



ПРАВИТЕЛЬСТВО РЕСПУБЛИКИ ДАГЕСТАН

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 19 декабря 2019 г. № 323

г. МАХАЧКАЛА

Об утверждении Порядка организации и осуществления регионального государственного жилищного надзора в Республике Дагестан

В соответствии с частью 2 статьи 20 Жилищного кодекса Российской Федерации Правительство Республики Дагестан **п о с т а н о в л я е т**:

1. Утвердить прилагаемый Порядок организации и осуществления регионального государственного жилищного надзора в Республике Дагестан.

2. Внести в Положение о Государственной жилищной инспекции Республики Дагестан, утвержденное постановлением Правительства Республики Дагестан от 11 ноября 2013 г. № 576 «Вопросы Государственной жилищной инспекции Республики Дагестан» (Собрание законодательства Республики Дагестан, 2013, № 21, ст. 1435; 2014, № 2, ст. 80; № 19, ст. 1119; № 22, ст. 1330; 2015, № 6, ст. 284; интернет-портал правовой информации Республики Дагестан (www.pravo.e-dag.ru), 2016, 5 мая, № 05002000403; Официальный интернет-портал правовой информации (www.pravo.gov.ru), 2016, 15 декабря, № 0500201612150003; 2017, 16 марта, № 0500201703160012; 2018, 21 сентября, № 0500201809210004; 28 декабря, № 0500201812280011), следующие изменения;

а) в пункте 2 слова «установленном настоящим Положением» заменить словами «устанавливаемом Правительством Республики Дагестан».

б) разделы III, IV, V признать утратившими силу.

3. Настоящее постановление вступает в силу по истечении десяти дней со дня его официального опубликования.



**Председатель Правительства
Республики Дагестан**

А. Здунов

УТВЕРЖДЕН
постановлением Правительства
Республики Дагестан
от 19 декабря 2019 г. № 323

П О Р Я Д О К
организации и осуществления регионального государственного
жилищного надзора в Республике Дагестан

1. Настоящий Порядок определяет порядок организации и проведения регионального государственного жилищного надзора в Республике Дагестан.

2. Задачами государственного жилищного надзора являются предупреждение, выявление и пресечение нарушений органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также юридическими лицами 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 к жилым помещениям, их использованию и содержанию, использованию и содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, формированию фондов капитального ремонта, созданию и деятельности юридических лиц, осуществляющих управление многоквартирными домами, оказывающих услуги и (или) выполняющих работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах, предоставлению коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, региональных операторов, нарушений ограничений изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги, требований к составу нормативов потребления коммунальных ресурсов (коммунальных услуг), условиям и методам установления нормативов потребления коммунальных ресурсов (коммунальных услуг), а также обоснованности размера установленного норматива потребления коммунальных ресурсов (коммунальных услуг), требований энергетической эффективности и оснащенности помещений многоквартирных домов и жилых домов приборами учета используемых энергетических ресурсов, требований к предоставлению жилых помещений в наемных домах социального использования (далее – обязательные требования).

3. Исполнение государственной функции «Региональный государственный жилищный надзор» осуществляется в соответствии с:

Жилищным кодексом Российской Федерации (далее – ЖК РФ);
Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях;
Федеральным законом от 27 декабря 2002 г. № 184-ФЗ «О техническом регулировании»;

Федеральным законом от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;

Федеральным законом от 2 мая 2006 г. № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации»;

Федеральным законом от 26 декабря 2008 г. № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» (далее – Федеральный закон № 294-ФЗ);

Федеральным законом от 23 ноября 2009 г. № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

Федеральным законом от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;

постановлением Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 г. № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом»;

постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера оплаты 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»;

постановлением Правительства Российской Федерации от 30 июня 2010 г. № 489 «Об утверждении Правил подготовки органами государственного контроля (надзора) и органами муниципального контроля ежегодных планов проведения плановых проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей»;

постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 г. № 731 «Об утверждении Стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами»;

постановлением Правительства Российской Федерации от 25 апреля 2011 г. № 318 «Об утверждении Правил осуществления государственного контроля (надзора) за соблюдением требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации»;

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

постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»;

постановлением Правительства Российской Федерации от 11 июня 2013 г. № 493 «О государственном жилищном надзоре»;

постановлением Правительства Российской Федерации от 17 августа 2016 г. № 806 «О применении риск-ориентированного подхода при организации

отдельных видов государственного контроля (надзора) и внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации»;

постановлением Правительства Республики Дагестан от 1 июля 2019 г. № 150 «Об утверждении перечня видов регионального государственного контроля (надзора), в отношении которых применяется риск-ориентированный подход»;

постановлением Госстроя Российской Федерации от 27 сентября 2003 г. № 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»;

приказом Генеральной прокуратуры Российской Федерации от 27 марта 2009 г. № 93 «О реализации 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»;

приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 30 апреля 2009 г. № 141 «О реализации положений Федерального закона «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» (далее – Приказ № 141);

приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 9 апреля 2012 г. № 162 «Об утверждении Порядка осуществления уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации контроля за соблюдением стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами»;

приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 23 августа 2013 г. № 360 «Об утверждении методических рекомендаций по разработке порядка осуществления государственного жилищного надзора в субъектах Российской Федерации, в том числе порядка взаимодействия органов муниципального жилищного контроля с уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющими региональный жилищный надзор, и административных регламентов исполнения функций по государственному жилищному надзору и муниципальному жилищному контролю».

4. Региональный государственный жилищный надзор в Республике Дагестан осуществляется Государственной жилищной инспекцией Республики Дагестан (далее – Госжилинспекция РД), ее функции, структура и порядок организации деятельности установлены постановлением Правительства Республики Дагестан от 11 ноября 2013 г. № 576 «Вопросы Государственной жилищной инспекции Республики Дагестан».

5. Региональный государственный жилищный надзор в Республике Дагестан осуществляется посредством:

организации и проведения проверок выполнения органами государственной власти Республики Дагестан, органами местного самоуправления, юридическими лицами, индивидуальными

предпринимателями и гражданами обязательных требований;

принятия предусмотренных законодательством Российской Федерации мер по пресечению и (или) устранению выявленных нарушений;

проведения мероприятий, направленных на профилактику нарушений обязательных требований;

систематического наблюдения за исполнением обязательных требований, анализа и прогнозирования состояния исполнения обязательных требований при осуществлении органами государственной власти Республики Дагестан, органами местного самоуправления, юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями и гражданами обязательных требований.

6. Региональный государственный жилищный надзор уполномочены осуществлять в соответствии с должностными регламентами руководитель, заместители руководителя, начальники отделов, заместители начальников отделов, консультанты и специалисты (далее – уполномоченные должностные лица) Госжилинспекции РД, в обязанности которых входит осуществление регионального государственного жилищного надзора.

7. Региональный государственный жилищный надзор осуществляется должностными лицами Госжилинспекции РД, являющимися государственными жилищными инспекторами (далее – государственный жилищный инспектор).

8. Государственные жилищные инспекторы при осуществлении регионального государственного жилищного надзора:

запрашивают и получают на основании мотивированных письменных запросов от органов государственной власти, органов местного самоуправления, юридических лиц и граждан информацию и документы, необходимые для проверки соблюдения обязательных требований;

беспрепятственно по предъявлении служебного удостоверения и копии распоряжения Госжилинспекции РД о назначении проверки:

посещают территорию и расположенные на ней многоквартирные дома, наемные дома социального использования, помещения общего пользования в многоквартирных домах, а с согласия собственников помещений в многоквартирном доме посещают жилые помещения и проводят их обследования, проводят исследования, испытания, расследования, экспертизы;

проверяют соответствие устава товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива, внесенных в устав такого товарищества или такого кооператива изменений требованиям законодательства Российской Федерации;

по заявлениям собственников помещений в многоквартирном доме проверяют правомерность принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о создании товарищества собственников жилья, правомерность избрания общим собранием членов товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива правления товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или

иного специализированного потребительского кооператива, правомерность избрания общим собранием членов товарищества собственников жилья или правлением товарищества собственников жилья председателя правления такого товарищества, правомерность избрания правлением жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива председателя правления такого кооператива, правомерность 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 ЖК РФ, правомерность утверждения условий этого договора и его заключения, правомерность заключения с управляющей организацией договора оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, правомерность заключения с указанными в части 1 статьи 164 ЖК РФ лицами договоров оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме, правомерность утверждения условий данных договоров;

выдают предписания о прекращении нарушений обязательных требований, об устранении выявленных нарушений, о проведении мероприятий по обеспечению соблюдения обязательных требований, в том числе об устранении в шестимесячный срок со дня направления такого предписания несоответствия устава товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива, внесенных в устав изменений обязательным требованиям, установленным статьей 20 ЖК РФ;

составляют протоколы об административных правонарушениях, связанных с нарушениями обязательных требований, рассматривают дела об указанных административных правонарушениях и принимают меры по предотвращению таких нарушений;

направляют в уполномоченные органы материалы, связанные с нарушениями обязательных требований, для решения вопросов о возбуждении уголовных дел по признакам преступлений;

проверяют соблюдение наймодателями жилых помещений в наемных домах социального использования обязательных требований к наймодателям и нанимателям жилых помещений в таких домах, к заключению и исполнению договоров найма жилых помещений жилищного фонда социального использования и договоров найма жилых помещений, соблюдение лицами, предусмотренными в соответствии с частью 2 статьи 91.18 ЖК РФ, требований к представлению документов, подтверждающих сведения, необходимые для учета в муниципальном реестре наемных домов социального использования.

9. Государственные жилищные инспекторы при осуществлении полномочий по региональному государственному жилищному надзору выполняют обязанности, установленные статьей 18 Федерального закона № 294-ФЗ, а также несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации за неисполнение или ненадлежащее исполнение возложенных на них полномочий.

10. Раскрытие информации Госжилинспекцией РД о результатах проводимых проверок соблюдения обязательных требований, а также об эффективности регионального государственного жилищного надзора осуществляется путем размещения на официальном сайте Госжилинспекции РД (www.dagaji.ru) в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»:

ежегодного плана проведения плановых проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей до 31 декабря текущего календарного года;

ежегодного плана проведения плановых проверок деятельности органов местного самоуправления не позднее 1 ноября года, предшествующего году проведения проверок;

сведений о результатах проводимых проверок юридических лиц на предмет соблюдения обязательных требований (с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных) ежеквартально, не позднее 15 числа месяца, следующего за отчетным кварталом;

сведений о результатах проводимых проверок деятельности органов местного самоуправления в течение одного месяца после завершения проверки;

ежегодного доклада об осуществлении регионального государственного жилищного надзора и его эффективности в срок до 15 апреля года, следующего за отчетным годом;

текстов рекомендаций и информации, которые способствуют выполнению обязательных требований по мере актуализации, в том числе перечень нормативных правовых актов или их отдельных частей, содержащих обязательные требования, оценка соблюдения которых является предметом государственного жилищного надзора, а также текстов соответствующих нормативных правовых актов;

ежегодного плана проведения плановых проверок деятельности органов государственной власти до 31 декабря текущего календарного года;

сведений о результатах проводимых проверок деятельности органов государственной власти в течение одного месяца после завершения проверки;

программы профилактики нарушений, а также информации о ее реализации;

обобщений практики в сфере деятельности государственного жилищного надзора в срок до 1 июля года, следующего за годом, за который осуществляется обобщение практики.

Информацию о проверках, проводимых при осуществлении регионального государственного жилищного надзора, а также их результатах Госжилинспекция РД размещает в федеральной государственной информационной системе «Единый реестр проверок».

11. При организации и осуществлении государственного жилищного надзора Госжилинспекция РД осуществляет взаимодействие в пределах своей компетенции с:

органами муниципального жилищного контроля;

саморегулирующими организациями в сфере управления многоквартирными домами или объединениями юридических лиц независимо

от организационно-правовой формы или индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность по управлению многоквартирными домами, а также с объединениями (ассоциациями, союзами) товариществ собственников жилья, жилищных, жилищно-строительных и иных специализированных потребительских кооперативов;

федеральными органами исполнительной власти;

органами исполнительной власти Республики Дагестан;

органами местного самоуправления;

судебными органами;

органами прокуратуры;

Счетной палатой Республики Дагестан;

общественными организациями, осуществляющими контроль в сфере жилищно-коммунального хозяйства;

органами муниципального жилищного контроля осуществляется в соответствии с Законом Республики Дагестан от 2 ноября 2012 года № 69 «О муниципальном жилищном контроле и взаимодействии органа регионального государственного жилищного надзора Республики Дагестан с органами муниципального жилищного контроля»;

иными органами, объединениями и организациями осуществляется в соответствии с законодательством на основании взаимных соглашений о взаимодействии.

12. К отношениям, связанным с осуществлением регионального жилищного надзора при проведении плановых и внеплановых проверок органов государственной власти Республики Дагестан, органов местного самоуправления, товариществ собственников жилья, иных специализированных потребительских кооперативов, региональных операторов и граждан применяются положения Федерального закона № 294-ФЗ с учетом применения особенностей, установленных частями 4.1, 4.2, 4.3 статьи 20 ЖК РФ.

Региональный государственный жилищный надзор не осуществляется в отношении управляющих организаций, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами на основании лицензии на ее осуществление.

13. В отношении органов государственной власти Республики Дагестан, органов местного самоуправления, юридических лиц проверки проводятся в форме документарной проверки и (или) выездной проверки.

Выездная проверка проводится в случае, если при документарной проверке не представляется возможным:

удостовериться в полноте и достоверности сведений, содержащихся в имеющихся в распоряжении Госжилинспекции РД документах проверяемого лица;

оценить соответствие деятельности лиц, подлежащих проверке, обязательным требованиям или требованиям, установленным муниципальными правовыми актами, без проведения соответствующего мероприятия по контролю.

14. Основанием для проведения внеплановой проверки в отношении

органов государственной власти Республики Дагестан является:

приказ (распоряжение) руководителя органа государственного контроля (надзора), изданный в соответствии с поручением Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации, требование Генерального прокурора Российской Федерации, прокурора Республики Дагестан о проведении внеплановой проверки в рамках надзора за исполнением законов по поступившим в органы прокуратуры материалам и обращениям;

истечение срока исполнения ранее выданного предписания;

решение руководителя Госжилинспекции РД, принимаемое на основании обращений граждан, организаций и полученной от государственных органов, органов местного самоуправления информации о фактах нарушений законодательства Российской Федерации, влекущих или могущих повлечь возникновение чрезвычайных ситуаций, угрозу жизни и здоровью граждан, а также массовые нарушения прав граждан.

Основанием для проведения внеплановой проверки в отношении органов местного самоуправления является:

решение руководителя Госжилинспекции РД, принимаемое на основании обращений граждан, юридических лиц и информации от государственных органов о фактах нарушения законодательства Российской Федерации, влекущих возникновение чрезвычайных ситуаций, угрозу жизни и здоровью граждан, а также массовые нарушения прав граждан;

требование Генерального прокурора Российской Федерации, прокурора Республики Дагестан о проведении внеплановой проверки в рамках надзора за исполнением законов по поступившим в органы прокуратуры материалам и обращениям.

15. В отношении граждан проводятся внеплановые проверки в форме выездных проверок.

16. Основанием для проведения внеплановых выездных проверок соблюдения гражданами обязательных требований является:

истечение срока исполнения ранее выданного предписания о прекращении нарушений обязательных требований, об устранении выявленных нарушений, о проведении мероприятий по обеспечению соблюдения обязательных требований;

поступление в Госжилинспекцию РД обращений и заявлений граждан, юридических лиц, информации от органов государственной власти, органов местного самоуправления о фактах нарушения обязательных требований.

17. Основанием для проведения внеплановой проверки юридических лиц является:

поступление в Госжилинспекцию РД, в частности посредством государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства (далее – ГИС ЖКХ), обращений и заявлений граждан, в том числе юридических лиц, информации от органов государственной власти, органов местного самоуправления, выявление в ГИС ЖКХ информации о фактах:

нарушения требований к:

порядку создания товарищества собственников жилья, жилищного,

жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива, устава товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива и порядку внесения изменений в устав такого товарищества или такого кооператива;

порядку принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения о выборе юридического лица независимо от организационно-правовой формы, осуществляющего деятельность по управлению многоквартирным домом, в целях заключения с управляющей организацией договора управления многоквартирным домом, решения о заключении с управляющей организацией договора оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, решения о заключении с указанными в части 1 статьи 164 ЖК РФ лицами договоров оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядку утверждения условий этих договоров и их заключения;

порядку содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и осуществления текущего и капитального ремонта общего имущества в данном доме;

нарушения управляющей организацией обязательств, предусмотренных частью 2 статьи 162 ЖК РФ;

нарушения в области применения предельных (максимальных) индексов изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги;

необоснованности размера установленного норматива потребления коммунальных ресурсов (коммунальных услуг), нарушения требований к составу нормативов потребления коммунальных ресурсов (коммунальных услуг), несоблюдения условий и методов установления нормативов потребления коммунальных ресурсов (коммунальных услуг);

нарушения наймодателями жилых помещений в наемных домах социального использования обязательных требований к наймодателям и нанимателям жилых помещений в таких домах, к заключению и исполнению договоров найма жилых помещений жилищного фонда социального использования и договоров найма жилых помещений;

мотивированное представление должностного лица Госжилинспекции РД по результатам анализа результатов рассмотрения или предварительной проверки поступивших в Госжилинспекцию РД обращений и заявлений граждан, в том числе юридических лиц, информации от органов государственной власти, органов местного самоуправления, информации, полученной из средств массовой информации, о фактах:

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

причинения вреда жизни, здоровью граждан, вреда животным, растениям,

окружающей среде, объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации, а также возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;

истечение срока исполнения юридическим лицом выданного Госжилинспекцией РД предписания;

распоряжение руководителя Госжилинспекции РД о проведении проверки, изданное 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.

18. Проверки как в документарной, так и в выездной форме проводятся на основании распоряжения Госжилинспекции РД.

19. О проведении проверки органы государственной власти Республики Дагестан, органы местного самоуправления, юридические лица, граждане уведомляются Госжилинспекцией РД в порядке, установленном Федеральным законом № 294-ФЗ.

О проведении плановой проверки юридическое лицо, индивидуальный предприниматель уведомляются в порядке, установленном пунктом 12 статьи 9 Федерального закона № 294-ФЗ.

О проведении внеплановой выездной проверки, за исключением внеплановой выездной проверки, основание проведение которой указаны в пункте 17 настоящего Порядка, юридическое лицо, индивидуальный предприниматель уведомляются в порядке, установленном в пункте 16 статьи 10 Федерального закона № 294-ФЗ.

20. Предметом проверок является соблюдение:

органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также юридическими лицами и гражданами обязательных требований к:

жилым помещениям, их использованию и содержанию;

содержанию общего имущества в многоквартирном доме;

порядку перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение;

порядку признания помещений жилыми помещениями, жилых помещений непригодными для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции в соответствии с Положением 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, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 г. № 47;

учету жилищного фонда;

порядку переустройства и перепланировки жилых помещений;

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

управлению многоквартирными домами;

выполнению лицами, осуществляющими управление многоквартирными

домами (в том числе управляющими организациями, в случаях, указанных в части 3 статьи 200 ЖК РФ, товариществами собственников жилья, жилищными, жилищно-строительными и иными специализированными потребительскими кооперативами, осуществляющими управление многоквартирными домами, а также юридическими лицами, осуществляющими деятельность по выполнению услуг по содержанию и (или) работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме, при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме), услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;

установлению размера платы за содержание жилого помещения;

раскрытию информации в соответствии с утвержденным Правительством Российской Федерации стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами;

созданию и деятельности товарищества собственников жилья либо жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива, соблюдению прав и обязанностей их членов;

предоставлению коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах;

созданию и деятельности советов многоквартирных домов;

определению размера и внесению платы за коммунальные услуги;

обеспечению энергетической эффективности многоквартирных домов и жилых домов, их оснащению приборами учета используемых энергетических ресурсов и эксплуатации таких приборов;

деятельности региональных операторов по финансированию капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах;

порядку и условиям заключения договоров управления многоквартирными домами и иных договоров, обеспечивающих управление многоквартирным домом, в том числе содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, договоров, содержащих условия предоставления коммунальных услуг, и договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

формированию фондов капитального ремонта;

наличию договора о техническом обслуживании и ремонте внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования со специализированной организацией, соответствующей требованиям, установленным Правилами пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 14 мая 2013 г. № 410 «О мерах по обеспечению безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования» (далее – Правила пользования газом № 410);

составу нормативов потребления коммунальных ресурсов (коммунальных услуг), условиям и методам установления нормативов потребления коммунальных ресурсов (коммунальных услуг), а также обоснованности размера установленного норматива потребления коммунальных ресурсов (коммунальных услуг);

требованиям 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, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491, Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»;

обеспечению доступности для инвалидов объектов жилищного фонда и предоставляемых жилищных, коммунальных услуг;

20.1. органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также юридическими лицами и гражданами других обязательных требований к использованию и сохранности жилищного фонда независимо от его форм собственности, установленных жилищным законодательством и законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности;

20.2. юридическими лицами и гражданами Правил пользования газом № 410.

21. Содержание, сроки и последовательность выполнения административных процедур при осуществлении регионального государственного жилищного надзора устанавливаются Административным регламентом исполнения Государственной жилищной инспекцией Республики Дагестан государственной функции «Региональный государственный жилищный надзор».

22. По решению руководителя Госжилинспекции РД к участию в проведении проверок могут привлекаться эксперты и экспертные организации, аккредитованные в установленном законодательством Российской Федерации порядке, для проведения необходимых исследований (включая научные исследования), испытаний, экспертиз, анализа и оценки.

23. Срок проведения проверок как в документарной, так и в выездной форме не может превышать 20 рабочих дней.

В отношении одного субъекта малого предпринимательства общий срок проведения плановых выездных проверок не может превышать 50 часов для малого предприятия и 15 часов для микропредприятия в год.

В исключительных случаях, связанных с необходимостью проведения сложных и (или) длительных исследований, испытаний, специальных экспертиз и расследований на основании мотивированных предложений уполномоченных

должностных лиц, проводящих выездную плановую проверку, срок проведения выездной плановой проверки продлевается руководителем Госжилинспекции РД, но не более чем на 20 рабочих дней, в отношении малых предприятий – не более чем на 50 часов, микропредприятий – не более чем на 15 часов.

Срок проведения проверок в отношении регионального оператора не ограничивается.

Срок выполнения мероприятий, направленных на профилактику нарушений обязательных требований, определяется программой профилактики нарушений.

24. По результатам проверки уполномоченными должностными лицами Госжилинспекции РД составляется акт проверки:

в отношении органов государственной власти Республики Дагестан, органов местного самоуправления, юридических лиц согласно типовой форме, утвержденной приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 30 апреля 2009 г. № 141 «О реализации положений Федерального закона «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля»;

в отношении советов многоквартирных домов и граждан согласно примерной форме, утвержденной Госжилинспекцией РД.

Акт проверки оформляется непосредственно после ее завершения в двух экземплярах, один из которых вручается лицу (его уполномоченному представителю), в отношении которого проводилась проверка, под расписку об ознакомлении либо с отметкой об отказе от ознакомления с актом.

К акту проверки прилагаются при их наличии протоколы обследования объектов, протоколы или заключения проведенных исследований, испытаний и экспертиз, объяснения работников юридического лица, гражданина (его уполномоченного представителя), на которых возлагается ответственность за нарушение обязательных требований, или предписания и иные связанные с результатами проверки документы или их копии.

25. Госжилинспекция РД вправе обратиться в суд с заявлением:

о признании недействительным решения, принятого общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме либо общим собранием членов товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива с нарушением требований ЖК РФ;

о ликвидации товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного кооператива в случае неисполнения в установленный срок предписания об устранении несоответствия устава такого товарищества или такого кооператива, внесенных в устав такого товарищества или такого кооператива изменений требованиям ЖК РФ либо в случае выявления нарушения порядка создания такого товарищества или кооператива, если эти нарушения носят неустранимый характер;

о признании договора управления многоквартирным домом, договора

оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме либо договора оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме недействительными в случае неисполнения в установленный срок предписания об устранении нарушений требований ЖК РФ о выборе управляющей организации, об утверждении условий договора управления многоквартирным домом и о его заключении, о заключении договора оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме либо договора оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме, об утверждении условий указанных договоров;

в защиту прав и законных интересов собственников, нанимателей и других пользователей жилых помещений по их обращению или в защиту прав, свобод и законных интересов неопределенного круга лиц в случае выявления нарушения обязательных требований;

о признании договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования недействительным в случае неисполнения в установленный срок предписания об устранении несоответствия данного договора обязательным требованиям, установленным ЖК РФ.

26. Госжилинспекция РД в отношении товариществ собственников жилья и иных специализированных потребительских кооперативов (далее – юридические лица) осуществляет региональный государственный жилищный надзор с применением риск-ориентированного подхода. В целях применения риск-ориентированного подхода при организации государственного жилищного надзора деятельность по управлению многоквартирными домами, осуществляемая юридическим лицом, подлежит отнесению к определенной категории риска в соответствии с Правилами отнесения деятельности юридических лиц и индивидуальных предпринимателей и (или) используемых ими производственных объектов к определенной категории риска или определенному классу (категории) опасности, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 17 августа 2016 г. № 806 «О применении риск-ориентированного подхода при организации отдельных видов государственного контроля (надзора) и внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации» (далее – Правила).

Отнесение деятельности по управлению многоквартирными домами (за исключением деятельности по управлению многоквартирными домами, осуществляемой на основании лицензии на ее осуществление) к определенной категории риска осуществляется на основании критериев отнесения деятельности по управлению многоквартирными домами к определенной категории риска при осуществлении государственного жилищного надзора согласно приложению к настоящему Порядку.

Проведение плановых проверок юридических лиц в зависимости от присвоенной их деятельности по управлению многоквартирными домами категории риска осуществляется со следующей периодичностью:

для категории высокого риска – один раз в 2 года;

для категории среднего риска – не чаще 1 раза в 4 года и не реже 1 раза в 5 лет;

для категории умеренного риска – не чаще 1 раза в 6 лет и не реже 1 раза в 8 лет.

В отношении юридических лиц, чья деятельность отнесена к категории низкого риска, плановые проверки не проводятся.

Отнесение деятельности по управлению многоквартирными домами, осуществляемой юридическими лицами, к категориям риска и изменение категории риска осуществляется решением руководителя Госжилинспекции РД.

При отсутствии решения об отнесении деятельности по управлению многоквартирными домами, осуществляемой юридическими лицами, к определенной категории риска, их деятельность считается отнесенной к категории низкого риска.

Госжилинспекция РД ведет перечни юридических лиц, деятельности по управлению многоквартирными домами которых присвоены категории риска (далее – перечни юридических лиц).

Включение в перечни юридических лиц осуществляется на основании решения руководителя Госжилинспекции РД об отнесении деятельности по управлению многоквартирными домами, осуществляемой юридическими лицами, к соответствующим категориям риска.

Перечни юридических лиц содержат следующую информацию:
полное наименование юридического лица, которому присвоена категория риска;

основной государственный регистрационный номер;
индивидуальный номер налогоплательщика;
место нахождения юридического лица;
реквизиты решения о присвоении деятельности, осуществляемой юридическими лицами, категории риска, указание на категорию риска, а также сведения, на основании которых было принято указанное решение.

На официальном сайте Госжилинспекции РД в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» размещается и актуализируется следующая информация о юридических лицах, деятельность которых отнесена к категории высокого риска, содержащаяся в перечнях юридических лиц:

полное наименование юридического лица, деятельности которого присвоена высокая категория риска;

основной государственный регистрационный номер;
индивидуальный номер налогоплательщика;
место нахождения юридического лица;
реквизиты решения о присвоении деятельности, осуществляемой юридическим лицом, категории высокого риска.

Размещение указанной информации осуществляется с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите государственной тайны.

По запросу юридического лица, осуществляющего деятельность по управлению многоквартирными домами, Госжилинспекция РД в установленном Правилами порядке предоставляет ему информацию о присвоенной его

деятельности категории риска, а также сведения, использованные при отнесении его деятельности к определенной категории риска.

Юридическое лицо в установленном Правилами порядке вправе подать заявление об изменении присвоенной его деятельности по управлению многоквартирными домами категории риска в Госжилинспекция РД об отнесении его деятельности по управлению многоквартирными домами к иной категории риска.

27. При осуществлении систематического наблюдения за исполнением обязательных требований, анализа и прогнозирования состояния исполнения обязательных требований, анализа поступивших в Госжилинспекцию РД документов, сведений и размещенной на официальных сайтах органов государственной власти, органов местного самоуправления, юридических лиц и индивидуальных предпринимателей в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» информации об их деятельности Госжилинспекция РД:

проверяет своевременность, полноту и достоверность поступивших документов и сведений в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и законодательством Республики Дагестан;

изучает размещенную на сайтах указанных лиц в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» информацию об их деятельности.

28. Систематическое наблюдение за исполнением обязательных требований, анализ и прогнозирование состояния исполнения обязательных требований к жилым помещениям, их использованию и содержанию, а также содержанию общего имущества в многоквартирном доме проводятся путем осмотра (обследования, исследования) объекта жилищного фонда в целях его идентификации, определения работоспособности и технического состояния, соответствия технической документации, выявления повреждений и дефектов, а также при проведении мероприятий по подготовке жилищного фонда к сезонной эксплуатации.

29. При осуществлении систематического наблюдения за соблюдением владельцем специального счета, региональным оператором требований по представлению в Госжилинспекцию РД сведений о формировании фонда капитального ремонта, предусмотренных статьей 172 ЖК РФ, Госжилинспекция РД проверяет факт, сроки и форму представления сведений, а также полноту и точность их представления путем анализа представленных сведений.

30. Результаты систематического наблюдения за исполнением обязательных требований, анализа и прогнозирования состояния исполнения обязательных требований используются при планировании и проведении Госжилинспекцией РД плановых и внеплановых проверок, а также включаются в отчеты о работе Госжилинспекции РД.

31. Решения и действия (бездействие) должностных лиц Госжилинспекции РД при проведении проверок могут быть обжалованы в административном и (или) судебном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

ПРИЛОЖЕНИЕ
к Порядку организации и осуществления
регионального государственного жилищного
надзора в Республике Дагестан»

К Р И Т Е Р И И
отнесения деятельности юридических лиц по управлению
многоквартирными домами к определенной категории риска при
осуществлении государственного жилищного надзора
в Республике Дагестан

1. Отнесение деятельности юридических лиц по управлению многоквартирными домами к категориям риска осуществляется с учетом тяжести потенциальных негативных последствий возможного несоблюдения юридическими лицами, осуществляющими деятельность по управлению многоквартирными домами, обязательных требований в сфере осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами и вероятности несоблюдения юридическими лицами обязательных требований в зависимости от значения показателя риска К.

2. Показатель риска К определяется по формуле:

$$K = \frac{(5 \times V_{\Pi} + V_{\text{Н}} + 2 \times V_{\text{Пр}}) \times 24}{S \times R},$$

где: V_{Π} – количество вступивших в законную силу за 2 календарных года, предшествующих году, в котором принимается решение об отнесении деятельности юридического лица к категории риска (далее – год, в котором принимается решение), постановлений о назначении административного наказания юридическому лицу (его должностным лицам) за совершение административного правонарушения, предусмотренного статьей 19.4.1 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, вынесенных по составленным Государственной жилищной инспекцией Республики Дагестан протоколам об административных правонарушениях (ед.);

$V_{\text{Н}}$ – количество вступивших в законную силу за 2 календарных года, предшествующих году, в котором принимается решение, постановлений о назначении административного наказания юридическому лицу (его должностным лицам) за совершение административных правонарушений, вынесенных по составленным Госжилинспекцией РД протоколам об административных правонарушениях, за исключением постановлений о назначении административных наказаний юридическому лицу (его должностным лицам) за совершение административных правонарушений, предусмотренных статьей 19.4.1, частью 1 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (ед.);

$V_{\text{пр}}$ – количество вступивших в законную силу за 2 календарных года, предшествующих году, в котором принимается решение, постановлений о назначении административного наказания юридическому лицу (его должностным лицам) за совершение административных правонарушений, предусмотренных частью 1 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, вынесенных по составленным Госжилинспекцией РД протоколам об административных правонарушениях (ед.);

S – общая площадь многоквартирных домов, находящихся в управлении юридического лица на дату принятия решения об отнесении осуществляемой им деятельности к категории риска (тыс. кв. м.);

R – количество полных и неполных месяцев осуществления юридическим лицом деятельности по управлению многоквартирными домами за 2 календарных года, предшествующих году, в котором принимается решение (ед.).

3. Отнесение деятельности по управлению многоквартирными домами, осуществляемой юридическими лицами, к категории риска в зависимости от значения показателя риска K производится согласно следующим условиям:

Категории риска	Показатель риска K , ед.
Высокий риск	более 3,5
Средний риск	от 1 до 3,5 включительно
Умеренный риск	от 0,3 до 1 включительно
Низкий риск	до 0,3 включительно