

**Руководство по соблюдению гражданами, индивидуальными  
предпринимателями, юридическими лицами обязательных требований в рамках  
осуществления муниципального жилищного контроля на территории  
муниципального образования «Городской округ Ногликский».**

***Уважаемые жители  
муниципального образования «Городской округ Ногликский»!***

Администрация муниципального образования «Городской округ Ногликский» доводит до Вашего сведения руководство по соблюдению гражданами, индивидуальными предпринимателями, юридическими лицами обязательных требований в рамках осуществления муниципального жилищного контроля на территории муниципального образования «Городской округ Ногликский».

27.09.2021 на территории муниципального образования «Городской округ Ногликский» утверждено Положение по муниципальному жилищному контролю на территории муниципального образования «Городской округ Ногликский» от 27.09.2021 № 167.

### **1. Введение**

Настоящее руководство разработано в рамках профилактических мероприятий в соответствии со статьей 44 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» и в целях оказания гражданам, юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям, в отношении муниципального жилищного фонда, информационно-методической поддержки в вопросах соблюдения обязательных требований, контроль за соблюдением которых осуществляет администрация муниципального образования «Городской округ Ногликский» (далее – администрация), при осуществлении муниципального жилищного контроля.

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

Предметом муниципального жилищного контроля, осуществляемого администрацией, в соответствии с пунктом 5 Положения о муниципальном жилищном контроле, утвержденного решением Собрания муниципального образования «Городской округ Ногликский» от 27.09.2021 № 167, 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):

- требования 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;

- требования к формированию фондов капитального ремонта;

- требования 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;

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

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

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

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

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

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

- требования к предоставлению жилых помещений в наемных домах социального использования.

## **2. Основные нормативные правовые акты в сфере муниципального жилищного контроля, содержащие обязательные требования.**

Основными нормативными правовыми актами Российской Федерации в сфере муниципального жилищного контроля, осуществляемого администрацией, являются:

- Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ;

- Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (вместе с «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»);

- Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»;

- Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» (вместе с «Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме»);

- Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»; - Федеральный закон от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

- Федеральный закон от 31.07.2020 № 248-ФЗ (ред. от 11.06.2021) «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации»;

- Решение Собрании муниципального образования «Городской округ Ногликский» от 27.09.2021 № 167 Об утверждении Положения о муниципальном жилищном контроле на территории муниципального образования «Городской округ Ногликский».

Перечень нормативно-правовых актов, содержащих обязательные требования, соблюдение которых оценивается при проведении мероприятий по муниципальному жилищному контролю в отношении граждан, юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, в том числе относящихся к субъектам малого и среднего предпринимательства, размещен на официальном интернет-сайте администрации муниципального образования «Городской округ Ногликский» в разделе муниципальный контроль.

### **3. Обязанности нанимателя жилого помещения муниципального жилищного фонда.**

В соответствии со статьей 67 ЖК РФ к обязанностям нанимателя жилого помещения муниципального жилищного фонда относятся:

- соблюдение правил пользования жилыми помещениями, использование жилого помещения в соответствии с его назначением;
- поддержание в исправном состоянии жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, обеспечение их сохранности;
- содержание в чистоте и порядке жилого помещения, общего имущества в многоквартирном доме, объектов благоустройства, производство текущего ремонта занимаемого жилого помещения;
- своевременное внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги в полном объеме и в установленном порядке;
- обеспечение доступа в занимаемое жилое помещение работников наймодателя или уполномоченных им лиц, представителей органов государственного надзора и муниципального контроля для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем;
- иные обязанности, предусмотренные ЖК РФ и федеральными законами.

### **4. Содержание общего имущества.**

Исходя из смысла главы II Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 №491, общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарноэпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) в состоянии, обеспечивающем:

- а) соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома;
- б) безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества;
- в) доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе для инвалидов и иных маломобильных групп населения;
- г) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц;
- д) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (далее - Правила предоставления коммунальных услуг);

- е) поддержание архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией для строительства или реконструкции многоквартирного дома;
- ж) соблюдение требований законодательства Российской Федерации об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

Законодательно установлено, что собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника. Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Собственники помещений вправе самостоятельно совершать действия по содержанию и ремонту общего имущества или привлечь на основании решения общего собрания собственников помещений в доме иных лиц для оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества с учетом выбранного способа управления многоквартирным домом (Управляющая организация, ТСЖ, Жилищный кооператив и т.п.)

Лица, осуществляющие деятельность по управлению многоквартирными домами, в соответствии с условиями договора или учредительными документами товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива обязаны в течение согласованного срока за плату выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам и пользователям помещений в таком доме, обеспечить готовность инженерных систем, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. Конкретный перечень обязанностей и прав лиц, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами содержит Жилищный кодекс Российской Федерации.

## **5. Требования, установленные в отношении муниципального жилищного фонда, Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах.**

1. Требования к содержанию жилого помещения определены статьей 15 ЖК РФ и Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47 (ред. от 29.11.2019) «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом».

2. Требования к содержанию общего имущества в многоквартирном доме определены статьей 39 ЖК РФ и Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность».

3. Требования к порядку предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме определены статьей 157 ЖК РФ и Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 «О

предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

#### **6. Ответственность за нарушение обязательных требований, установленных в отношении муниципального жилищного фонда.**

Лица, виновные в совершении жилищных правонарушений, несут административную ответственность, установленную статьями 7.21-7.23 «Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях» от 30.12.2001 № 195-ФЗ (далее – КоАП РФ).

Согласно статьи 7.21 КоАП РФ, адресованной гражданам – пользователям жилых помещений, порча жилых помещений, равно как и порча их оборудования, включая перепланировку или переустройство, самовольная перепланировка квартиры в многоквартирном доме, а также использование жилого помещения не по назначению влечет за собой предупреждение или наложение штрафа.

Согласно статьям 7.22, 7.23 КоАП РФ, содержащим положения о лицах, на которых возложена обязанность по обеспечению содержания и ремонта жилых помещений, общего имущества собственников жилья в многоквартирных домах и предоставлению собственникам и пользователям жилых помещений в многоквартирном доме коммунальных услуг, нарушения правил содержания и ремонта жилых помещений, порядка и правил признания таких помещений, как непригодных для постоянного проживания; перепланировка и переустройство жилых помещений без согласия на то собственника/нанимателя, нарушение нормативов обеспечения населения коммунальными услугами влечет наложение штрафа на должностных и юридических лиц.