

Руководство
по соблюдению обязательных требований законодательства,
предъявляемых при проведении мероприятий по осуществлению
муниципального жилищного контроля

1. Введение

Настоящее руководство разработано в соответствии с Федеральным законом от 31 июля 2020 года № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» и в целях оказания гражданам, юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям, в том числе относящимся к субъектам малого и среднего предпринимательства, информационно-методической поддержки в вопросах соблюдения обязательных требований.

Предметом муниципального контроля является соблюдение юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами (далее – контролируемые лица) обязательных требований, установленных жилищным законодательством, законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности в отношении муниципального жилищного фонда (далее – обязательные требования), а именно:

Требований к:

- 1) использованию и сохранности жилищного фонда, в том числе к:
 - жилым помещениям, их использованию и содержанию;
 - использованию и содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах;
 - порядку осуществления перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое в многоквартирном доме;
 - порядку осуществления перепланировки и (или) переустройства помещений в многоквартирном доме;
- 2) формированию фондов капитального ремонта;
- 3) созданию и деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, осуществляющих управление многоквартирными домами, оказывающих услуги и (или) выполняющих работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах;
- 4) требований к предоставлению коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов;
- 5) правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;
- 6) правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения;
- 7) правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов;
- 8) требований энергетической эффективности и оснащенности помещений многоквартирных домов и жилых домов приборами учета используемых энергетических ресурсов;

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

10) требований к обеспечению доступности для инвалидов помещений в многоквартирных домах;

11) требований к предоставлению жилых помещений в наемных домах социального использования.

Предметом муниципального контроля является также исполнение решений, принимаемых по результатам контрольных мероприятий.

Объектами муниципального контроля являются:

деятельность, действия (бездействие) контролируемых лиц, в рамках которых должны соблюдаться обязательные требования в области жилищного законодательства;

результаты деятельности контролируемых лиц, в том числе работы и услуги, к которым предъявляются обязательные требования;

здания, строения, сооружения, территории, включая земельные участки, предметы и другие объекты, которыми контролируемые лица владеют и (или) пользуются и к которым предъявляются обязательные требования.

Муниципальный контроль на территории Старооскольского городского округа осуществляется администрацией Старооскольского городского округа (далее - Контрольный орган).

Перечень должностных лиц, уполномоченных на осуществление муниципального контроля на территории Старооскольского городского округа утверждается постановлением администрации Старооскольского городского округа.

Должностные лица, уполномоченные на осуществление муниципального контроля на территории Старооскольского городского округа имеют права, обязанности и несут ответственность в соответствии с Федеральным законом № 248-ФЗ и иными федеральными законами.

Муниципальный контроль осуществляется посредством профилактики нарушений обязательных требований, организации и проведения контрольных (надзорных) мероприятий, принятия предусмотренных законодательством Российской Федерации мер по пресечению, предупреждению и (или) устранению последствий выявленных нарушений обязательных требований.

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

- Жилищный кодекс Российской Федерации;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 21 января 2006 года № 25 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями»;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 года № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу»;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 года № 306 «Об утверждении Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг»;

- Постановление Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 года № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»;

- Постановление Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»;

- Постановление Госстроя России от 27 сентября 2003 года № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»;

- Постановление Правительства Российской Федерации от 03 апреля 2013 года № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»;

- Приказ Минстроя России от 14.05.2021 N 292/пр «Об утверждении правил пользования жилыми помещениями».

3. Пользование жилым помещением по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования

Право пользования жилым помещением по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования возникает на основании договора, заключенного в письменной форме и оформленного в соответствии с типовым договором найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 05.12.2014 № 1318 «О регулировании отношений по найму жилых помещений жилищного фонда социального использования».

В качестве пользователя жилым помещением по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования наниматель имеет право:

а) пользоваться общим имуществом в многоквартирном доме;

б) в соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 67 и частью 1 статьи 91.7 Жилищного кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, N 1, ст. 14; 2014, N 30, ст. 4218) с согласия в письменной форме членов своей семьи, в том числе временно отсутствующих членов своей семьи, вселять в занимаемое им жилое помещение по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования своего супруга, своих детей и родителей; с согласия в письменной форме членов своей семьи, в том числе временно отсутствующих членов своей семьи, и наймодателя вселять в занимаемое им жилое помещение по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования других граждан в качестве проживающих совместно с ним членов своей семьи. Наймодатель может запретить вселение граждан в качестве проживающих совместно с нанимателем членов его семьи в случае, если после их вселения общая площадь соответствующего жилого помещения на одного члена семьи составит менее учетной нормы, устанавливаемой органом местного самоуправления в соответствии с частью 5 статьи 50 Жилищного кодекса Российской Федерации. На вселение к родителям их несовершеннолетних

детей не требуется согласие остальных членов семьи нанимателя и согласие наймодателя;

в) в соответствии с пунктом 3 части 1 статьи 67 и частью 1 статьи 91.7 Жилищного кодекса Российской Федерации разрешать по взаимному согласию с проживающими совместно с нанимателем членами его семьи и с предварительным уведомлением наймодателя безвозмездное проживание в занимаемом жилом помещении другим гражданам в качестве временно проживающих (временных жильцов);

г) в соответствии с пунктом 5 части 1 статьи 67 и частью 1 статьи 91.7 Жилищного кодекса Российской Федерации требовать от наймодателя своевременного проведения капитального ремонта жилого помещения, надлежащего участия в содержании общего имущества в многоквартирном доме, предоставления коммунальных услуг.

Наниматель жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования может иметь иные права, предусмотренные законодательством Российской Федерации и договором найма жилого помещения жилищного фонда социального использования.

В соответствии с частью 3 статьи 91.7 Жилищного кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, N 1, ст. 14) передача нанимателем по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования такого жилого помещения или его части в поднаем либо по договору безвозмездного пользования и обмен такого жилого помещения не допускаются.

В качестве пользователя жилым помещением по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования в соответствии с частью 1 статьи 91.7 Жилищного кодекса Российской Федерации наниматель обязан:

а) использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных статьей 17 Жилищного кодекса Российской Федерации;

б) осуществлять пользование жилым помещением с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в жилом помещении граждан, соседей;

в) обеспечивать сохранность жилого помещения, в том числе находящегося в нем санитарно-технического и иного оборудования, не допускать выполнение в жилом помещении работ или совершение других действий, приводящих к порче жилого помещения, находящегося в нем оборудования, а также к порче общего имущества в многоквартирном доме;

г) поддерживать надлежащее состояние жилого помещения, а также помещений общего пользования в многоквартирном доме, соблюдать чистоту и порядок в жилом помещении, подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках, в других помещениях общего пользования в многоквартирном доме, а также соблюдать требования пункта 1 настоящих Правил;

д) немедленно принимать возможные меры к устранению обнаруженных неисправностей жилого помещения или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, и сообщать о них наймодателю;

е) проводить текущий ремонт жилого помещения, если обязанность по его проведению не возложена на наймодателя условиями договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования;

ж) своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги. В соответствии с пунктом 1.1 части 2 статьи 153 Жилищного кодекса Российской Федерации

Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, N 1, ст. 14; 2014, N 30, ст. 4218) обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги у нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования возникает с момента заключения данного договора;

з) информировать наймодателя в установленные договором найма жилого помещения жилищного фонда социального использования сроки об изменении оснований и условий, влияющих на пользование жилым помещением;

и) допускать в заранее согласованное время в жилое помещение работников наймодателя или уполномоченных им лиц, представителей органов государственного контроля (надзора) для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, а также для выполнения необходимых ремонтных работ;

к) не производить переустройство и (или) перепланировку жилого помещения в нарушение порядка, предусмотренного статьями 25, 26 и 28 Жилищного кодекса Российской Федерации;

л) при прекращении права пользования жилым помещением передать по акту приема-передачи наймодателю в исправном состоянии жилое помещение, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, оплатить стоимость не проведенного нанимателем текущего ремонта жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, или провести текущий ремонт за свой счет, если обязанность по его проведению не возложена на наймодателя условиями договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, а также погасить задолженность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Наниматель несет иные обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

Граждане, постоянно проживающие совместно с нанимателем жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, имеют равные с ним права и обязанности по пользованию жилым помещением.

4. Административная ответственность

Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях

- Статья 7.21. Нарушение правил пользования жилыми помещениями. Самовольные переустройство и (или) перепланировка помещения в многоквартирном доме;

- Статья 7.22. Нарушение правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений;

- Статья 7.23. Нарушение нормативов обеспечения населения коммунальными услугами;

- Статья 7.23.2. Нарушение требований законодательства о передаче технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким многоквартирным домом документов;

- Статья 7.23.3. Нарушение правил осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами;

- Статья 9.16. Нарушение законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности:

- часть 4 Несоблюдение лицами, ответственными за содержание многоквартирных домов, требований энергетической эффективности, предъявляемых к многоквартирным домам, требований их оснащённости приборами учета используемых энергетических ресурсов, требований о проведении обязательных мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах;

- часть 5 Несоблюдение лицами, ответственными за содержание многоквартирных домов, требований о разработке и доведении до сведения собственников помещений в многоквартирных домах предложений о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в многоквартирных домах;

- часть 12 Необоснованный отказ или уклонение организации, обязанной осуществлять деятельность по установке, замене, эксплуатации приборов учета используемых энергетических ресурсов, снабжение которыми или передачу которых они осуществляют, от заключения соответствующего договора и (или) от его исполнения, а равно нарушение установленного порядка его заключения либо несоблюдение такой организацией установленных для нее в качестве обязательных требований об установке, о замене, об эксплуатации приборов учета используемых энергетических ресурсов;

- Статья 9.23. Нарушение правил обеспечения безопасного использования и содержания внутридомового и внутриквартирного газового оборудования;

- Статья 13.19.2. Не размещение информации, размещение информации не в полном объеме или размещение недостоверной информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства;

- Статья 19.4. Неповиновение законному распоряжению должностного лица органа, осуществляющего государственный надзор (контроль), должностного лица организации, уполномоченной в соответствии с федеральными законами на осуществление государственного надзора, должностного лица органа, осуществляющего муниципальный контроль;

- Статья 19.4.1 Воспрепятствование законной деятельности должностного лица органа государственного контроля (надзора), должностного лица организации, уполномоченной в соответствии с федеральными законами на осуществление государственного надзора, должностного лица органа муниципального контроля;

- Статья 19.5. Невыполнение в срок законного предписания (постановления, представления, решения) органа (должностного лица), осуществляющего государственный надзор (контроль), организации, уполномоченной в соответствии с федеральными законами на осуществление государственного надзора (должностного лица), органа (должностного лица), осуществляющего муниципальный контроль;

- Статья 19.7. Непредставление сведений (информации).