



## ПРАВИТЕЛЬСТВО НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 26.10.2021 № 436-п

г. Новосибирск

Об утверждении Положения о региональном государственном жилищном надзоре на территории Новосибирской области

В соответствии с частью 3 статьи 20 Жилищного кодекса Российской Федерации, частью 2 статьи 3 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» Правительство Новосибирской области **п о с т а н о в л я е т**:

1. Утвердить прилагаемое Положение о региональном государственном жилищном надзоре на территории Новосибирской области.

2. Признать утратившими силу:

постановление Правительства Новосибирской области от 05.06.2014 № 224-п «О Порядке осуществления регионального государственного жилищного надзора на территории Новосибирской области»;

постановление Правительства Новосибирской области от 15.09.2014 № 348-п «О внесении изменений в постановление Правительства Новосибирской области от 05.06.2014 № 224-п»;

пункт 1 постановления Правительства Новосибирской области от 15.03.2017 № 97-п «О внесении изменений в постановление Правительства Новосибирской области от 05.06.2014 № 224-п и признании утратившим силу постановления Правительства Новосибирской области от 20.01.2014 № 23-п»;

постановление Правительства Новосибирской области от 27.06.2017 № 236-п «О внесении изменений в постановление Правительства Новосибирской области от 05.06.2014 № 224-п»;

пункт 2 постановления Правительства Новосибирской области от 30.10.2017 № 406-п «О внесении изменений в отдельные постановления Правительства Новосибирской области»;

пункт 2 постановления Правительства Новосибирской области от 27.02.2018 № 83-п «О внесении изменений в отдельные постановления Правительства Новосибирской области»;

пункт 2 постановления Правительства Новосибирской области от 07.08.2018 № 337-п «О внесении изменений в отдельные постановления Правительства Новосибирской области»;

пункт 2 постановления Правительства Новосибирской области от 16.04.2019 № 148-п «О внесении изменений в отдельные постановления Правительства Новосибирской области»;

постановление Правительства Новосибирской области от 07.05.2019 № 183-п «О внесении изменений в постановление Правительства Новосибирской области от 05.06.2014 № 224-п».

3. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя Губернатора Новосибирской области Сёмку С.Н.

4. Настоящее постановление вступает в силу 31.12.2021.

Губернатор Новосибирской области

А.А.Травников

УТВЕРЖДЕНО  
постановлением Правительства  
Новосибирской области  
от 26.10.2021 № 436-п

**ПОЛОЖЕНИЕ**  
**о региональном государственном жилищном надзоре**  
**на территории Новосибирской области**

**I. Общие положения**

1. Настоящее Положение устанавливает порядок осуществления регионального государственного жилищного надзора на территории Новосибирской области (далее – региональный государственный жилищный надзор).

2. Основные понятия, используемые в настоящем Положении:

1) заинтересованное лицо или заявитель – гражданин, индивидуальный предприниматель, юридическое лицо, орган государственной власти, орган местного самоуправления, средства массовой информации, направившие обращение и (или) заявление, запрос или информацию в орган регионального государственного жилищного надзора;

2) лицо, ответственное за содержание многоквартирного дома, – юридические лица, индивидуальные предприниматели, на которые в соответствии с жилищным законодательством возложены обязанности по управлению многоквартирным домом, оказанию услуг и (или) выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлению коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов;

3) объединения юридических лиц – саморегулируемые организации, иные объединения юридических лиц независимо от организационно-правовой формы или индивидуальных предпринимателей, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами, а также объединения, ассоциации, союзы товариществ собственников жилья, жилищных, жилищно-строительных и иных специализированных потребительских кооперативов;

4) контролируемые лица – граждане, юридические лица, индивидуальные предприниматели, деятельность, действия (бездействие) которых по соблюдению обязательных требований, установленных жилищным законодательством Российской Федерации, законодательством Российской Федерации об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности в отношении жилищного фонда, за исключением муниципального жилищного фонда, является объектом регионального государственного жилищного надзора;

5) инспектор – должностное лицо органа исполнительной власти Новосибирской области, уполномоченного в соответствии с настоящим

Положением на осуществление регионального государственного жилищного надзора, в должностные обязанности которого в соответствии с настоящим Положением, должностным регламентом входит осуществление полномочий по региональному государственному жилищному надзору, в том числе проведение профилактических мероприятий и контрольных (надзорных) мероприятий.

3. Предметом регионального государственного жилищного надзора является соблюдение юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами обязательных требований, установленных жилищным законодательством, законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности в отношении жилищного фонда, за исключением муниципального жилищного фонда (далее – обязательные требования):

1) требований к использованию и сохранности жилищного фонда, в том числе требований к жилым помещениям, их использованию и содержанию, использованию и содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, порядку осуществления перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое в многоквартирном доме, порядку осуществления перепланировки и (или) переустройства помещений в многоквартирном доме;

2) требований к формированию фондов капитального ремонта;

3) требований к созданию и деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, осуществляющих управление многоквартирными домами, оказывающих услуги и (или) выполняющих работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах;

4) требований к предоставлению коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов;

5) правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;

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

7) правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов;

8) требований энергетической эффективности и оснащенности помещений многоквартирных домов и жилых домов приборами учета используемых энергетических ресурсов;

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

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

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

4. Региональный государственный жилищный надзор осуществляется посредством профилактики нарушений обязательных требований, организации и проведения контрольных (надзорных) мероприятий, принятия предусмотренных законодательством Российской Федерации мер по пресечению нарушений обязательных требований.

5. Региональный государственный жилищный надзор осуществляется на основе управления рисками причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям, определяющего выбор профилактических мероприятий и контрольных (надзорных) мероприятий, их содержание (в том числе объем проверяемых обязательных требований), интенсивность и результаты.

6. Организация и осуществление регионального государственного жилищного надзора, в том числе проведение профилактических мероприятий и контрольных (надзорных) мероприятий, оформление их результатов регулируются Федеральным законом от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 248-ФЗ), статьей 20 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Положением.

7. Региональный государственный жилищный надзор не осуществляется в отношении юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами на основании лицензии на ее осуществление.

## **II. Орган регионального государственного жилищного надзора, его функции, полномочия, организационная структура**

8. Региональный государственный жилищный надзор осуществляется государственной жилищной инспекцией Новосибирской области (далее – инспекция).

9. Организационная структура, функции и полномочия инспекции определяются Положением о государственной жилищной инспекции Новосибирской области, утвержденным постановлением Правительства Новосибирской области от 23.04.2012 № 208-п «О государственной жилищной инспекции Новосибирской области» (далее – Положение об инспекции).

10. Должностными лицами инспекции, уполномоченными на осуществление регионального государственного жилищного надзора, являются:

1) начальник инспекции, являющийся по должности главным государственным жилищным инспектором Новосибирской области, и его заместители, являющиеся по должности заместителями главного государственного жилищного инспектора Новосибирской области;

2) руководители структурных подразделений инспекции, в должностные обязанности которых в соответствии с должностными регламентами входит осуществление полномочий по региональному государственному жилищному надзору;

3) должностные лица структурных подразделений инспекции, должностными регламентами которых предусмотрены полномочия по осуществлению регионального государственного жилищного надзора.

11. Должностными лицами, уполномоченными на принятие решений о проведении контрольных (надзорных) мероприятий, являются начальник инспекции и его заместители (далее также – руководитель инспекции).

12. Инспектор при осуществлении регионального государственного жилищного надзора:

1) выполняет обязанности, установленные частью 1 статьи 29 Федерального закона № 248-ФЗ;

2) пользуется правами, предусмотренными частью 2 статьи 29 Федерального закона № 248-ФЗ;

3) соблюдает ограничения и запреты, установленные статьей 37, частью 8 статьи 52 Федерального закона № 248-ФЗ, пунктом 65 настоящего Положения;

4) несет ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации за неисполнение или ненадлежащее исполнение возложенных на него полномочий.

13. Инспекция при осуществлении регионального государственного жилищного надзора взаимодействует с органами государственной власти Новосибирской области, территориальными органами федеральных органов исполнительной власти в Новосибирской области, органами местного самоуправления муниципальных образований Новосибирской области, органами муниципального жилищного контроля, объединениями юридических лиц, собственниками жилищного фонда и объектов коммунального назначения, а также с общественными объединениями, гражданами и с другими участниками жилищных отношений в порядке, установленном федеральными законами, законами Новосибирской области, нормативными правовыми актами Губернатора Новосибирской области, Правительства Новосибирской области и настоящим Положением.

### **III. Объекты регионального государственного жилищного надзора**

14. Объектами регионального государственного жилищного надзора являются деятельность, действия (бездействие), в рамках которых должны соблюдаться обязательные требования, установленные жилищным законодательством Российской Федерации, законодательством Российской Федерации об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности в отношении жилищного фонда, за исключением муниципального жилищного фонда, контролируемых лиц, в том числе:

1) товариществ собственников жилья;

2) жилищных и жилищно-строительных кооперативов;

3) ресурсоснабжающих организаций;

4) региональных операторов по обращению с твердыми коммунальными отходами;

5) юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, оказывающих услуги и (или) выполняющих работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах;

б) организаций, осуществляющих деятельность по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования;

7) организаций, предметом деятельности которых является выполнение одного или нескольких видов работ при осуществлении деятельности по эксплуатации лифтов в многоквартирных домах, в том числе их обслуживание и ремонт.

Объектом регионального государственного жилищного надзора не является деятельность, действия (бездействие) юридических лиц независимо от организационно-правовой формы или индивидуальных предпринимателей, осуществляющих предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами на основании лицензии.

15. Учет объектов регионального государственного жилищного надзора осуществляется с использованием государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства (далее – ГИС ЖКХ) посредством сбора, обработки, анализа и учета информации об объектах регионального государственного жилищного надзора, размещаемой в ГИС ЖКХ в соответствии с требованиями, установленными статьей 7 Федерального закона от 21.07.2014 № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства», информации, получаемой в рамках межведомственного информационного взаимодействия, общедоступной информации, а также информации, получаемой по итогам проведения профилактических мероприятий и контрольных (надзорных) мероприятий.

При осуществлении учета объектов регионального государственного жилищного надзора на контролируемых лиц не может возлагаться обязанность по представлению сведений, документов, если иное не предусмотрено федеральными законами, а также если соответствующие сведения, документы содержатся в государственных или муниципальных информационных ресурсах.

#### **IV. Управление рисками причинения вреда (ущерб) охраняемым законом ценностям при осуществлении регионального государственного жилищного надзора**

16. Региональный государственный жилищный надзор осуществляется на основе управления рисками причинения вреда (ущерб) охраняемым законом ценностям.

17. Объекты регионального государственного жилищного надзора подлежат отнесению к одной из следующих категорий риска причинения вреда (ущерб) охраняемым законом ценностям (далее также – категории риска):

- 1) высокий риск;
- 2) средний риск;
- 3) умеренный риск;

4) низкий риск.

18. Отнесение объектов регионального государственного жилищного надзора к определенной категории риска осуществляется решением руководителя инспекции на основании сопоставления их характеристик с критериями отнесения объектов регионального государственного жилищного надзора к категориям риска согласно приложению к настоящему Положению.

19. В случае если деятельность контролируемого лица не отнесена к определенной категории риска, деятельность такого контролируемого лица считается отнесенной к категории низкого риска.

20. Индикаторы риска нарушения обязательных требований, необходимые для оценки риска причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям при принятии решения о проведении и выборе вида внепланового контрольного (надзорного) мероприятия, разрабатываются и утверждаются инспекцией на основании типовых индикаторов риска нарушения обязательных требований, установленных федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

#### **V. Организация проведения профилактических мероприятий при осуществлении государственного жилищного надзора в отношении юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и граждан**

21. Программа профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям (далее – программа профилактики рисков) утверждается начальником инспекции не позднее 20 декабря предшествующего года и размещается на официальном сайте инспекции в сети «Интернет» в течение 5 дней со дня утверждения.

22. При осуществлении регионального государственного жилищного надзора могут проводиться следующие виды профилактических мероприятий:

- 1) информирование;
- 2) обобщение правоприменительной практики;
- 3) объявление предостережения;
- 4) консультирование;
- 5) профилактический визит.

23. Информирование осуществляется в порядке, установленном статьей 46 Федерального закона № 248-ФЗ с учетом требований законодательства Российской Федерации о государственной, коммерческой, служебной и иной охраняемой законом тайне.

24. Обобщение правоприменительной практики осуществляется ежегодно должностными лицами инспекции путем сбора и анализа данных о проведенных контрольных (надзорных) мероприятиях и их результатах, а также анализа поступивших в адрес инспекции обращений.

25. По итогам обобщения правоприменительной практики инспекцией готовится проект доклада, содержащего результаты обобщения правоприменительной практики инспекции (далее – доклад о



правоприменительной практике), который в обязательном порядке проходит публичные обсуждения.

26. Инспекция обеспечивает публичное обсуждение проекта доклада о правоприменительной практике по соблюдению обязательных требований путем его размещения сроком на 14 календарных дней на официальном сайте инспекции в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (далее – сеть «Интернет») в срок, не позднее 15 февраля года, следующего за отчетным годом.

27. Проект доклада о правоприменительной практике по соблюдению обязательных требований после рассмотрения предложений и замечаний, полученных в ходе его публичного обсуждения, дорабатывается и утверждается приказом начальника инспекции в срок до 10 марта года, следующего за отчетным годом, и размещается на официальном сайте инспекции в сети «Интернет» до 15 марта года, следующего за отчетным годом.

Доклад о правоприменительной практике по соблюдению обязательных требований направляется инспекцией в адрес Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации в течение двух рабочих дней со дня его размещения на официальном сайте инспекции в сети «Интернет».

28. Объявление контролируемому лицу предостережения о недопустимости нарушения обязательных требований осуществляется в соответствии со статьей 49 Федерального закона № 248-ФЗ в случае наличия у инспекции сведений о готовящихся нарушениях обязательных требований или признаках нарушений обязательных требований и (или) в случае отсутствия подтвержденных данных о том, что нарушение обязательных требований причинило вред (ущерб) охраняемым законом ценностям либо создало угрозу причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям, инспекция объявляет контролируемому лицу предостережение о недопустимости нарушения обязательных требований и предлагает принять меры по обеспечению соблюдения обязательных требований.

29. Контролируемое лицо не позднее 15 рабочих дней после получения предостережения вправе подать в инспекцию возражение в отношении предостережения, в котором указываются:

1) наименование юридического лица, фамилия, имя, отчество (при наличии) физического лица, фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя;

2) идентификационный номер налогоплательщика – контролируемого лица;

3) дата и номер предостережения, направленного в адрес контролируемого лица;

4) обоснование позиции контролируемого лица в отношении указанных в предостережении его действий (бездействия), которые приводят или могут привести к нарушению обязательных требований. В случае необходимости в подтверждение своей позиции контролируемое лицо прилагает к возражению соответствующие документы либо их заверенные копии.

30. Возражение в отношении предостережения о недопустимости нарушения обязательных требований может быть подано контролируемым лицом на бумажном носителе почтовым отправлением, в виде электронного документа на адрес электронной почты, указанный в предостережении о недопустимости нарушения обязательных требований, или иными указанными в таком предостережении способами.

31. При поступлении возражения на предостережение инспекция:

1) обеспечивает объективное, всестороннее и своевременное рассмотрение возражения, в случае необходимости с участием контролируемого лица, направившего возражение, или его уполномоченного представителя;

2) при необходимости запрашивает документы и материалы в других государственных органах, органах местного самоуправления и у иных лиц.

32. По результатам рассмотрения возражения инспекция принимает одно из следующих решений:

1) об удовлетворении возражения и отмене объявленного предостережения;

2) об отказе в удовлетворении возражения.

33. Решение, принятое по результатам рассмотрения возражения, направляется контролируемому лицу в течение 20 рабочих дней со дня получения возражения. В случае отмены объявленного предостережения, одновременно с решением контролируемому лицу направляется копия решения инспекции об отмене объявленного предостережения.

34. Повторное направление возражения по тем же основаниям не допускается.

35. Консультирование осуществляется в соответствии со статьей 50 Федерального закона № 248-ФЗ.

Консультирование осуществляется должностным лицом инспекции по телефону, посредством видео-конференц-связи, на личном приеме либо в ходе проведения профилактического мероприятия, контрольного (надзорного) мероприятия.

36. Консультирование осуществляется по следующим вопросам:

1) организация и осуществление регионального государственного жилищного надзора;

2) порядок проведения профилактических мероприятий;

3) предмет регионального государственного жилищного надзора.

37. Консультирование по служебному телефону, посредством видео-конференц-связи осуществляется в соответствии с графиком, в котором указываются:

1) дни недели, время проведения консультирования;

2) номер(а) телефона(ов) и (или) указание на специальный сервис видео-конференц-связи;

3) фамилия, имя, отчество (при наличии) должностного лица инспекции, проводящего консультирование.

График утверждается руководителем инспекции и доводится до заинтересованных лиц путем размещения на официальном сайте инспекции в сети «Интернет».

38. Консультирование при личном приеме контролируемых лиц проводится руководителем инспекции в соответствии с графиком приема контролируемых лиц по предварительной записи.

Время ожидания в очереди контролируемым лицом и его представителем при консультировании на личном приеме не может превышать 15 минут после наступления назначенного времени.

Время консультирования по служебному телефону составляет не более 20 минут, посредством видео-конференц-связи и на личном приеме – 30 минут.

39. По итогам консультирования информация в письменной форме контролируемым лицам и их представителям не предоставляется, за исключением случаев, если контролируемым лицом направлен запрос о предоставлении письменного ответа по вопросам консультирования. Контролируемое лицо вправе направить запрос о предоставлении письменного ответа в сроки, установленные Федеральным законом от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации».

40. Письменное консультирование осуществляется по вопросу, предусмотренному подпунктом 3 пункта 36 настоящего Положения, в случае поступления соответствующего обращения в письменной форме.

41. В случае поступления 5 и более обращений, содержащих однотипные вопросы, контролируемых лиц и (или) их представителей консультирование по таким вопросам осуществляется посредством размещения на официальном сайте инспекции в сети «Интернет» письменного разъяснения с учетом требований законодательства Российской Федерации о государственной, коммерческой и иной охраняемой законом тайне, подписанного руководителем инспекции.

42. Профилактический визит проводится инспектором в порядке, установленном статьей 52 Федерального закона № 248-ФЗ.

Профилактический визит проводится в форме профилактической беседы по месту осуществления деятельности контролируемого лица или с использованием видео-конференц-связи.

43. Обязательные профилактические визиты проводятся в отношении:

1) объектов регионального государственного жилищного надзора, отнесенных к категории высокого риска;

2) контролируемых лиц, приступающих к осуществлению деятельности по управлению многоквартирными домами.

44. Основанием для проведения обязательного профилактического визита является:

1) начало осуществления контролируемым лицом деятельности по управлению многоквартирным домом;

2) отнесение объекта регионального государственного жилищного надзора к категории высокого риска.

45. В целях проведения обязательного профилактического визита инспекция направляет контролируемому лицу, приступающему к осуществлению деятельности по управлению многоквартирным домом, способом, позволяющим установить факт получения, предложение о проведении профилактического

визита в срок, указанный в предложении, но не позднее чем в течение одного года с момента начала осуществления контролируемым лицом указанной деятельности.

46. В предложении о проведении обязательного профилактического визита указываются следующие сведения:

1) сведения об основании и сроке проведения профилактического визита, с указанием даты и времени начала проведения профилактического визита;

2) должность, фамилия, имя, отчество (при наличии) инспектора, уполномоченного на проведение профилактического визита (далее – сведения об инспекторе);

3) сведения о необходимости определить лицо (лиц), уполномоченных на взаимодействие с инспектором в ходе проведения профилактического визита;

4) сведения, необходимые для установления связи между инспекцией и контролируемым лицом в случае проведения профилактического визита путем использования видео-конференц-связи;

5) сведения о праве контролируемого лица отказаться от проведения профилактического визита, уведомив об этом инспекцию не позднее чем за 3 рабочих дня до даты его проведения.

47. Решение о проведении обязательного профилактического визита принимается в письменной форме не позднее чем за 10 рабочих дней до даты его проведения.

О проведении обязательного профилактического визита контролируемое лицо уведомляется не позднее чем за 5 рабочих дней до даты его проведения через личные кабинеты контролируемого лица в государственных информационных системах, посредством почтовой связи и (или) по электронной почте.

Уведомление о проведении обязательного профилактического визита составляется на бумажном носителе или в форме электронного документа.

48. Обязательный профилактический визит в отношении контролируемого лица не проводится в случае, если не позднее чем за 3 рабочих дня до даты его проведения в инспекцию от указанного контролируемого лица поступило уведомление об отказе от проведения обязательного профилактического визита.

49. В указанные в уведомлении о проведении обязательного профилактического визита дату и время инспектор, уполномоченный на проведение обязательного профилактического визита, выезжает на место осуществления контролируемым лицом деятельности для проведения профилактической беседы либо обеспечивает проведение профилактического визита путем использования видео-конференц-связи.

50. Проведение обязательного профилактического визита в форме профилактической беседы по месту осуществления деятельности контролируемого лица начинается с предъявления инспектором служебного удостоверения, в случае проведения обязательного профилактического визита путем использования видео-конференц-связи – с сообщения сведений об инспекторе.

51. В ходе обязательного профилактического визита контролируемое лицо информируется об обязательных требованиях, предъявляемых к его деятельности, к принадлежащим ему объектам, их соответствии критериям риска, основаниях и о рекомендуемых способах снижения категории риска, а также о видах, содержании и об интенсивности контрольных (надзорных) мероприятий, проводимых в отношении объекта регионального государственного жилищного надзора исходя из его отнесения к соответствующей категории риска.

52. Срок проведения обязательного профилактического визита не может превышать одного рабочего дня, при этом срок непосредственного взаимодействия инспектора с контролируемым лицом при проведении профилактического визита в форме профилактической беседы по месту осуществления деятельности контролируемого лица, а также при использовании видео-конференц-связи не должен превышать четырех часов.

53. По результатам проведения обязательного профилактического визита инспектором, проводящим профилактический визит, составляется акт.

Форма и содержание акта о проведении обязательного профилактического визита устанавливаются инспекцией.

54. При проведении обязательного профилактического визита контролируемому лицу не могут выдаваться предписания об устранении нарушений обязательных требований. Разъяснения, полученные контролируемым лицом в ходе профилактического визита, носят рекомендательный характер.

В случае если при проведении обязательного профилактического визита установлено, что объект регионального государственного жилищного надзора представляет явную непосредственную угрозу причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям или такой вред (ущерб) причинен, инспектор, уполномоченный решением инспекции на проведение данного профилактического мероприятия, незамедлительно направляет информацию об этом руководителю инспекции для принятия решения о проведении контрольных (надзорных) мероприятий.

55. Сведения о проведении обязательного профилактического визита вносятся инспектором в единый реестр контрольных (надзорных) мероприятий.

## **VI. Организация проведения контрольных (надзорных) мероприятий при осуществлении регионального государственного жилищного надзора в отношении юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и граждан**

56. При осуществлении регионального государственного жилищного надзора проводятся следующие контрольные (надзорные) мероприятия:

1) предусматривающие взаимодействие с контролируемым лицом на плановой и внеплановой основе:

- а) инспекционный визит;
- б) документарная проверка;
- в) выездная проверка;

2) без взаимодействия с контролируемым лицом:

- а) наблюдение за соблюдением обязательных требований;
- б) выездное обследование.

57. В отношении объектов регионального государственного жилищного надзора, в зависимости от присвоенной им категории риска, проводятся следующие плановые контрольные (надзорные) мероприятия со следующей периодичностью:

1) для категории высокого риска – одно из следующих контрольных (надзорных) мероприятий:

- а) инспекционный визит – один раз в 2 года;
- б) документарная проверка – один раз в 2 года;
- в) выездная проверка – один раз в 2 года;

2) для категории среднего риска – одно из следующих контрольных (надзорных) мероприятий:

- а) инспекционный визит – один раз в 3 года;
- б) документарная проверка – один раз в 3 года;
- в) выездная проверка – один раз в 3 года;

3) для категории умеренного риска – одно из следующих контрольных (надзорных) мероприятий:

- а) документарная проверка – один раз в 3 года;
- б) выездная проверка – один раз в 3 года.

Плановые контрольные (надзорные) мероприятия в отношении объектов регионального государственного жилищного надзора, отнесенных к категории низкого риска, а также в отношении граждан не проводятся.

Плановый инспекционный визит проводится в случае, если объект регионального государственного жилищного надзора отнесен к категории высокого, среднего риска на основании оценки тяжести и масштаба потенциальных негативных последствий несоблюдения контролируруемыми лицами обязательных требований, предусмотренных пунктом 2 приложения к настоящему Положению.

Плановая документарная проверка проводится в случае, если объект регионального государственного жилищного надзора отнесен к категории высокого, среднего или умеренного риска на основании оценки вероятности несоблюдения контролируемым лицом обязательных требований, предусмотренной пунктом 3 приложения к настоящему Положению.

Плановая выездная проверка проводится в случае, если объект регионального государственного жилищного надзора отнесен к категории высокого, среднего или умеренного рисков одновременно на основании оценки тяжести и масштаба потенциальных негативных последствий несоблюдения контролируруемыми лицами обязательных требований и оценки вероятности несоблюдения контролируемым лицом обязательных требований, предусмотренных пунктами 2, 3 приложения к настоящему Положению.

58. Плановые контрольные (надзорные) мероприятия проводятся по основанию, предусмотренному пунктом 2 части 1 статьи 57 Федерального закона № 248-ФЗ.

59. Основанием для включения в ежегодный план проведения контрольных (надзорных) мероприятий на очередной календарный год является истечение срока, указанного в пункте 57 настоящего Положения, начиная с даты окончания проведения последнего планового контрольного (надзорного) мероприятия юридического лица, индивидуального предпринимателя, а если такие контрольные (надзорные) мероприятия ранее не проводились – со следующей даты:

1) начала осуществления контролируемым лицом деятельности, действий (бездействия), в рамках которых должны соблюдаться обязательные требования, установленные жилищным законодательством Российской Федерации, законодательством Российской Федерации об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности в отношении жилищного фонда, за исключением муниципального жилищного фонда;

2) отнесения объекта регионального государственного жилищного надзора к категории высокого, среднего, умеренного риска.

60. Внеплановые контрольные (надзорные) мероприятия, предусмотренные подпунктами 1–3 пункта 56 настоящего Положения, проводятся по основаниям, предусмотренным пунктами 1, 3–6 части 1 статьи 57 и частью 12 статьи 66 Федерального закона № 248-ФЗ.

61. По основанию, предусмотренному пунктом 1 части 1 статьи 57 Федерального закона № 248-ФЗ, проводятся следующие внеплановые контрольные (надзорные) мероприятия:

1) инспекционный визит – в случае выявления соответствия объекта регионального государственного жилищного надзора параметрам, утвержденным индикаторами риска нарушения обязательных требований, или отклонения объекта регионального государственного жилищного надзора от таких параметров, в целях оценки соблюдения контролируемым лицом обязательных требований;

2) документарная проверка – в случае, если оценка соблюдения контролируемым лицом обязательных требований может быть дана исключительно на основании сведений, содержащихся в документах контролируемого лица, устанавливающих его организационно-правовую форму, права и обязанности, а также документах, используемых при осуществлении его деятельности и связанных с исполнением им обязательных требований (далее вместе названные – документы контролируемого лица);

3) выездная проверка – в случае, если оценка соблюдения контролируемым лицом обязательных требований не может быть дана исключительно на основании сведений, содержащихся в документах контролируемого лица и (или) без непосредственного взаимодействия с контролируемым лицом.

62. По основаниям, предусмотренным пунктами 3, 4 части 1 статьи 57 Федерального закона № 248-ФЗ, проводятся контрольные (надзорные) мероприятия, предусмотренные пунктом 56 настоящего Положения, в случае указания соответствующего вида контрольного (надзорного) мероприятия в поручении Президента Российской Федерации, поручении Правительства Российской Федерации, требовании прокурора о проведении контрольного

(надзорного) мероприятия в рамках надзора за исполнением законов, соблюдением прав и свобод человека и гражданина по поступившим в органы прокуратуры материалам и обращениям.

63. По основанию, предусмотренному пунктом 5 части 1 статьи 57 Федерального закона № 248-ФЗ, проводятся следующие внеплановые контрольные (надзорные) мероприятия:

1) инспекционный визит – в случае, если на основании документов и сведений, представленных контролируемым лицом в соответствии с решением инспекции об устранении выявленного нарушения обязательных требований, невозможно сделать вывод об исполнении решения об устранении выявленного нарушения обязательных требований;

2) документарная проверка – в случае, если контролируемым лицом не были представлены документы и сведения в соответствии с решением инспекции об устранении выявленного нарушения обязательных требований;

3) выездная проверка – в случае, если проводится оценка исполнения решения инспекции об устранении выявленного нарушения обязательных требований, принятого по итогам выездной проверки.

64. Контрольные (надзорные) мероприятия без взаимодействия с контролируемым лицом, предусмотренные подпунктами 4, 5 пункта 56 настоящего Положения, проводятся инспектором на основании заданий инспекции, включая задания, содержащиеся в планах работы инспекции, в том числе в случаях, установленных Федеральным законом № 248-ФЗ.

65. Не допускается проведение контрольного (надзорного) мероприятия в отношении объектов регионального государственного жилищного надзора инспекторами, которые проводили профилактические мероприятия в отношении указанных объектов регионального государственного жилищного надзора, если с момента окончания этих профилактических мероприятий не истек один год.

66. Индивидуальный предприниматель, гражданин, являющиеся контролируемыми лицами, вправе представить в инспекцию информацию о невозможности присутствия при проведении контрольного (надзорного) мероприятия, случаях:

- 1) временной нетрудоспособности;
- 2) введения режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории Новосибирской области;
- 3) препятствия, возникшего в результате действия непреодолимой силы;
- 4) нахождения в служебной командировке или отпуске в ином населенном пункте;
- 5) наличия обстоятельств, требующих безотлагательного присутствия индивидуального предпринимателя, гражданина в ином месте во время проведения контрольного (надзорного) мероприятия (при предоставлении подтверждающих документов).

По результатам рассмотрения представленной индивидуальным предпринимателем, гражданином, являющимися контролируемыми лицами, информации о невозможности присутствия при проведении контрольного



(надзорного) мероприятия инспекцией принимается решение о переносе проведения контрольного (надзорного) мероприятия на срок, необходимый для устранения обстоятельств, послуживших поводом для данного обращения индивидуального предпринимателя, гражданина в инспекцию.

67. При проведении инспекционного визита могут совершаться следующие контрольные (надзорные) действия:

- 1) осмотр;
- 2) опрос;
- 3) получение письменных объяснений;

4) истребование документов, которые в соответствии с обязательными требованиями должны находиться в месте нахождения (осуществления деятельности) контролируемого лица (его филиалов, представительств, обособленных структурных подразделений).

68. Инспекционный визит проводится по месту нахождения (осуществления деятельности) контролируемого лица (его филиалов, представительств, обособленных структурных подразделений).

69. При проведении документарной проверки могут совершаться следующие контрольные (надзорные) действия:

- 1) получение письменных объяснений;
- 2) истребование документов.

70. При проведении выездной проверки могут совершаться следующие контрольные (надзорные) действия:

- 1) осмотр;
- 2) опрос;
- 3) получение письменных объяснений;
- 4) инструментальное обследование;
- 5) экспертиза.

71. Выездная проверка проводится по месту нахождения контролируемого лица (его филиалов, представительств, обособленных структурных подразделений) и (или) по месту фактического осуществления им деятельности.

Срок проведения выездной проверки устанавливается в пределах 10 рабочих дней.

72. Осмотр проводится при необходимости визуальной оценки соблюдения контролируемым лицом обязательных требований.

При осмотре, инспектором, осуществляющим контрольное (надзорное) мероприятие, проводится визуальное обследование жилых помещений, нежилых помещений в многоквартирном доме, находящихся во владении и (или) пользовании граждан и (или) юридических лиц, общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (далее – объекты).

Доступ инспектора на объекты обеспечивается:

1) в жилые помещения, нежилые помещения в многоквартирном доме, находящиеся во владении и (или) пользовании физических и юридических лиц – согласием собственников или пользователей указанных помещений;

2) в помещения в многоквартирном доме, относящиеся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, закрытые для

посещения неограниченным кругом лиц – контролируемым лицом.

Осмотр объектов осуществляется в присутствии контролируемого лица или его представителя, а в случае, если для визуальной оценки соблюдения контролируемым лицом обязательных требований требуется доступ в жилые помещения, нежилые помещения в многоквартирном доме, находящиеся в собственности физических и юридических лиц – в присутствии собственников или пользователей указанных помещений или их представителей.

По результатам осмотра инспектором составляется протокол осмотра, в котором указывается перечень осмотренных объектов, а также признаки несоответствия их требованиям законодательства Российской Федерации, угрозы безопасности жизни и здоровью граждан, имеющие значение для контрольного (надзорного) мероприятия.

73. Опрос проводится в случае необходимости получения инспектором, осуществляющим контрольное (надзорное) мероприятие, устной информации, имеющей значение для проведения оценки соблюдения контролируемым лицом обязательных требований, от контролируемого лица или его представителя и иных лиц, располагающих такой информацией.

Результаты опроса фиксируются в протоколе опроса, который подписывается опрашиваемым лицом, подтверждающим достоверность изложенных им сведений, а также в акте контрольного (надзорного) мероприятия в случае, если полученные сведения имеют значение для контрольного (надзорного) мероприятия.

74. Получение письменных объяснений осуществляется путем запроса инспектором письменных свидетельств, имеющих значение для проведения оценки соблюдения контролируемым лицом обязательных требований, от контролируемого лица или его представителя, свидетелей, располагающих такими сведениями (далее – объяснения).

Инспектор вправе собственноручно составить объяснения со слов должностных лиц или работников организации, гражданина, являющихся контролируемыми лицами, их представителей, свидетелей. В этом случае инспектор обязан ознакомить указанных лиц с объяснениями, разъяснить об их праве дополнить текст, а также предложить им сделать отметку о том, что инспектор с их слов записал верно, и подписать документ с указанием даты и места его составления.

Объяснения оформляются путем составления письменного документа в свободной форме.

75. Истребование документов осуществляется в случае, если проведение оценки соблюдения контролируемым лицом обязательных требований невозможно без получения необходимых и (или) имеющих значение для проведения оценки соблюдения контролируемым лицом обязательных требований документов и (или) их копий, в том числе материалов фотосъемки, аудио- и видеозаписи, информационных баз, банков данных, а также носителей информации.

76. Инструментальное обследование осуществляется при необходимости определения фактических значений, показателей, действий (событий), имеющих

значение для оценки соблюдения контролируемым лицом обязательных требований, с использованием специального оборудования и (или) технических приборов.

77. Экспертиза проводится по вопросам, разрешение которых требует специальных знаний в различных областях науки, техники, искусства или ремесла и которые поставлены перед экспертом или экспертной организацией инспектором в рамках контрольного (надзорного) мероприятия в целях оценки соблюдения контролируемым лицом обязательных требований.

78. При проведении инспекционного визита, выездной проверки для фиксации доказательств нарушений обязательных требований инспектором могут использоваться фотосъемка, аудио- и видеозапись, иные способы фиксации доказательств.

Решение о необходимости использования технических средств, в том числе электронных вычислительных машин и электронных носителей информации, копировальных аппаратов, сканеров, телефонов (в том числе сотовой связи), средств аудио- и видеозаписи, фотоаппаратов, необходимых для проведения контрольных (надзорных) мероприятий, фотосъемки, аудио- и видеозаписи при осуществлении контрольных (надзорных) мероприятий, принимается инспектором самостоятельно.

Об использовании фотосъемки, аудио- и видеозаписи, иного способа фиксации доказательств при проведении контрольного (надзорного) мероприятия инспектор уведомляет контролируемое лицо до начала проведения контрольного (надзорного) мероприятия.

Для фиксации доказательств нарушений обязательных требований могут быть использованы любые имеющиеся в распоряжении инспектора технические средства фотосъемки, аудио- и видеозаписи.

Фиксация нарушений обязательных требований при помощи фотосъемки проводится не менее чем двумя снимками каждого из выявленных нарушений обязательных требований. Аудио- и видеозапись осуществляются в ходе проведения контрольного (надзорного) мероприятия непрерывно, с уведомлением в начале и конце записи о дате, месте, времени начала и окончания осуществления записи.

В ходе записи подробно фиксируются и указываются место и характер выявленного нарушения обязательных требований.

Использование фотосъемки, аудио- и видеозаписи для фиксации доказательств нарушений обязательных требований осуществляется с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите государственной тайны.

79. По результатам контрольного (надзорного) мероприятия оформляется акт в порядке, предусмотренном статьей 87 Федерального закона № 248-ФЗ (далее – акт контрольного (надзорного) мероприятия).

В случае если при проведении инспекционного визита, выездной проверки инспектором, осуществляющим контрольное (надзорное) мероприятие, и лицами, привлекаемыми к совершению контрольных (надзорных) действий, для фиксации доказательств нарушений обязательных требований использовались фотосъемка,

аудио- и видеозапись, иные способы фиксации доказательств, материалы фотографирования, аудио- и (или) видеозаписи прилагаются к акту контрольного (надзорного) мероприятия и в акте контрольного (надзорного) мероприятия делается соответствующая отметка.

80. Контролируемое лицо или его представитель знакомится с содержанием акта контрольного (надзорного) мероприятия на месте проведения контрольного (надзорного) мероприятия, за исключением случаев, установленных частью 2 статьи 88 Федерального закона № 248-ФЗ.

При отказе или невозможности ознакомления и (или) подписания контролируемым лицом или его представителем акта контрольного (надзорного) мероприятия в акте делается соответствующая отметка. В этом случае акт направляется контролируемому лицу в порядке, установленном статьей 21 Федерального закона № 248-ФЗ.

81. Результаты контрольного (надзорного) мероприятия, содержащие информацию, составляющую государственную, коммерческую, служебную или иную охраняемую законом тайну, оформляются с соблюдением требований, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

82. В случае выявления при проведении контрольного (надзорного) мероприятия нарушений обязательных требований инспекция в пределах полномочий, предусмотренных законодательством Российской Федерации, обязана предпринять меры, предусмотренные частью 2 статьи 90 Федерального закона № 248-ФЗ.

## **VII. Порядок обжалования решений инспекции, действий (бездействия) ее должностных лиц при осуществлении регионального государственного жилищного надзора в отношении юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и граждан**

83. Правом на досудебное обжалование решений инспекции, актов, действий (бездействия) ее должностных лиц обладает контролируемое лицо, в отношении которого приняты решения или совершены действия (бездействие), указанные в части 4 статьи 40 Федерального закона № 248-ФЗ.

84. Жалоба на решение инспекции, действия (бездействие) ее должностных лиц рассматривается начальником инспекции.

85. Жалоба на решение инспекции, действия (бездействие) ее должностных лиц может быть подана в течение 30 календарных дней со дня, когда контролируемое лицо узнало или должно было узнать о нарушении своих прав.

86. Жалоба на предписание об устранении выявленных нарушений и (или) о проведении мероприятий по предотвращению причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям, выданное инспекцией после оформления акта контрольного (надзорного) мероприятия контролируемому лицу, может быть подана в течение 10 рабочих дней с момента получения контролируемым лицом предписания.

87. В случае пропуска по уважительной причине срока подачи жалобы указанный срок по ходатайству лица, подающего жалобу, может быть

восстановлен органом государственного жилищного надзора, уполномоченным на рассмотрение жалобы.

88. Порядок подачи и рассмотрения жалобы осуществляется в соответствии с частью 2 статьи 40 Федерального закона № 248-ФЗ с учетом норм, содержащихся в статьях 39–43 Федерального закона № 248-ФЗ.

---

ПРИЛОЖЕНИЕ  
к Положению о региональном  
государственном жилищном надзоре  
на территории Новосибирской области

**КРИТЕРИИ**  
**отнесения объектов регионального государственного жилищного надзора**  
**к категории риска причинения вреда (ущерба) охраняемым законом**  
**ценностям при осуществлении регионального государственного**  
**жилищного надзора**

1. По тяжести и масштабу потенциальных негативных последствий несоблюдения контролируруемыми лицами обязательных требований, установленных жилищным законодательством, законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности в отношении жилищного фонда, за исключением муниципального жилищного фонда, деятельность контролируемых лиц, подлежащая государственному жилищному надзору, разделяется на группы тяжести «А» и «Б» (далее – группы тяжести).

2. К группе тяжести «А» относится деятельность юридических лиц и индивидуальных предпринимателей по управлению многоквартирными домами, оказанию услуг и (или) выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах в отношении многоквартирных домов, оборудованных лифтами и (или) централизованной системой газоснабжения, в отношении многоквартирных домов, в которых для производства услуг по горячему водоснабжению и (или) теплоснабжению используется газ.

В иных случаях деятельность контролируемых лиц относится к группе тяжести «Б».

3. С учетом оценки вероятности несоблюдения контролируемым лицом обязательных требований деятельность, подлежащая государственному жилищному надзору, разделяется на группы вероятности «1» и «2» (далее – группы вероятности).

4. К группе вероятности «1» относится деятельность контролируемых лиц при наличии вступившего в законную силу в течение последних 3 лет на дату принятия решения об отнесении деятельности юридического лица или индивидуального предпринимателя к категории риска причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям при осуществлении государственного жилищного надзора постановления о назначении административного наказания юридическому лицу, его должностным лицам или индивидуальному предпринимателю за совершение административного правонарушения, предусмотренного статьями 7.21–7.23, частью 1 статьи 7.23.2, статьями 7.23.3, 9.5.1, статьей 9.13 (в части уклонения от исполнения требований к обеспечению доступности для инвалидов объектов жилищного фонда), частями 4, 5 и частью 12

(в части коллективных (общедомовых), индивидуальных и общих (для коммунальных квартир) приборов учета используемых энергетических ресурсов в многоквартирных домах, жилых домах) статьи 9.16, частями 1–4 статьи 9.23, частью 1 статьи 13.19.2 (за исключением административных правонарушений, совершенных жилищно-строительными кооперативами, осуществляющими строительство многоквартирных домов) Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

5. К группе вероятности «2» относится деятельность контролируемых лиц, у которых в течение последних 3 лет при проведении планового или внепланового контрольного (надзорного) мероприятия не были выявлены нарушения обязательных требований, установленных жилищным законодательством, законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

6. Отнесение деятельности субъекта надзора к определенной категории риска основывается на соотношении группы тяжести и группы вероятности:

Категория риска	Группа тяжести	Группа вероятности
Высокий	А	1
Средний	А	2
Умеренный	Б	1
Низкий	Б	2