



## ПРАВИТЕЛЬСТВО КАЛУЖСКОЙ ОБЛАСТИ

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ

12 апреля 2016 г.

№ 231

#### Об утверждении Порядка осуществления регионального государственного жилищного надзора на территории Калужской области

В соответствии с частью 2 статьи 20 Жилищного кодекса Российской Федерации, постановлением Правительства Российской Федерации от 11.06.2013 № 493 «О государственном жилищном надзоре» (в ред. постановлений Правительства Российской Федерации от 26.03.2014 № 230, от 29.10.2014 № 1115) Правительство Калужской области **ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

1. Утвердить Порядок осуществления регионального государственного жилищного надзора на территории Калужской области (прилагается).

2. Настоящее постановление вступает через десять дней после его официального опубликования.

Губернатор Калужской области



А.Д. Артамонов

**Порядок  
осуществления регионального государственного жилищного надзора  
на территории Калужской области**

1. Настоящий Порядок устанавливает требования к организации и проведению регионального государственного жилищного надзора на территории Калужской области.

2. Региональный государственный жилищный надзор осуществляется в соответствии с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации, Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, Федерального закона «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля», постановления Правительства Российской Федерации от 11.06.2013 № 493 «О государственном жилищном надзоре» (в ред. постановлений Правительства Российской Федерации от 26.03.2014 № 230, от 29.10.2014 № 1115).

3. Задачами регионального государственного жилищного надзора являются предупреждение, выявление, и пресечение нарушений органами государственной власти, органами местного самоуправления, 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, требований энергетической эффективности и оснащённости помещений многоквартирных домов и жилых домов приборами учета используемых энергетических ресурсов (далее - обязательные требования).

4. Региональный государственный жилищный надзор осуществляется посредством:

1) организации и проведения проверок выполнения органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами обязательных требований;

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

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

5. Региональный государственный жилищный надзор осуществляется государственной жилищной инспекцией Калужской области (далее - Инспекция).

В структуру Инспекции входят отделы: инспектирования жилищного фонда, лицензионного контроля и контроля за капитальными ремонтами, юридического сопровождения, лицензирования, контроля за жилыми помещениями и начислением платежей, бухгалтерского учета и административно-хозяйственного обеспечения, организационно-аналитической работы и контроля за обращениями граждан.

Полномочия и функции Инспекции, порядок организации ее деятельности установлены Положением о государственной жилищной инспекции Калужской области, утвержденным постановлением Правительства Калужской области от 12.04.2004 № 104 «О государственной жилищной инспекции Калужской области» (в ред. постановлений Правительства Калужской области от 26.07.2004 № 228, от 19.05.2006 № 131, от 21.09.2006 № 233, от 20.11.2008 № 459, от 09.12.2011 № 647, от 27.03.2012 № 145, от 13.12.2012 № 625, от 12.09.2013 № 474, от 24.10.2013 № 565, от 28.11.2014 № 702).

6. Региональный государственный жилищный надзор осуществляют должностные лица Инспекции, являющиеся государственными жилищными инспекторами Калужской области:

- начальник Инспекции;
- заместитель начальника Инспекции;
- заместитель начальника Инспекции – начальник отдела юридического сопровождения, лицензирования, контроля за жилыми помещениями и начислением платежей;
- заместитель начальника отдела юридического сопровождения, лицензирования, контроля за жилыми помещениями и начислением платежей;
- главный специалист отдела юридического сопровождения, лицензирования, контроля за жилыми помещениями и начислением платежей;
- ведущий специалист отдела юридического сопровождения, лицензирования, контроля за жилыми помещениями и начислением платежей;
- заместитель начальника Инспекции – начальник отдела инспектирования жилищного фонда, лицензионного контроля и контроля за капитальными ремонтами;
- заместитель начальника отдела инспектирования жилищного фонда, лицензионного контроля и контроля за капитальными ремонтами;
- главный специалист отдела инспектирования жилищного фонда, лицензионного контроля и контроля за капитальными ремонтами;
- ведущий специалист отдела инспектирования жилищного фонда, лицензионного контроля и контроля за капитальными ремонтами.

7. Государственные жилищные инспекторы при осуществлении регионального государственного жилищного надзора вправе:

1) 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;

2) беспрепятственно по предъявлении служебного удостоверения и копии приказа (распоряжения) начальника (заместителя начальника) Инспекции о назначении проверки посещать территорию и расположенные на ней многоквартирные дома, наемные дома социального использования, помещения общего пользования в многоквартирных домах; с согласия собственников помещений в многоквартирном доме посещать жилые помещения и проводить их обследования; проводить исследования, испытания, расследования, экспертизы и другие мероприятия по контролю, проверять 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 Жилищного кодекса Российской Федерации, требований к представлению документов, подтверждающих сведения, необходимые для учета в муниципальном реестре наемных домов социального использования; проверять 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 проверять правомерность принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о создании товарищества собственников жилья, правомерность избрания общим собранием членом 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 членом 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 Жилищного кодекса Российской Федерации, 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 Жилищного кодекса Российской Федерации лицами договоров оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме, правомерность утверждения условий данных договоров;

3) 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, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива, внесенных в устав изменений обязательным требованиям;

4) составлять протоколы об административных правонарушениях, связанных с нарушениями обязательных требований, а должностные лица, определенные Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях, – рассматривать дела об указанных административных правонарушениях и принимать меры по предотвращению таких нарушений;

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

6) обращаться в суд с заявлениями:

- о признании недействительным решения, принятого общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме либо общим собранием членом товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива с нарушением требований Жилищного кодекса Российской Федерации;

- о ликвидации товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского 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 Жилищного кодекса Российской Федерации либо в случае выявления нарушений порядка создания такого товарищества или такого 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 Жилищного кодекса Российской Федерации 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 Жилищным кодексом Российской Федерации.

8. Должностные лица Инспекции, осуществляющие региональный государственный жилищный надзор, имеют служебные удостоверения единого образца, установленного высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации.

9. Инспекция размещает на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» следующую информацию:

а) ежегодный план проведения плановых проверок - в срок до 1 декабря года, предшествующего году проведения проверок;

б) сведения о результатах плановых и внеплановых проверок (с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных) - ежеквартально;

в) ежегодные доклады об осуществлении регионального государственного жилищного надзора и эффективности такого надзора - в срок до 1 апреля года, следующего за отчетным;

г) тексты рекомендаций и информацию, которые содействуют выполнению обязательных требований - ежеквартально.

10. Порядок взаимодействия Инспекции с органами муниципального жилищного контроля регулируется Законом Калужской области «О порядке осуществления муниципального жилищного контроля на территории Калужской области и порядке взаимодействия органов муниципального жилищного контроля с органом исполнительной власти Калужской области, осуществляющим региональный государственный жилищный надзор».

11. Взаимодействие Инспекции с органами местного самоуправления, осуществляющими полномочия, установленные частью 1.1 статьи 165 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - орган местного самоуправления) осуществляется путем информирования о результатах проверок, проведенных на территории соответствующего муниципального образования в рамках осуществления государственного жилищного надзора, и о результатах осуществления полномочий, установленных частью 1.1 статьи 165

Жилищного кодекса Российской Федерации, в том числе о фактах нарушения управляющей организацией обязательств, предусмотренных частью 2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Информация предоставляется в письменной форме ежеквартально до первого числа месяца, следующего за отчетным.

Информация должна содержать сведения о количестве проведенных проверок и о мерах, принятых по их результатам.

Информация подписывается руководителем органа местного самоуправления и начальником Инспекции соответственно.

12. Региональный государственный жилищный надзор в отношении органов местного самоуправления осуществляется посредством проведения плановых и внеплановых проверок в порядке, установленном статьей 77 Федерального закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

Предметом проверок является соблюдение органами местного самоуправления обязательных требований, установленных в их отношении жилищным законодательством.

13. Региональный государственный жилищный надзор в отношении органов государственной власти и граждан осуществляется посредством проведения внеплановых проверок соблюдения указанными лицами обязательных требований, установленных в их отношении жилищным законодательством.

Основаниями для проведения внеплановой проверки в отношении лиц, указанных в настоящем пункте, являются:

1) поступление в органы регионального государственного жилищного надзора обращений и заявлений граждан, индивидуальных предпринимателей, юридических лиц, информации от органов государственной власти, органов местного самоуправления, из средств массовой информации о фактах нарушения обязательных требований;

2) требования прокурора о проведении внеплановой проверки в рамках надзора за исполнением законов;

3) истечение срока исполнения ранее выданного предписания об устранении выявленного нарушения обязательных требований.

Обращения и заявления, не позволяющие установить лицо, обратившееся в Инспекцию, не могут служить основанием для проведения внеплановой проверки.

Внеплановая проверка проводится на основании распоряжения начальника, заместителя начальника Инспекции.

В распоряжении указываются:

1) наименование органа регионального государственного жилищного надзора;

2) фамилии, имена, отчества, должности должностного лица или должностных лиц, уполномоченных на проведение проверки, а также привлекаемых к проведению проверки экспертов, представителей экспертных организаций;

3) наименование юридического лица или фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя, проверка которых проводится, места нахождения юридических лиц (их филиалов, представительств, обособленных структурных подразделений) или места фактического осуществления деятельности индивидуальными предпринимателями;

4) цели, задачи, предмет проверки и срок ее проведения;

5) правовые основания проведения проверки, в том числе подлежащие проверке обязательные требования;

6) сроки проведения и перечень мероприятий по контролю, необходимых для достижения целей и задач проведения проверки;

7) перечень административных регламентов по осуществлению государственного контроля (надзора);

8) перечень документов, представление которых юридическим лицом, индивидуальным предпринимателем необходимо для достижения целей и задач проведения проверки;

9) даты начала и окончания проведения проверки.

Проверка может проводиться только должностным лицом или должностными лицами, которые указаны в распоряжении начальника, заместителя начальника Инспекции.

Внеплановые проверки в отношении лиц, указанных в настоящем пункте, проводятся в форме документарной и (или) выездной проверки, срок проведения каждой из которых не может превышать двадцать рабочих дней. В исключительных случаях, связанных с необходимостью проведения сложных и (или) длительных исследований, испытаний, специальных экспертиз и расследований на основании мотивированных предложений должностных лиц Инспекции, проводящих проверку, срок проведения проверки может быть продлен руководителем Инспекции, но не более чем на двадцать рабочих дней.

Лицо, в отношении которого назначена проверка, должно быть уведомлено об этом в письменном виде Инспекцией не позднее, чем за двадцать четыре часа до начала проведения указанной проверки. Уведомление направляется заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении или телеграммой.

Предметом документарной проверки являются сведения, содержащиеся в документах, связанных с исполнением обязательных требований, предписаний Инспекции. Документарная проверка проводится по месту нахождения Инспекции.

В процессе проведения документарной проверки должностными лицами Инспекции в первую очередь рассматриваются документы, имеющиеся в распоряжении Инспекции, в том числе акты предыдущих проверок, материалы рассмотрения дел об административных правонарушениях и иные документы о результатах осуществленного в отношении проверяемого лица регионального государственного жилищного надзора.

В случае если достоверность сведений, содержащихся в документах, имеющихся в распоряжении Инспекции, вызывает обоснованные сомнения либо эти сведения не позволяют оценить исполнение обязательных требований, Инспекция направляет в адрес лица, в отношении которого назначена проверка, мотивированный запрос с требованием представить необходимые для рассмотрения в ходе проведения документарной проверки документы и пояснения. К запросу прилагается заверенная печатью копия распоряжения начальника, заместителя начальника Инспекции о проведении проверки. При проведении документарной проверки Инспекция не вправе требовать сведения и документы, не относящиеся к предмету документарной проверки.

Инспекция самостоятельно запрашивает документы и сведения, которые могут быть получены от органов государственной власти и местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений. Лицо, в отношении которого назначена проверка, вправе представить вышеуказанные документы по собственной инициативе.

В течение десяти рабочих дней со дня получения мотивированного запроса лицо, в отношении которого назначена проверка, представляет в Инспекцию указанные в запросе документы и пояснения.

В случае если после рассмотрения представленных в ходе проверки документов установлены признаки нарушения обязательных требований, должностными лицами Инспекции может быть проведена выездная проверка.

Предметом выездной проверки являются содержащиеся в документах проверяемого лица сведения о нарушении обязательных требований, исполнении обязательных требований, исполнении предписаний Инспекции. Выездная проверка проводится по месту нахождения объекта проверки.

Выездная проверка начинается с предъявления служебного удостоверения должностными лицами Инспекции, обязательного ознакомления руководителя или иного

должностного лица юридического лица, индивидуального предпринимателя, его уполномоченного представителя с распоряжением начальника, заместителя начальника Инспекции о назначении выездной проверки и с полномочиями проводящих выездную проверку лиц, а также с целями, задачами, основаниями проведения выездной проверки, видами и объемом мероприятий по контролю, составом экспертов, представителями экспертных организаций, привлекаемых к выездной проверке, со сроками и с условиями ее проведения.

По результатам проверки должностное лицо Инспекции, проводившее проверку, составляет акт проверки. В акте проверки указываются:

- 1) дата, время и место составления акта проверки;
- 2) наименование органа регионального государственного жилищного надзора;
- 3) дата и номер распоряжения начальника, заместителя начальника Инспекции о назначении проверки;
- 4) фамилии, имена, отчества и должности должностного лица или должностных лиц, проводивших проверку;
- 5) наименование органа государственной власти, в отношении которого проводится проверка. В случае если проверка проводится в отношении гражданина, в распоряжении указываются фамилия, имя и отчество гражданина, в отношении которого проводится проверка;
- 6) даты начала и окончания проверки, место ее проведения;
- 7) сведения о результатах проверки, в том числе о выявленных нарушениях обязательных требований;
- 8) сведения об ознакомлении или отказе в ознакомлении с актом проверки.

Акт проверки подписывается должностным лицом или должностными лицами, проводившими проверку.

Акт проверки оформляется непосредственно после ее завершения в двух экземплярах, один из которых с копиями приложений вручается руководителю, иному должностному лицу или уполномоченному представителю юридического лица, индивидуальному предпринимателю, его уполномоченному представителю под расписку об ознакомлении либо об отказе в ознакомлении с актом проверки. В случае отсутствия руководителя, иного должностного лица или уполномоченного представителя юридического лица, индивидуального предпринимателя, его уполномоченного представителя, а также в случае отказа проверяемого лица дать расписку об ознакомлении либо об отказе в ознакомлении с актом проверки акт направляется заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении, которое приобщается к экземпляру акта проверки, хранящемуся в деле Инспекции.

В случае если для составления акта проверки необходимо получить заключения по результатам проведенных исследований, экспертиз, акт проверки составляется в срок, не превышающий трех рабочих дней после завершения мероприятий, и в течение трех рабочих дней вручается лицу, в отношении которого проводилась проверка, под расписку либо направляется заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении, которое приобщается к экземпляру акта проверки, хранящемуся в деле Инспекции.

К акту проверки прилагаются объяснения работников юридического лица, работников индивидуального предпринимателя, на которых возлагается ответственность за нарушение обязательных требований, предписания об устранении выявленных нарушений и иные связанные с результатами проверки документы или их копии.

В случае выявления при проведении проверки нарушений обязательных требований должностные лица Инспекции, проводившие проверку, в пределах полномочий, предусмотренных законодательством Российской Федерации, обязаны:



1) выдать предписание о прекращении нарушений обязательных требований, об устранении выявленных нарушений, о проведении мероприятий по обеспечению соблюдения обязательных требований;

2) принять меры по контролю за устранением выявленных нарушений, их предупреждению, предотвращению возможного причинения вреда жизни и здоровью граждан, а также меры по привлечению лиц, допустивших выявленные нарушения, к ответственности.

Должностные лица Инспекции при проведении проверки обязаны:

1) своевременно и в полной мере исполнять предоставленные в соответствии с действующим законодательством полномочия по предупреждению, выявлению и пресечению нарушений обязательных требований;

2) соблюдать действующее законодательство, права и законные интересы лиц, в отношении которых проводится проверка;

3) проводить проверку на основании распоряжения начальника, заместителя начальника Инспекции о ее проведении в соответствии с ее назначением;

4) проводить проверку только во время исполнения служебных обязанностей, выездную проверку только при предъявлении служебных удостоверений, копии распоряжения начальника, заместителя начальника Инспекции;

5) не препятствовать лицу, в отношении которого проводится проверка, присутствовать при проведении проверки и давать разъяснения по вопросам, относящимся к предмету проверки;

6) предоставлять лицу, в отношении которого проводится проверка, информацию и документы, относящиеся к предмету проверки;

7) знакомить лицо, в отношении которого проводится проверка, с результатами проверки;

8) учитывать при определении мер, принимаемых по фактам выявленных нарушений, соответствие указанных мер тяжести нарушений, а также не допускать необоснованного ограничения прав и законных интересов лица, в отношении которого проводится проверка;

9) соблюдать сроки проведения проверки, установленные настоящим Порядком.

Инспекция, ее должностные лица в случае ненадлежащего исполнения соответствующих функций, служебных обязанностей, совершения противоправных действий (бездействия) при проведении проверки несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Лицо, в отношении которого проводится проверка, при проведении проверки имеет право:

1) непосредственно присутствовать при проведении проверки, давать объяснения по вопросам, относящимся к предмету проверки;

2) получать от Инспекции, ее должностных лиц информацию, которая относится к предмету проверки;

3) знакомиться с результатами проверки и указывать в акте проверки о своем ознакомлении с результатами проверки, согласии или несогласии с ними, а также с отдельными действиями должностных лиц Инспекции;

4) обжаловать действия (бездействие) должностных лиц Инспекции, повлекшие за собой нарушение прав проверяемого лица при проведении проверки, в административном и (или) судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

14. К отношениям, связанным с организацией и проведением проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, применяются положения Федерального закона «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» с

учетом особенностей, установленных частями 4.1 - 4.3 статьи 20 Жилищного кодекса Российской Федерации.

15. Содержание, сроки и последовательность выполнения административных процедур при осуществлении регионального государственного жилищного надзора устанавливаются административным регламентом исполнения государственной функции по осуществлению регионального государственного жилищного надзора, утвержденным Инспекцией.

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

