**Руководство по соблюдению обязательных требований, проверяемых при осуществлении государственного жилищного надзора в рамках переданных полномочий на территории городского округа город Михайловка Волгоградской области**

Органами, осуществляющими региональный государственный надзор (далее именуются - органы государственного жилищного надзора), являются инспекция государственного жилищного надзора Волгоградской области (далее именуется - инспекция) и органы местного самоуправления городских округов Волгоградской области, наделенные соответствующими полномочиями Законом Волгоградской области от 10 января 2014 г. N 12-ОД "О наделении органов местного самоуправления отдельными государственными полномочиями Волгоградской области по организации и осуществлению регионального государственного жилищного контроля (надзора) и регионального государственного лицензионного контроля за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами" (далее именуются - органы местного самоуправления).

Региональный государственный жилищный надзор, в части переданных полномочий, на территории городского округа город Михайловка Волгоградской осуществляется администрацией городского округа город Михайловка Волгоградской области (далее – Контрольный орган).

Непосредственное осуществление регионального государственного жилищного надзора возлагается на отдел жилищно-коммунального и городского хозяйства администрации городского округа город Михайловка Волгоградской области.

Руководство деятельностью по осуществлению регионального государственного жилищного надзора осуществляет глава городского округа город Михайловка Волгоградской области.

Региональный государственный жилищный надзор осуществляется на основании Федерального закона от 31 июля 2020 г. N 248-ФЗ "О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации" (далее именуется - Федеральный закон N 248-ФЗ).

Порядок организации и осуществления надзора регламентирован Постановлением Администрации Волгоградской обл. от 31.08.2021 N 478-п «Об утверждении Положения о региональном государственном жилищном контроле (надзоре) на территории Волгоградской области» (далее по тексту – Положение).

Предметом государственного жилищного надзора являются:

1) соблюдение юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами, в том числе товариществами собственников жилья, жилищными и жилищно-строительными кооперативами, ресурсоснабжающими организациями, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, лицами, оказывающими услуги и (или) выполняющими работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах, организациями, осуществляющими деятельность по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования, организациями, 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 (далее именуются - контролируемые лица), обязательных требований, установленных жилищным законодательством, законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности в отношении жилищного фонда, за исключением муниципального жилищного фонда (далее именуются - обязательные требования):

а) требований:

к использованию и сохранности жилищного фонда;

к жилым помещениям, их использованию и содержанию;

к использованию и содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах;

к порядку осуществления перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое в многоквартирном доме;

к порядку осуществления перепланировки и (или) переустройства помещений в многоквартирном доме;

к формированию фондов капитального ремонта;

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;

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

к порядку размещения ресурсоснабжающими организациями, лицами, осуществляющими деятельность по управлению многоквартирными домами, информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (далее именуется - информационная система);

к обеспечению доступности для инвалидов помещений в многоквартирных домах;

к предоставлению жилых помещений в наемных домах социального использования;

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

в) 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;

содержания общего имущества в многоквартирном доме;

изменения размера платы за содержание жилого помещения;

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

2) исполнение решений, принимаемых по результатам контрольных (надзорных) мероприятий.

Объектами государственного жилищного надзора (далее именуются - объекты) являются:

деятельность, действия (бездействие) контролируемых лиц, в рамках которых должны соблюдаться обязательные требования, в том числе предъявляемые к контролируемым лицам, осуществляющим деятельность, действия (бездействие);

результаты деятельности контролируемых лиц, в том числе работы и услуги, к которым предъявляются обязательные требования;

здания, строения, сооружения, территории, включая земельные участки, предметы и другие объекты, которыми контролируемые лицами владеют и (или) пользуются и к которым предъявляются обязательные требования.

Государственный жилищный надзор осуществляется на основе управления рисками причинения вреда (ущерба), определяющего выбор профилактических мероприятий и контрольных (надзорных) мероприятий, их содержание (в том числе объем проверяемых обязательных требований), интенсивность и результаты, при этом органами государственного жилищного надзора на постоянной основе проводится мониторинг (сбор, обработка, анализ и учет) сведений, используемых для оценки и управления рисками причинения вреда (ущерба).

В целях управления рисками причинения вреда (ущерба) при осуществлении государственного жилищного надзора объекты относятся к одной из следующих категорий риска причинения вреда (ущерба) (далее именуются - категории риска):

высокий риск; средний риск; умеренный риск; низкий риск.

Критерии отнесения объектов к категориям риска определены постановлением Правительства Российской Федерации от 30 сентября 2021 г. N 1670 "Об утверждении общих требований к организации и осуществлению регионального государственного жилищного контроля (надзора)".

Отнесение объекта к одной из категорий риска осуществляется инспекцией ежегодно на основе сопоставления его характеристик с утвержденными критериями отнесения объектов к категориям риска.

В случае если объект не отнесен к определенной категории риска, он считается отнесенным к категории низкого риска.

Перечень индикаторов риска нарушения обязательных требований, используемых в качестве основания для проведения контрольных (надзорных) мероприятий при осуществлении государственного жилищного надзора, установлен приложением 3 к Положению.

Государственный жилищный надзор осуществляется посредством проведения следующих контрольных (надзорных) мероприятий:

1. предусматривающие взаимодействие с контролируемым лицом:

документарная проверка;

выездная проверка;

инспекционный визит;

1. проводимые без взаимодействия с контролируемым лицом:

наблюдение за соблюдением обязательных требований (мониторинг безопасности);

выездное обследование.

Контрольные (надзорные) мероприятия, предусматривающие взаимодействие с контролируемым лицом, проводятся органами государственного жилищного надзора на плановой и внеплановой основе.

Решение о проведении контрольных (надзорных) мероприятий, предусматривающих взаимодействие с контролируемым лицом, принимается руководителем (заместителем руководителя) органа государственного жилищного надзора с учетом требований, установленных частью 1 статьи 64 Федерального закона N 248-ФЗ.

Принятие данного решения не требуется в отношении контрольных (надзорных) мероприятий, проводимых без взаимодействия с контролируемым лицом.

Контрольное (надзорное) мероприятие может быть начато после внесения в единый реестр контрольных (надзорных) мероприятий сведений, установленных правилами его формирования и ведения, за исключением наблюдения за соблюдением обязательных требований и выездного обследования, а также случаев неработоспособности единого реестра контрольных (надзорных) мероприятий, зафиксированных оператором реестра.

Документарная проверка проводится по месту нахождения органа государственного жилищного надзора в соответствии со статьей 72 Федерального закона N 248-ФЗ.

Предметом документарной проверки являются сведения, содержащиеся в документах контролируемых лиц, устанавливающих их организационно-правовую форму, права и обязанности, а также документы, используемые при осуществлении их деятельности и связанные с исполнением ими обязательных требований и решений органа государственного жилищного надзора.

Внеплановая документарная проверка проводится без согласования с органами прокуратуры.

В ходе документарной проверки могут совершаться следующие контрольные (надзорные) действия:

получение письменных объяснений;

истребование документов.

Срок проведения документарной проверки не может превышать 10 рабочих дней. В указанный срок не включается период с момента направления органом государственного жилищного надзора контролируемому лицу требования представить необходимые для рассмотрения в ходе документарной проверки документы до момента представления указанных в требовании документов в орган государственного жилищного надзора, а также период с момента направления контролируемому лицу информации органа государственного жилищного надзора о выявлении ошибок и (или) противоречий в представленных контролируемым лицом документах либо о несоответствии сведений, содержащихся в представленных документах, сведениям, содержащимся в имеющихся у органа государственного жилищного надзора документах и (или) полученным при осуществлении государственного жилищного надзора, и требования представить необходимые пояснения в письменной форме до момента представления указанных пояснений в орган государственного жилищного надзора.

Должностное лицо, уполномоченное на осуществление государственного жилищного надзора, вправе предъявить (направить) контролируемому лицу требование о представлении 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.

Контролируемое лицо в течение 10 рабочих дней со дня получения данного требования направляет истребуемые документы в орган государственного жилищного надзора либо незамедлительно ходатайством в письменной форме уведомляет должностное лицо, уполномоченное на осуществление государственного жилищного надзора, о невозможности представления документов в установленный срок с указанием причин и срока, в течение которого контролируемое лицо может представить истребуемые документы.

Доступ к материалам фотосъемки, аудио- и видеозаписи, информационным базам, банкам данных, а также носителям информации предоставляется в форме логина и пароля к ним с правами просмотра и поиска информации, необходимой для осуществления контрольных (надзорных) мероприятий, на срок проведения документарной проверки.

В ходе проведения документарной проверки должностным лицом, уполномоченным на осуществление государственного жилищного надзора, могут быть запрошены письменные объяснения от контролируемого лица или его представителя, свидетелей.

Указанные лица предоставляют должностным лицам, уполномоченным на осуществление государственного жилищного надзора, письменные объяснения в свободной форме не позднее двух рабочих дней до даты завершения проверки.

Письменные объяснения оформляются путем составления письменного документа в свободной форме.

Должностное лицо, уполномоченное на осуществление государственного жилищного надзора, вправе собственноручно составить письменные объяснения со слов контролируемых лиц, их представителей, свидетелей. В этом случае контролируемые лица знакомятся с объяснениями, при необходимости дополняют текст, делают отметку о том, что с их слов записано верно, и подписывают документ, указывая дату и место его составления.

Выездная проверка проводится по месту нахождения (осуществления деятельности) контролируемого лица (его филиалов, представительств, обособленных структурных подразделений) либо объекта в соответствии со статьей 73 Федерального закона N 248-ФЗ.

Выездная проверка проводится в случае, если не представляется возможным:

удостовериться в полноте и достоверности сведений, которые содержатся в находящихся в распоряжении органа государственного жилищного надзора или в запрашиваемых им документах и объяснениях контролируемого лица;

оценить соответствие деятельности, действий (бездействия) контролируемого лица и (или) принадлежащих ему и (или) используемых им объектов контроля обязательным требованиям без выезда на место нахождения (осуществления деятельности) контролируемого лица (его филиалов, представительств, обособленных структурных подразделений) либо объекта и совершения необходимых контрольных (надзорных) действий, предусмотренных в рамках иного вида контрольных (надзорных) мероприятий.

Внеплановая выездная проверка может проводиться только по согласованию с органами прокуратуры, за исключением случаев ее проведения в соответствии с пунктами 3 - 5 части 1 статьи 57 и частью 12 статьи 66 Федерального закона N 248-ФЗ.

Орган государственного жилищного надзора уведомляет контролируемое лицо о проведении выездной проверки не позднее чем за 24 часа до ее начала путем направления контролируемому лицу копии решения о проведении выездной проверки в порядке, установленном статьей 21 Федерального закона N 248-ФЗ.

В ходе выездной проверки могут совершаться следующие контрольные (надзорные) действия:

осмотр;

опрос;

получение письменных объяснений;

истребование документов;

инструментальное обследование;

Срок проведения выездной проверки составляет не более 10 рабочих дней. В отношении одного субъекта малого предпринимательства общий срок взаимодействия в ходе проведения выездной проверки не может превышать 50 часов для малого предприятия и 15 часов для микропредприятия.

В ходе выездной проверки должностным лицом органа государственного жилищного надзора в целях фиксации доказательств нарушения контролируемыми лицами обязательных требований, установленных законодательством Российской Федерации, могут использоваться фотосъемка, аудио-, видеозапись и иные способы фиксации доказательств.

Об осуществлении фотосъемки, аудио- и (или) видеозаписи в акте контрольного мероприятия делается отметка.

Материалы фотографирования, аудио- и (или) видеозаписи прилагаются к акту контрольного (надзорного) мероприятия. Проведение фотосъемки, аудио- и видеозаписи осуществляется с обязательным уведомлением контролируемого лица.

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

Фиксация доказательств нарушений обязательных требований при помощи фотосъемки производится не менее чем двумя снимками каждого из выявленных нарушений обязательных требований.

Проведение аудио- и видеозаписи осуществляется в ходе выездной проверки 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.

Индивидуальный предприниматель, гражданин, являющиеся контролируемыми лицами, вправе представить в орган государственного жилищного надзора информацию о невозможности присутствия при проведении контрольных (надзорных) мероприятий в случае временной нетрудоспособности.

При поступлении данной информации проведение контрольных (надзорных) мероприятий переносится органом государственного жилищного надзора на срок, необходимый для устранения обстоятельств, послуживших поводом для данного обращения контролируемого лица.

Инспекционный визит проводится по месту нахождения (осуществления деятельности) контролируемого лица (его филиалов, представительств, обособленных структурных подразделений) либо объекта в соответствии со статьей 70 Федерального закона N 248-ФЗ.

Инспекционный визит проводится без предварительного уведомления контролируемых лиц. Срок проведения инспекционного визита в одном месте нахождения (осуществления деятельности) контролируемого лица (его филиалов, представительств, обособленных структурных подразделений) либо на одном объекте не может превышать одного рабочего дня.

Инспекционный визит проводится с целью оценки исполнения контролируемым лицом обязательных требований, в целях проверки информации, предусмотренной пунктами 1 и 5 части 1 статьи 57, частью 12 статьи 66 Федерального закона N 248-ФЗ, выполнения поручений, предусмотренных пунктами 3 и 4 части 1 статьи 57 Федерального закона N 248-ФЗ.

В ходе инспекционного визита могут совершаться следующие контрольные (надзорные) действия:

осмотр;

опрос;

получение письменных объяснений;

истребование документов, которые в соответствии с обязательными требованиями

должны находиться в месте нахождения (осуществления деятельности) контролируемого лица (его филиалов, представительств, обособленных структурных подразделений) либо объекта.

Инспекционный визит может проводиться с использованием средств дистанционного взаимодействия, в том числе посредством аудио- или видеосвязи, в порядке, предусмотренном [подпунктом 4.6.6 пункта 4.6](#Par45) настоящего Положения.

Внеплановый инспекционный визит может проводиться только по согласованию с органами прокуратуры, за исключением случаев его проведения в соответствии с пунктами 3 - 5 части 1 статьи 57 и частью 12 статьи 66 Федерального закона N 248-ФЗ.

При проведении наблюдения за соблюдением обязательных требований (мониторинга безопасности) осуществляется сбор, анализ данных об объектах контроля, имеющихся у органа государственного жилищного надзора, в том числе данных, которые поступают в ходе межведомственного информационного взаимодействия, предоставляются контролируемыми лицами в рамках исполнения обязательных требований, а также данных, содержащихся в государственных и муниципальных информационных системах, данных из сети Интернет, иных общедоступных данных, а также данных, полученных с использованием работающих в автоматическом режиме технических средств фиксации правонарушений, имеющих функции фото- и киносъемки, видеозаписи.

Наблюдение за соблюдением обязательных требований (мониторинг безопасности) осуществляется на основании задания (плана) о проведении контрольного (надзорного) мероприятия за соблюдением обязательных требований (далее именуется - задание), содержащего информацию:

о сроке(ах) и (или) периоде(ах) проведения наблюдения за соблюдением обязательных требований (мониторинга безопасности), который определяется исходя из необходимого объема проводимого наблюдения за соблюдением обязательных требований (мониторинга безопасности) и необходимого срока получения сведений;

о видах деятельности контрольных лиц, в отношении которых необходимо проведение наблюдения за соблюдением обязательных требований (мониторинга безопасности);

о сфере деятельности, в отношении которой необходимо проведение наблюдения за соблюдением обязательных требований (мониторинга безопасности).

Задание утверждается руководителем (заместителем руководителя) органа государственного жилищного надзора и выдается в случае:

наличия поручения Губернатора Волгоградской области;

поступления в адрес органа государственного жилищного надзора информации (сведений), содержащей указание на наличие вероятности возникновения риска причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям от деятельности или результатов деятельности контролируемых лиц;

фактического обнаружения органом государственного жилищного надзора информации (сведений), содержащей признаки нарушений обязательных требований;

иных случаях получения информации (сведений), содержащей указание на наличие вероятности возникновения риска причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям от деятельности или результатов деятельности контролируемых лиц.

Наблюдение за соблюдением обязательных требований (мониторинг безопасности) в отношении контролируемых лиц может проводиться на регулярной основе с установленной в задании на календарный период периодичностью.

Если в ходе наблюдения за соблюдением обязательных требований (мониторинг безопасности) выявлены факты причинения вреда (ущерба) или возникновения угрозы причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям, сведения о нарушениях обязательных требований, о готовящихся нарушениях обязательных требований или признаках нарушений обязательных требований, органом государственного жилищного надзора могут быть приняты следующие решения:

о проведении внепланового контрольного (надзорного) мероприятия в соответствии со статьей 60 Федерального закона N 248-ФЗ;

об объявлении предостережения;

о выдаче предписания об устранении выявленных нарушений в порядке, предусмотренном пунктом 1 части 2 статьи 90 Федерального закона N 248-ФЗ.

Выездное обследование проводится должностными лицами, уполномоченными на осуществление государственного жилищного надзора, по месту нахождения (осуществления деятельности) контролируемого лица в порядке, предусмотренном [подпунктами 4.8.1](#Par71) - [4.8.3 пункта 4.8](#Par80) Положения.

В ходе выездного обследования на общедоступных (открытых для посещения неограниченным кругом лиц) объектах может осуществляться осмотр.

Выездное обследование проводится без информирования контролируемого лица и без согласования с органами прокуратуры.

Срок проведения выездного обследования одного контролируемого лица не может превышать одного рабочего дня.

По результатам проведения выездного обследования не могут быть приняты решения, предусмотренные пунктами 1 и 2 части 2 статьи 90 Федерального закона N 248-ФЗ.

Плановые контрольные (надзорные) мероприятия в отношении контролируемых лиц проводятся органами государственного жилищного надзора на основании плана проведения плановых контрольных (надзорных) мероприятий на очередной календарный год (далее именуется - ежегодный план), формируемого органами государственного жилищного надзора и подлежащего согласованию с органами прокуратуры.

Ежегодный план формируется в зависимости от присвоенной объектам категории риска.

Плановые контрольные (надзорные) мероприятия в отношении объектов в зависимости от присвоенной категории риска проводятся со следующей периодичностью:

для объектов, отнесенных к категории высокого риска, - один раз в два года инспекционный визит, или документарная проверка, или выездная проверка;

для объектов, отнесенных к категории среднего риска, - один раз в три года инспекционный визит, или документарная проверка, или выездная проверка;

для объектов, отнесенных к категории умеренного риска, - один раз в три года документарная проверка или выездная проверка.

Для объектов, отнесенных к категории низкого риска, плановые контрольные (надзорные) мероприятия не проводятся.

Периодичность проведения плановых контрольных (надзорных) мероприятий может изменяться в случае изменения ранее присвоенной объекту категории риска.

Основанием для включения инспекцией в ежегодный план является истечение одного года со дня постановки на учет в муниципальном реестре наемных домов социального использования первого наемного дома социального использования, наймодателем жилых помещений в котором является контролируемое лицо.

Плановые контрольные (надзорные) мероприятия в отношении граждан, использующих жилые помещения, не проводятся.

При проведении плановых контрольных (надзорных) мероприятий должностные лица, уполномоченные на осуществление государственного жилищного надзора, обязаны использовать проверочные листы (списки контрольных вопросов, ответы на которые свидетельствуют о соблюдении или несоблюдении контролируемым лицом обязательных требований).

Формы проверочных листов, в том числе для осуществления государственного жилищного надзора органами местного самоуправления, утверждаются инспекцией.

Внеплановые контрольные (надзорные) мероприятия в отношении контролируемых лиц, за исключением внеплановых контрольных (надзорных) мероприятий без взаимодействия (мониторинга безопасности и выездного обследования), проводятся по следующим основаниям:

наличие у органа государственного жилищного надзора сведений о причинении вреда (ущерба) или об угрозе причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям;

поступление в орган государственного жилищного надзора обращений (заявлений) граждан и организаций, информации от органов государственной власти, органов местного самоуправления муниципальных образований Волгоградской области, из средств массовой информации, информационно-телекоммуникационной сети Интернет, государственных информационных систем о наличии в деятельности контролируемого лица отклонений от индикатора риска нарушения обязательных требований, используемых в качестве основания для проведения контрольных (надзорных) мероприятий при осуществлении государственного жилищного надзора, указанного в приложении 3 к Положению;

поручение Президента Российской Федерации, поручение Правительства Российской Федерации о проведении контрольных (надзорных) мероприятий в отношении контролируемых лиц;

требование 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;

истечение срока исполнения решения органа государственного жилищного надзора об устранении выявленного нарушения обязательных требований в случаях, установленных частью 1 статьи 95 Федерального закона N 248-ФЗ;

наличие у органа государственного жилищного надзора сведений о непосредственной угрозе причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям.

При поступлении сведений о причинении вреда (ущерба) или об угрозе причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям должностное лицо, уполномоченное на осуществление государственного жилищного надзора, предпринимает действия, предусмотренные частью 3 статьи 58, статьями 59, 60 Федерального закона N 248-ФЗ.

Внеплановые контрольные (надзорные) мероприятия по основаниям, предусмотренным [абзацем вторым пункта 4.11](#Par107) настоящего Положения, проводятся по результатам рассмотрения мотивированного представления должностного лица, уполномоченного на осуществление государственного жилищного надзора.

По итогам рассмотрения мотивированного представления должностное лицо, уполномоченное на принятие решения о проведении контрольных (надзорных) мероприятий, с учетом материальных и кадровых ресурсов, имеющихся в распоряжении органа государственного жилищного надзора, контрольных (надзорных) мероприятий в отношении иных контролируемых лиц, проводимых и планируемых к проведению, а также сроков направления запросов может принять решение о проведении в отношении контролируемого лица контрольных (надзорных) мероприятий.