

Утверждаю
Глава городского округа
"Город Архангельск"


_____ Д.А. Морев

"18" октября 2023

Руководство

по соблюдению обязательных требований, оценка соблюдения которых
осуществляется в рамках исполнения функции по муниципальному жилищному
контролю на территории городского округа "Город Архангельск"
по состоянию на "18" октября 2023 года

1. Общие положения

Руководство по соблюдению обязательных требований, оценка соблюдения которых осуществляется в рамках исполнения функции по муниципальному жилищному контролю на территории городского округа "Город Архангельск" (далее – Руководство) подготовлено в соответствии Положением о руководствах по соблюдению обязательных требований, выпускаемых Администрацией городского округа "Город Архангельск", утвержденным постановлением Администрации городского округа "Город Архангельск" от 11.08.2023 № 1302.

Руководство подлежит размещению на официальном интернет-портале городского округа "Город Архангельск".

Управление муниципального жилищного контроля Администрации городского округа "Город Архангельск" (далее - управление) является функциональным органом Администрации городского округа "Город Архангельск", осуществляющим муниципальный жилищный контроль на территории городского округа "Город Архангельск" в соответствии с Федеральным законом от 31.07.2020 № 248-ФЗ "О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации", постановлением Правительства РФ от 10.03.2022 № 336 "Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля", Положением о муниципальном жилищном контроле, осуществляемом на территории городского округа "Город Архангельск", утвержденным решением Архангельской городской Думы от 01.12.2021 № 480, а также в соответствии с Положением об управлении муниципального жилищного контроля Администрации муниципального образования "Город Архангельск", утвержденным постановлением Главы муниципального образования "Город Архангельск" от 30.05.2017 № 568.

Основными задачами муниципального жилищного контроля являются обеспечение защиты прав и законных интересов граждан в жилищной сфере, в том числе при предоставлении им жилищно-коммунальных услуг, предупреждение, выявление и пресечение нарушений обязательных требований в жилищной сфере, допущенных юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами.

Предметом муниципального жилищного контроля являются:

1) соблюдение юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами следующих обязательных требований в отношении муниципального жилищного фонда:

- 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;

- требований к формированию фондов капитального ремонта;

- 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;

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

- правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;

- правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения;

- правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов;

- требований энергетической эффективности и оснащенности помещений многоквартирных домов и жилых домов приборами учета используемых энергетических ресурсов;

- требований к порядку размещения ресурсоснабжающими организациями, лицами, осуществляющими деятельность по управлению многоквартирными домами, информации в системе;

- требований к обеспечению доступности для инвалидов помещений в многоквартирных домах;

- требований к предоставлению жилых помещений в наемных домах социального использования;

- требований к безопасной эксплуатации и техническому обслуживанию внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования, а также требований к содержанию относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме вентиляционных и дымовых каналов;

2) исполнение решений, принимаемых по результатам контрольных (надзорных) мероприятий.

Объектами муниципального контроля являются:

- деятельность, действия (бездействие) граждан и организаций, в рамках которых должны соблюдаться обязательные требования, в том числе предъявляемые к гражданам и организациям, осуществляющим деятельность, действия (бездействие);

- результаты деятельности граждан и организаций, в том числе работы и услуги, к которым предъявляются обязательные требования.

Муниципальный контроль осуществляется на основе управления рисками причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям.

Муниципальный жилищный контроль осуществляется посредством:

1) Проведения профилактических мероприятий (информирование, объявление предостережения, консультирование);

2) Проведения контрольных (надзорных) мероприятий (инспекционный визит, документарная проверка, выездная проверка, выездное обследование).

Ознакомится с информацией, касающейся проведения мероприятий в рамках исполнения функции по осуществлению муниципального жилищного контроля,

можно на официальном Интернет-портале городского округа "Город Архангельск" в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" <https://www.arhcity.ru/> в разделе "Муниципальный контроль".

Настоящее Руководство рекомендовано к применению для лиц, осуществляющих управление многоквартирными домами, и чья деятельность подпадает под проведение муниципального жилищного контроля (товариществ собственников жилья, жилищных, жилищно-строительных или иных специализированных потребительских кооперативов) при исполнении такими лицами возложенных на них функций в соответствии с положениями жилищного законодательства Российской Федерации.

Обязательные требования, оценка соблюдения которых осуществляется в рамках муниципального жилищного контроля, содержатся в следующих нормативных правовых актах:

- Жилищный кодекс Российской Федерации;
- Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354;
- Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденный постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290;
- Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170;
- Правила пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 14.05.2013 № 410;
- Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491.

Все правовые акты, содержащие обязательные требования и включенные в данный перечень, исполнимы контролирующими лицами.

2. Типичные нарушения обязательных требований

Наиболее часто встречающиеся нарушения обязательных требований при осуществлении муниципального жилищного контроля:

- ненадлежащее содержание подвалов, чердаков, лестничных клеток, крыши;
- неисправное состояние трубопроводов холодного и горячего водоснабжения, канализации;
- предоставление коммунальных услуг ненадлежащего качества.

Возможные причины возникновения типовых и массовых нарушений обязательных требований:

- отсутствие квалифицированных специалистов в составе органов

управления ТСЖ, ЖСК (незнание обязательных требований действующего законодательства в сфере ЖКХ);

- отсутствие организации должного контроля со стороны руководителей контролируемых лиц за состоянием элементов общедомового имущества, приводящее к несвоевременному принятию необходимых мер.

3. Пояснения о соблюдении обязательных требований

С целью соблюдения обязательных требований контролируемым лицам надлежит организовать своевременное проведение работ по текущему ремонту в том числе путем составления актуальных планов проведения работ, отражающих реальную потребность в ремонте соответствующего многоквартирного дома, а также обеспечить неукоснительное выполнение таких планов. Также необходимо исключить факты бездействия по поступающим в адрес контролируемых лиц обращениям (заявкам) жителей многоквартирных домов и избегать конфликтных ситуаций с участием потребителей жилищно-коммунальных услуг.

Подконтрольным субъектам в целях устранения причин совершения типовых и массовых нарушений обязательных требований также целесообразно обеспечить:

- повышение профессиональных навыков и знаний своих работников в сфере жилищного законодательства;

- усиление контроля за состоянием элементов общедомового имущества.

Необходимо отметить, что контролируемые лица, сумевшие организовать исполнение вышеуказанных рекомендаций, а также обеспечившие выполнение требований вышеуказанных нормативных правовых актов (в том числе своевременное выполнение необходимых ремонтных работ), значительно реже сталкиваются с поступающими на их действия жалобами и, как следствие, реже становятся объектами проведения контрольных (надзорных) и профилактических мероприятий со стороны управления.

4. Административная ответственность за нарушения обязательных требований

Должностные лица управления в соответствии с Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях (далее - КоАП РФ) наделены полномочиями по составлению протоколов об административных правонарушениях, предусмотренных:

Статьей 19.4.1 КоАП РФ.

Часть 1. Воспрепятствование законной деятельности должностного лица органа государственного контроля (надзора), органа государственного финансового контроля, должностного лица организации, уполномоченной в соответствии с федеральными законами на осуществление государственного надзора, должностного лица органа муниципального контроля, органа муниципального финансового контроля по проведению проверок или уклонение от таких проверок, за исключением случаев, предусмотренных частью 4 статьи 14.24, частью 9 статьи 15.29 и статьей 19.4.2 КоАП РФ, - влечет наложение административного штрафа на

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

Часть 2. Действия (бездействие), предусмотренные частью 1 настоящей статьи, повлекшие невозможность проведения или завершения проверки, - влекут наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от пяти тысяч до десяти тысяч рублей; на юридических лиц - от двадцати тысяч до пятидесяти тысяч рублей.

Часть 3. Повторное совершение административного правонарушения, предусмотренного частью 2 настоящей статьи, - влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от десяти тысяч до двадцати тысяч рублей или дисквалификацию на срок от шести месяцев до одного года; на юридических лиц - от пятидесяти тысяч до ста тысяч рублей.

Частью 1 статьи 19.5 КоАП РФ: невыполнение в установленный срок законного предписания (постановления, представления, решения) органа (должностного лица), осуществляющего государственный надзор (контроль), муниципальный контроль, об устранении нарушений законодательства - влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от трехсот до пятисот рублей; на должностных лиц - от одной тысячи до двух тысяч рублей или дисквалификацию на срок до трех лет; на юридических лиц - от десяти тысяч до двадцати тысяч рублей.

Статьей 19.7 КоАП РФ: непредставление или несвоевременное представление в государственный орган (должностному лицу), орган (должностному лицу), осуществляющий (осуществляющему) государственный контроль (надзор), государственный финансовый контроль, организацию, уполномоченную в соответствии с федеральными законами на осуществление государственного надзора (должностному лицу), орган (должностному лицу), осуществляющий (осуществляющему) муниципальный контроль, муниципальный финансовый контроль, сведений (информации), представление которых предусмотрено законом и необходимо для осуществления этим органом (должностным лицом) его законной деятельности, либо представление в государственный орган (должностному лицу), орган (должностному лицу), осуществляющий (осуществляющему) государственный контроль (надзор), государственный финансовый контроль, организацию, уполномоченную в соответствии с федеральными законами на осуществление государственного надзора (должностному лицу), орган (должностному лицу), осуществляющий (осуществляющему) муниципальный контроль, муниципальный финансовый контроль, таких сведений (информации) в неполном объеме или в искаженном виде, за исключением случаев, предусмотренных статьей 6.16, частью 2 статьи 6.31, частями 1, 2 и 4 статьи 8.28.1, статьей 8.32.1, частью 1 статьи 8.49, частью 5 статьи 14.5, частью 4 статьи 14.28, частью 1 статьи 14.46.2, статьями 19.7.1, 19.7.2, 19.7.2-1, 19.7.3, 19.7.5, 19.7.5-1, 19.7.7, 19.7.8, 19.7.9, 19.7.12, 19.7.13, 19.7.14, 19.7.15, 19.8, 19.8.3, частями 2, 7, 8 и 9 статьи 19.34 КоАП РФ, - влечет предупреждение или наложение административного штрафа на граждан в размере от ста до трехсот рублей; на должностных лиц - от трехсот до пятисот рублей; на юридических лиц - от трех тысяч до пяти тысяч рублей.

Кроме того, за совершение нарушений в сфере управления многоквартирными домами административная ответственность также предусмотрена:

- статьей 7.22. КоАП РФ: нарушение лицами, ответственными за содержание жилых домов и (или) жилых помещений, правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений либо порядка и правил признания их непригодными для постоянного проживания и перевода их в нежилые, а равно переустройство и (или) перепланировка жилых домов и (или) жилых помещений без согласия нанимателя (собственника), если переустройство и (или) перепланировка существенно изменяют условия пользования жилым домом и (или) жилым помещением, - влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от четырех тысяч до пяти тысяч рублей; на юридических лиц - от сорока тысяч до пятидесяти тысяч рублей;

- статьей 7.23. КоАП РФ: нарушение нормативного уровня или режима обеспечения населения коммунальными услугами - влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от пятисот до одной тысячи рублей; на юридических лиц - от пяти тысяч до десяти тысяч рублей.

Протоколы об административных правонарушениях по статьям 7.22 и 7.23 КоАП РФ составляют должностные лица государственной жилищной инспекции Архангельской области, в том числе на основании материалов проводимых управлением контрольных (надзорных) мероприятий.

Наиболее распространенные нарушения обязательных требований, за которые контролируемые лица привлекались к административной ответственности, перечислены в разделе 2 Руководства.

5. Обзор обращений контролируемых лиц по вопросам соблюдения обязательных требований

Наиболее часто встречающимися вопросами со стороны контролируемых лиц являются вопросы, касающиеся процедуры рассмотрения поступающих в адрес управления жалоб от потребителей жилищно-коммунальных услуг и алгоритма действий должностных лиц управления в рамках рассмотрения заявлений.

Все поступающие обращения граждан рассматриваются управлением в строгом соответствии с положениями Федерального закона от 02.05.2006 № 59-ФЗ "О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации". Срок рассмотрения обращений составляет 30 дней со дня регистрации письменных обращений.

В соответствии с частью 2 статьи 58 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ "О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации" при рассмотрении сведений о причинении вреда (ущерба) или об угрозе причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям, содержащихся в обращениях (заявлениях) граждан и организаций, должностным лицом контрольного (надзорного) органа проводится оценка их достоверности.

Во исполнение указанного положения управлением в рамках рассмотрения поступающих обращений первоначально проводятся необходимые мероприятия по оценке достоверности изложенных гражданами сведений. По результатам осуществления таких мероприятий в случае подтверждения достоверности

сведений, а также при условии, что поступившее обращение соответствует требованиям части 1 статьи 59 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ "О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации", пункта 3 постановления Правительства РФ от 10.03.2022 № 336 "Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля" и укладывается в предмет муниципального жилищного контроля, управлением инициируется проведение контрольного (надзорного) мероприятия в отношении контролируемого лица. В случае выявления нарушений по итогам надзорного мероприятия выдается предписание об устранении нарушений, осуществляется контроль за его исполнением, предпринимаются меры, направленные на привлечение виновного лица к установленной законом административной ответственности.