

# **АДМИНИСТРАЦИЯ МАГАДАНСКОЙ ОБЛАСТИ**

## **ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

**от «26» сентября 2013 г. № 926-па**

г. Магадан

### **Об утверждении порядка осуществления регионального государственного жилищного надзора на территории Магаданской области**

В соответствии со статьёй 20 Жилищного кодекса Российской Федерации, пунктом 4 Положения о государственном жилищном надзоре, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 11 июня 2013 г. № 493 «О государственном жилищном надзоре», администрация Магаданской области **п о с т а н о в л я е т :**

1. Утвердить прилагаемый Порядок осуществления регионального государственного жилищного надзора на территории Магаданской области.
2. Определить государственную жилищную инспекцию администрации Магаданской области уполномоченным органом на осуществление регионального государственного жилищного надзора на территории Магаданской области.
3. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на врио первого заместителя губернатора области Карпенко Н.Б.
4. Настоящее постановление подлежит официальному опубликованию.

И.о. губернатора  
Магаданской области

Н. Карпенко

## **УТВЕРЖДЕН**

**постановлением администрации  
Магаданской области**

**от «26» сентября 2013 г. № 926-па**

## **П О Р Я Д О К**

### **осуществления регионального государственного жилищного надзора на территории Магаданской области**

#### **1. Общие положения**

1.1. Настоящий порядок определяет правила осуществления регионального государственного жилищного надзора на территории Магаданской области.

1.2. Задачами регионального государственного жилищного надзора являются: предупреждение, выявление и пресечение нарушений органами государственной власти, органами местного самоуправления муниципальных образований Магаданской области, а также юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами установленных в соответствии с жилищным законодательством, законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности требований к использованию и сохранности жилищного фонда независимо от его форм собственности, в том числе требований 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, индивидуальных предпринимателей, 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, специализированных

некоммерческих организаций, которые осуществляют деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, а также требований энергетической эффективности и оснащённости помещений многоквартирных домов и жилых домов приборами учета используемых энергетических ресурсов (далее – обязательные требования).

1.3. Региональный государственный жилищный надзор осуществляется посредством:

- организации и проведения проверок выполнения органами государственной власти, органами местного самоуправления муниципальных образований Магаданской области, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами обязательных требований;
- принятия предусмотренных законодательством Российской Федерации мер по пресечению и (или) устранению выявленных нарушений;
- систематического наблюдения за исполнением обязательных требований, анализа и прогнозирования состояния исполнения обязательных требований при осуществлении органами государственной власти, органами местного самоуправления муниципальных образований Магаданской области, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами своей деятельности.

## 2. Структура органа регионального государственного жилищного надзора и порядок организации его деятельности

2.1. Региональный государственный жилищный надзор на территории Магаданской области осуществляется государственной жилищной инспекцией администрации Магаданской области (далее – уполномоченный орган).

2.2. Структура уполномоченного органа включает в себя начальника государственной жилищной инспекции администрации Магаданской области – главного государственного жилищного инспектора, его заместителя, консультантов-юристов, государственных жилищных

инспекторов и главного специалиста по делопроизводству. Все должностные лица государственной жилищной инспекции администрации Магаданской области имеют прямую подчиненность начальнику, а в период его отсутствия – лицу, исполняющему его обязанности.

2.3. Государственную жилищную инспекцию администрации Магаданской области возглавляет начальник, который является главным государственным жилищным инспектором Магаданской области. Начальник государственной жилищной инспекции администрации Магаданской области назначается на должность и освобождается от должности губернатором Магаданской области.

2.4. Начальник имеет заместителя, назначаемого на должность и освобождаемого от должности начальником государственной жилищной инспекции администрации Магаданской области по согласованию с заместителем губернатора Магаданской области, курирующим данное направление.

### 3. Полномочия и функции уполномоченного органа

3.1. Государственная жилищная инспекция администрации Магаданской области осуществляет функции регионального государственного жилищного надзора на территории Магаданской области.

3.2. К полномочиям уполномоченного органа относятся:

- реализация единой государственной политики в области защиты прав юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и соблюдение законодательства Российской Федерации в области защиты прав юридических лиц, индивидуальных предпринимателей при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) на территории Магаданской области;
- организация и осуществление регионального государственного жилищного надзора на территории Магаданской области;
- разработка административных регламентов осуществления регионального государственного жилищного надзора;

- организация и проведение мониторинга эффективности регионального государственного жилищного надзора в порядке, установленном федеральным законодательством;

- осуществление иных, предусмотренных федеральными законами, законами и иными нормативными правовыми актами Магаданской области, полномочий.

#### 4. Перечень должностных лиц государственной жилищной инспекции администрации Магаданской области, являющихся государственными жилищными инспекторами, и их полномочия

4.1. К должностным лицам государственной жилищной инспекции администрации Магаданской области, являющихся государственными жилищными инспекторами, относятся:

- начальник государственной жилищной инспекции администрации Магаданской области – главный государственный жилищный инспектор Магаданской области;

- заместитель начальника государственной жилищной инспекции администрации Магаданской области – государственный жилищный инспектор Магаданской области;

- консультант – государственный жилищный инспектор Магаданской области

4.2. Должностные лица уполномоченного органа, являющиеся государственными жилищными инспекторами, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, имеют право:

- запрашивать и получать на основании мотивированных письменных запросов от органов государственной власти, органов местного самоуправления, юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и граждан информацию и документы, необходимые для проверки соблюдения обязательных требований;

- беспрепятственно по предъявлении служебного удостоверения и копии приказа (распоряжения) руководителя (заместителя руководителя) органа государственного жилищного надзора о назначении проверки

посещать территории и расположенные на них многоквартирные дома, помещения общего пользования многоквартирных домов, а с согласия собственников – жилые помещения в многоквартирных домах и проводить их обследования, а также исследования, испытания, расследования, экспертизы и другие мероприятия по контролю; проверять соответствие устава товарищества собственников жилья, внесенных в устав изменений требованиям законодательства Российской Федерации, а по заявлениям собственников помещений в многоквартирном доме проверять правомерность принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о создании товарищества собственников жилья, соответствие устава товарищества собственников жилья, внесенных в устав изменений требованиям законодательства Российской Федерации, правомерность избрания общим собранием членом товарищества собственников жилья председателя правления товарищества и других членов правления товарищества, правомерность принятия собственниками помещений в многоквартирном доме на общем собрании таких собственников решения о выборе юридического лица независимо от организационно-правовой формы или индивидуального предпринимателя, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирным домом (далее – управляющая организация), в целях заключения с управляющей организацией договора управления многоквартирным домом в соответствии со статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, правомерность утверждения условий этого договора и его заключения;

- выдавать 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, внесенных в устав изменений обязательным требованиям;

- составлять протоколы об административных правонарушениях, связанных с нарушениями обязательных требований; рассматривать дела об

указанных административных правонарушений и принимать меры по предотвращению таких нарушений;

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

Государственные жилищные инспекторы при осуществлении полномочий по государственному жилищному надзору соблюдают ограничения и выполняют обязанности, установленные статьями 15-18 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» (далее – Федеральный закон от 26 декабря 2008 г. № 294-ФЗ), а также несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации за неисполнение или ненадлежащее исполнение возложенных на них полномочий.

## 5. Организация и проведение проверок

5.1. К отношениям, связанным с организацией и проведением проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, применяются положения Федерального закона от 26 декабря 2008 г. № 294-ФЗ с учетом особенностей, установленных частями 4.1-4.3 статьи 20 Жилищного кодекса Российской Федерации.

5.2. В целях осуществления регионального государственного жилищного надзора уполномоченный орган в пределах установленных полномочий организует и проводит плановые и внеплановые документарные и выездные проверки в соответствии со статьями 9-12 Федерального закона от 26 декабря 2008 г. № 294-ФЗ.

5.3. Предметом проверок является соблюдение органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами:

а) 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 утвержденным Правительством Российской Федерации положением;
- 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, товариществами собственников жилья, жилищными, жилищно-строительными и иными специализированными потребительскими кооперативами, осуществляющими управление многоквартирными домами, а также юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями, 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 и ремонт 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 специализированных некоммерческих организаций, указанных в пункте 1.2 раздела 1 настоящего Порядка, 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;

б) 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.

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

1) начала осуществления юридическим лицом, индивидуальным предпринимателем деятельности по управлению многоквартирными

домами и деятельности по оказанию услуг и (или) выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах в соответствии с представленным в орган государственного жилищного надзора уведомлением о начале указанной деятельности;

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

Основанием для проведения внеплановой проверки наряду с основаниями, указанными в части 2 статьи 10 Федерального закона от 26 декабря 2008 г. № 294-ФЗ, является поступление в уполномоченный орган обращений и заявлений граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, юридических лиц, информации от органов государственной власти, органов местного самоуправления о фактах нарушения обязательных требований к порядку принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о создании товарищества собственников жилья, уставу товарищества собственников жилья и внесенным в него изменениям, порядку принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения о выборе управляющей организации в целях заключения с такой организацией договора управления многоквартирным домом, порядку утверждения условий такого договора и его заключения, а также нарушения управляющей организацией обязательств, предусмотренных частью 2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации. Внеплановая проверка по указанным основаниям проводится без согласования с органами прокуратуры и без предварительного уведомления проверяемой организации о проведении такой проверки.

Проверки деятельности региональных операторов проводятся с любой периодичностью и без формирования ежегодного плана проведения плановых проверок. Срок проведения проверок не ограничивается. Внеплановые проверки региональных операторов проводятся без согласования с органами прокуратуры и без предварительного уведомления региональных операторов о проведении таких проверок.

5.5. По решению руководителя уполномоченного органа к участию в проведении проверок могут привлекаться эксперты и экспертные организации, аккредитированные в порядке, установленном постановлением Правительства Российской Федерации от 20 августа 2009 г. № 689 «Об утверждении Правил аккредитации граждан и организаций, привлекаемых органами государственного контроля (надзора) и органами муниципального контроля к проведению мероприятий по контролю», для проведения необходимых исследований (включая научные исследования), испытаний, экспертиз, анализа и оценки.

5.6. При осуществлении систематического наблюдения за исполнением обязательных требований и анализа поступивших в уполномоченный орган документов, сведений и размещенной на официальных сайтах органов государственной власти, органов местного самоуправления, юридических лиц и индивидуальных предпринимателей в информационно-телекоммуникационной сети Интернет (далее – сеть Интернет) информации об их деятельности уполномоченный орган:

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

- изучает размещенную на официальных сайтах указанных лиц в сети Интернет информацию об их деятельности.

5.7. Результаты систематического наблюдения за исполнением обязательных требований, анализа и прогнозирования состояния исполнения обязательных требований используются при планировании и проведении уполномоченным органом плановых и внеплановых проверок.

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

6. Порядок раскрытия уполномоченным органом информации о результатах проводимых проверок соблюдения обязательных требований, а также об эффективности регионального государственного жилищного надзора

Уполномоченный орган раскрывает информацию о результатах проводимых проверок соблюдения обязательных требований, а также об эффективности регионального государственного жилищного надзора путем размещения на своем официальном сайте в сети Интернет:

- ежегодного плана проведения плановых проверок (в срок до 01 декабря года, предшествующего году проведения плановых проверок);
- сведений о результатах плановых и внеплановых проверок (с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных) (один раз в полугодие в срок до 20 числа, следующего за отчетным периодом);
- ежегодного доклада об осуществлении регионального государственного жилищного надзора и эффективности такого надзора (ежегодно в срок до 01 апреля года, следующего за отчетным годом);
- текстов рекомендаций и информацию, которые содействуют выполнению обязательных требований (по мере поступления).

7. Порядок взаимодействия органа государственного жилищного надзора с органами муниципального жилищного контроля и органами местного самоуправления, осуществляющими полномочия, установленные частью 1.1 статьи 165 Жилищного кодекса Российской Федерации, с саморегулируемыми организациями в сфере управления многоквартирными домами или иными объединениями юридических лиц независимо от организационно-правовой формы или индивидуальных предпринимателей, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами, а также с объединениями (ассоциациями, союзами) товариществ собственников жилья, жилищных, жилищно-строительных и иных специализированных потребительских кооперативов

7.1. При осуществлении взаимодействия уполномоченного органа с органами муниципального жилищного контроля уполномоченный орган:

- информирует органы муниципального жилищного контроля о нормативных правовых актах и методических документах по вопросам организации и осуществления регионального государственного жилищного надзора, муниципального жилищного контроля;

- информирует органы муниципального жилищного контроля об обобщенных результатах проводимых проверок, о результатах проведенного анализа и прогнозировании состояния исполнения обязательных требований при осуществлении органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами своей деятельности;

- содействует повышению квалификации специалистов, осуществляющих муниципальный жилищный контроль;

- принимает административный регламент взаимодействия органа регионального государственного жилищного надзора с органами муниципального жилищного контроля при осуществлении регионального государственного жилищного надзора.

7.2. При осуществлении взаимодействия уполномоченного органа с органами местного самоуправления, осуществляющими полномочия, установленные частью 1.1 статьи 165 Жилищного кодекса Российской Федерации, уполномоченный орган осуществляет информирование указанных органов местного самоуправления о результатах проверок, проведенных на территории соответствующего муниципального образования, в рамках осуществления государственного жилищного надзора.

7.3. Уполномоченный орган взаимодействует с саморегулируемыми организациями в сфере управления многоквартирными домами или иными объединениями юридических лиц независимо от организационно-правовой формы или индивидуальных предпринимателей, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами, а также с объединениями (ассоциациями, союзами) товариществ собственников

жилья, жилищных, жилищно-строительных и иных специализированных потребительских кооперативов по вопросам:

- совершенствования законодательства в сфере жилищно-коммунального хозяйства;

- соблюдения юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, осуществляющими управление многоквартирными домами, оказывающими услуги и (или) выполняющими работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах, предоставлению коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, обязательных требований.

Взаимодействие осуществляется путем:

- заключения соглашений, договоров о сотрудничестве;

- выработки методических рекомендаций по совершенствованию деятельности в сфере осуществления регионального государственного жилищного надзора;

- проведения круглых столов, встреч, семинаров, конференций по вопросам осуществления регионального государственного жилищного надзора;

- информирования населения по вопросам осуществления регионального государственного жилищного надзора.

---