



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ВОЛОГДЫ

Административный департамент

П Р И К А З

« 03 » августа 20 23 г.

№ 95

Об утверждении Руководства по соблюдению обязательных требований, оценка соблюдения которых осуществляется в рамках муниципального жилищного контроля

В соответствии с требованиями Федерального закона от 31 июля 2021 года № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» (с последующими изменениями), Положения о муниципальном жилищном контроле на территории городского округа города Вологды, утвержденного решением Вологодской городской Думы от 25 ноября 2021 года № 575 (с последующими изменениями), ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить прилагаемое Руководство по соблюдению обязательных требований, оценка соблюдения которых осуществляется в рамках муниципального жилищного контроля.

2. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на начальника Отдела муниципального жилищного контроля Административного департамента Администрации города Вологды Филичева А.В.

Заместитель Мэра города Вологды-
начальник Административного департамента
Администрации города Вологды

А.Н.Никитин

УТВЕРЖДЕНО
приказом начальника
Административного департамента
Администрации города Вологды
от 03 августа 2023 № 95

**Руководство по соблюдению обязательных требований,
оценка соблюдения которых осуществляется в рамках
муниципального жилищного контроля**

Руководство по соблюдению обязательных требований, оценка соблюдения которых осуществляется в рамках муниципального жилищного контроля (далее – обязательные требования), подготовлено в соответствии со статьей 14 Федерального закона от 31 июля 2020 года № 247-ФЗ «Об обязательных требованиях в Российской Федерации» и статьей 46 Федерального закона от 31 июля 2020 года № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации».

Перечень правовых актов и их отдельных частей, содержащих обязательные требования, оценка соблюдения которых является предметом муниципального жилищного контроля на территории городского округа города Вологды, утвержден распоряжением начальника Административного департамента Администрации города Вологды от 02 августа 2023 года № 37. К ним относятся:

- Жилищный кодекс Российской Федерации (далее – ЖК РФ);
- Федеральный закон от 23 ноября 2009 года № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- постановление Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»;
- постановление Правительства Российской Федерации РФ от 06 мая 2011 года № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»;

- постановление Правительства Российской Федерации от 03 апреля 2013 года № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» (вместе с «Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме»);

- постановление Правительства Российской Федерации от 14 мая 2013 года № 410 «О мерах по обеспечению безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования»;

- постановление Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 года № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» (вместе с «Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»);

- приказ Минстроя России от 14 мая 2021 года № 292/пр «Об утверждении правил пользования жилыми помещениями»;

- постановление Правительства Российской Федерации от 14 февраля 2012 года № 124 «О правилах, обязательных при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами»;

- постановление Госстроя России от 27 сентября 2003 года № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда».

Основными нарушениями, выявляемыми в ходе проверок при осуществлении муниципального жилищного контроля, являются нарушения правил содержания общего имущества в многоквартирном доме (кровель, подвалов, подъездов, инженерных сетей).

Согласно указанным нормативным правовым актам общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) в состоянии, обеспечивающем:

а) соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома;

б) безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества;

в) доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе для инвалидов и иных маломобильных групп населения;

г) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц;

д) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в многоквартирном доме;

е) поддержание архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией для строительства или реконструкции многоквартирного дома;

ж) соблюдение требований законодательства Российской Федерации об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

Содержание общего имущества в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома включает в себя:

- осмотр общего имущества, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан;

- обеспечение готовности внутридомовых инженерных систем электроснабжения и электрического оборудования, входящих в состав общего имущества, к предоставлению коммунальной услуги электроснабжения;

- поддержание помещений, входящих в состав общего имущества, в состоянии, обеспечивающем установленные законодательством Российской Федерации температуру и влажность в таких помещениях;

- уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества;

- сбор и вывоз жидких бытовых отходов, включая отходы, образующиеся в результате деятельности организаций и индивидуальных предпринимателей, пользующихся нежилыми (встроенными и пристроенными) помещениями в многоквартирном доме;

- организацию мест для накопления и накопление отработанных ртутьсодержащих ламп и их передачу в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию, размещению отходов I - IV класса опасности;

- работы по содержанию мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов в соответствии с установленными требованиями. Указанные работы не включают уборку мест погрузки твердых коммунальных отходов.

- меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности;

- содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества;

- текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества, а также элементов благоустройства и иных предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектов, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества;

- проведение обязательных в отношении общего имущества мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, включенных в утвержденный в установленном законодательством Российской Федерации порядке перечень мероприятий;

- обеспечение установки и ввода в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, тепловой и электрической энергии, природного газа, а также их надлежащей эксплуатации (осмотры, техническое обслуживание, поверка приборов учета и т.д.);

- приобретение холодной воды, горячей воды, электрической энергии, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в таком доме при условии, что конструктивные особенности многоквартирного дома предусматривают возможность такого потребления, отведения.

Невыполнение или несвоевременное выполнение контролируемые лицами услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, приводит к нарушению обязательных требований.

В целях недопущения указанных нарушений ответственные лица должны обеспечивать контроль за техническим состоянием жилищного фонда путем:

- обеспечения работы аварийно-диспетчерской службы;
- своевременного заключения договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме со сторонними организациями, в том числе специализированными, в случае, если лица, ответственные за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, не оказывают таких услуг и не выполняют таких работ своими силами, а также осуществлять контроль за выполнением указанными организациями обязательств по таким договорам;
- осуществления подготовки предложений о выполнении плановых текущих работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также предложений о проведении капитального ремонта, в том числе по результатам проведенных осмотров общего имущества в многоквартирном доме, и доведения их до сведения собственников помещений в многоквартирном доме;
- проведения плановых и внеплановых осмотров общего имущества в многоквартирном доме.

Целью осмотров общего имущества является установление возможных причин возникновения дефектов и выработка мер по их устранению. В ходе осмотров осуществляется контроль за использованием и содержанием помещений. Один раз в год в ходе весеннего осмотра следует инструктировать нанимателей, арендаторов и собственников жилых помещений о порядке их содержания и эксплуатации инженерного оборудования и правилах пожарной безопасности.

Плановые осмотры жилых зданий следует проводить:

- общие, в ходе которых проводится осмотр здания в целом, включая конструкции, инженерное оборудование и внешнее благоустройство;
- частичные – осмотры, которые предусматривают осмотр отдельных элементов здания или помещений.

Общие осмотры должны производиться два раза в год: весной и осенью (до начала отопительного сезона).

После ливней, ураганных ветров, обильных снегопадов, наводнений и других явлений стихийного характера, вызывающих повреждения отдельных элементов зданий, а также в случае аварий на внешних коммуникациях или при выявлении деформации конструкций и неисправности инженерного оборудования, нарушающих условия нормальной эксплуатации, должны проводиться внеочередные (неплановые) осмотры.

Особое внимание необходимо обращать на содержание внутридомового газового оборудования (далее – ВДГО), дымовых и вентиляционных каналов.

Безопасное использование и содержание ВДГО обеспечиваются путем осуществления следующего комплекса работ (услуг):

- техническое обслуживание и ремонт ВДГО;
- аварийно-диспетчерское обеспечение;
- техническое диагностирование ВДГО;
- замена оборудования.

Работы по техническому обслуживанию и ремонту ВДГО выполняются специализированной организацией на основании договора о техническом обслуживании и ремонте ВДГО, заключенного с ответственными лицами.

Работы по техническому диагностированию ВДГО осуществляются в отношении оборудования, отработавшего сроки эксплуатации, установленные изготовителем, либо сроки, установленные проектной документацией, утвержденной в отношении газопроводов. Проведение технического диагностирования ВДГО осуществляется на основании возмездного договора о техническом диагностировании указанного оборудования, заключаемого со специализированной организацией ответственными лицами.

Техническое диагностирование ВДГО осуществляется в целях:

- определения фактического технического состояния ВДГО либо его составных частей;

- поиска и определения неисправности ВДГО;

- определения срока возможного дальнейшего использования ВДГО.

Замена оборудования, входящего в состав ВДГО, осуществляется в следующих случаях:

- истечение установленных изготовителем сроков эксплуатации ВДГО или сроков, установленных проектной документацией, утвержденной в отношении газопроводов, если эти сроки не продлены по результатам технического диагностирования ВДГО, а также истечение сроков эксплуатации этого оборудования, продленных по результатам его технического диагностирования;

- признание газоиспользующего оборудования не подлежащим ремонту (непригодным для ремонта) в ходе технического обслуживания либо по результатам технического диагностирования ВДГО;

- заявка заказчика.

Замена оборудования, входящего в состав ВДГО, осуществляется специализированной организацией в рамках исполнения договора о техническом обслуживании и ремонте ВДГО. Самостоятельная замена указанного оборудования его владельцем без привлечения специализированной организации не допускается.

Обязательным условием безопасного использования ВДГО является надлежащее содержание дымовых и вентиляционных каналов жилых помещений и многоквартирных домов.

Надлежащее содержание дымовых и вентиляционных каналов в многоквартирных домах обеспечивается путем проверки состояния и функционирования дымовых и вентиляционных каналов, при необходимости их очистки и ремонта лицами, ответственными за содержание общего имущества в многоквартирном доме, либо путем заключения договора об их проверке, а также при необходимости об очистке и о ремонте с организацией, осуществляющей указанные работы.

Проверка состояния дымовых и вентиляционных каналов и при необходимости их очистка производится:

- при приемке дымовых и вентиляционных каналов в эксплуатацию при газификации здания и (или) подключении нового газоиспользующего оборудования;

- при переустройстве и ремонте дымовых и вентиляционных каналов;

- в процессе эксплуатации дымовых и вентиляционных каналов (периодическая проверка) - не реже 3 раз в год (не позднее чем за 7 календарных дней до начала отопительного сезона, в середине отопительного сезона и не позднее чем через 7 дней после окончания отопительного сезона);

- при отсутствии тяги, выявленной в процессе эксплуатации, при техническом обслуживании и ремонте ВДГО, диагностировании ВДГО и аварийно-диспетчерском обеспечении.

Кроме того, основными нарушениями, совершаемыми нанимателями жилых помещений по договору социального найма, выявляемыми при осуществлении муниципального жилищного контроля, является порча жилых помещений, порча их оборудования либо использование жилых помещений не по назначению; самовольные переустройство или перепланировка помещения.

Надлежащее содержание жилого помещения обеспечивается нанимателем следующими способами:

- использование жилого помещения по назначению и в пределах, установленных статьей 17 ЖК РФ;

- осуществление пользования жилым помещением с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в жилом помещении граждан, соседей;

- обеспечение сохранности жилого помещения, в том числе находящегося в нем санитарно-технического и иного оборудования, недопущение работ или других действий, приводящих к порче жилого помещения, находящегося в нем оборудования, а также к порче общего имущества в многоквартирном доме;

- поддержание надлежащего состояния жилого помещения, а также помещений общего пользования в многоквартирном доме, соблюдение чистоты и порядка в жилом помещении;

- немедленное принятие мер к устранению обнаруженных неисправностей жилого помещения или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, и сообщение о них наймодателю;

- проведение текущего ремонта жилого помещения;

- соблюдение порядка переустройства или перепланировки жилого помещения, предусмотренного статьями 25, 26 и 28 ЖК РФ.

Переустройство и (или) перепланировка помещения в многоквартирном доме проводятся с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления (далее – орган, осуществляющий согласование) на основании принятого им решения.

Для проведения переустройства или перепланировки помещения в многоквартирном доме собственник данного помещения или уполномоченное им лицо (далее в настоящей главе - заявитель) в орган, осуществляющий согласование, по месту нахождения переустраиваемого и (или) перепланируемого помещения в многоквартирном доме непосредственно либо через многофункциональный центр в соответствии с заключенным ими в установленном Правительством Российской Федерации порядке соглашением о взаимодействии представляет:

- заявление о переустройстве и (или) перепланировке по форме, утвержденной уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти;

- правоустанавливающие документы на переустраиваемое и (или) перепланируемое помещение в многоквартирном доме (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии);

- подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки переустраиваемого и (или) перепланируемого помещения в многоквартирном доме, а если переустройство и (или) перепланировка помещения в многоквартирном доме невозможны без присоединения к данному помещению части общего имущества в многоквартирном доме, также протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о согласии всех собственников помещений в многоквартирном доме на такие переустройство и (или) перепланировку помещения в многоквартирном доме, предусмотренном частью 2 статьи 40 ЖК РФ;

- технический паспорт переустраиваемого и (или) перепланируемого помещения в многоквартирном доме;

- согласие в письменной форме всех членов семьи нанимателя (в том числе временно отсутствующих членов семьи нанимателя), занимающих переустраиваемое

и (или) перепланируемое жилое помещение на основании договора социального найма (в случае, если заявителем является уполномоченный наймодателем на представление предусмотренных настоящим пунктом документов наниматель переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения по договору социального найма);

- заключение органа по охране памятников архитектуры, истории и культуры о допустимости проведения переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме, если такое помещение или дом, в котором оно находится, является памятником архитектуры, истории или культуры.

Наниматель жилого помещения по договору социального найма, которое было самовольно переустроено или перепланировано, обязан привести такое помещение в прежнее состояние в разумный срок и в порядке, которые установлены органом, осуществляющим согласование.