его формы собственности, общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и придомовых территорий;
- соответствием жилых домов, жилых помещений и технического состояния общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе инженерного оборудования, внутридомового газового оборудования, установленным требованиям технологических и технических стандартов и соблюдением Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда;
- соответствием качества, объема и порядка предоставления коммунальных услуг;
- своевременным выполнением работ по содержанию и ремонту в многоквартирном доме в соответствии с действующими нормативно-техническими и проектными документами;
- выполнением мероприятий по подготовке жилищного фонда, общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме к сезонной эксплуатации;
- соблюдением требований жилищного законодательства и принятых в соответствии с ним нормативных правовых актов об управлении многоквартирными домами;
- соблюдением порядка и правил признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции;
- соблюдением порядка и правил признания жилого помещения непригодным для проживания;
- соблюдением порядка и правил перевода жилого помещения в нежилое или нежилого помещения в жилое помещение;

- соблюдением порядка и правил согласования переустройства и (или) перепланировки жилого и нежилого помещения;
- соблюдением порядка и правил проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом;
- соблюдением порядка проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах при создании товарищества собственников жилья (включая новостройки), передачи функций по управлению многоквартирным домом управляющей компании, замене управляющей организации;
- соблюдением порядка формирования платы граждан за жилищные услуги по решению общего собрания собственников многоквартирного дома (формирование платы граждан на содержание, текущую эксплуатацию, капитальный ремонт многоквартирного дома);
- соблюдением порядка формирования платы граждан за коммунальные услуги;
- соблюдением порядка расчета расходов на деятельность управляющей организации и целевого использования денежных средств, собранных с населения в качестве оплаты за коммунальные услуги;
- соблюдением стандартов раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами;
- соответствием жилых домов, многоквартирных домов требованиям энергетической эффективности и требованиям их оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов;
- соблюдением требований о проведении обязательных мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах;
- наличием договоров и соблюдением (выполнением) договорных обязательств ресурсоснабжающими и коммунальными предприятиями на поставку энергоресурсов управляющей компании и ТСЖ, на поставку энергоресурсов ресурсоснабжающими организациями гражданам (при непосредственной форме управления домом) и на предоставление коммунальных услуг потребителям и гражданам по договорам с управляющей компанией;
- выполнением принятых решений и предписаний по устранению выявленных нарушений.

5. Оценка расходов бюджетов бюджетной системы Российской Федерации на организацию исполнения и исполнение новых полномочий, функций, обязанностей и реализацию прав или на изменение порядка их реализации

Финансирование деятельности органов государственного жилищного надзора субъектов Российской Федерации будет осуществляться за счет средств, предусмотренных в бюджете соответствующего субъекта Российской Федерации.

6. Новые обязанности субъектов предпринимательской деятельности или изменение содержания существующих обязанностей.

Введение новых обязанностей субъектов предпринимательской деятельности или изменение содержания существующих обязанностей не планируется.

7. Основные группы субъектов предпринимательской деятельности, интересы которых будут затронуты новым правовым регулированием, их количественная оценка.

Принятие проекта постановления не приведет к изменению основных групп субъектов предпринимательской деятельности, интересы которых будут затронуты новым правовым регулированием, их количественная оценка.

8. Оценка расходов субъектов, осуществляющих предпринимательскую и иную деятельность, связанных с необходимостью соблюдать закрепляемые за ними обязанности, либо с изменением содержания таких обязанностей

Субъекты предпринимательской деятельности не понесут дополнительных расходов при введении в действие проекта постановления.

9. Риски невозможности решения проблемы предложенным способом, риски непредвиденных негативных последствий.

Соблюдение требований Жилищного Кодекса Российской Федерации позволяет выполнить положения проекта постановления в отсутствии риска его неисполнения. В связи с этим есть основания полагать, что риски неисполнения в процессе реализации положений, предусмотренных проектом постановления, будут минимальны.

При этом выполнение требований проекта постановления не позволит неисполнять минимально необходимые действия по использованию и сохранности жилищного фонда.

10. Сведения о результатах консультаций с субъектами предпринимательской и иной деятельности.

На проект постановления поступило положительное экспертное заключение от Некоммерческого партнерства содействия развитию жилищно-коммунального хозяйства «Развитие».

11. Иные сведения, позволяющие оценить обоснованность вводимых административных и иных ограничений и обязанностей для субъектов предпринимательской и иной деятельности, обоснованность расходов субъектов предпринимательской и иной деятельности и бюджетов всех уровней бюджетной системы Российской Федерации, возникновению которых способствуют положения проекта акта.

Проект постановления не содержит положений, регулирующих общественные отношения в области:

- а) оценки соответствия;
- б) безопасности процессов производства.

Также, Проект постановления не содержит положений, которые:

а) способствуют возникновению необоснованных расходов субъектов предпринимательской и иной деятельности;

б) способствуют возникновению необоснованных расходов бюджетов всех уровней бюджетной системы Российской Федерации.