



**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**  
**АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА КОГАЛЫМА**  
**Ханты-Мансийского автономного округа - Югры**

от 17.04.2023

№ 717

Об утверждении руководства  
по соблюдению обязательных требований  
при осуществлении муниципального  
жилищного контроля в городе Когалыме

В соответствии со статьей 14 Федерального закона №247-ФЗ «Об обязательных требованиях в Российской Федерации», пунктом 5 части 3 статьи 46 Федерального закона №248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации», Уставом города Когалыма, в целях реализации пункта 1.4 раздела 4 программы профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям при осуществлении муниципального жилищного контроля в городе Когалыме на 2023 год, утвержденной постановлением Администрации города Когалыма от 02.12.2022 №2813:

1. Утвердить руководство по соблюдению обязательных требований, предъявляемых по соблюдению обязательных требований при осуществлении муниципального жилищного контроля в городе Когалыме, согласно приложению к настоящему постановлению.

2. Опубликовать настоящее постановление и приложение к нему в газете «Когалымский вестник» и разместить на официальном сайте Администрации города Когалыма в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» ([www.admkogalym.ru](http://www.admkogalym.ru)).

3. Контроль за выполнением постановления оставляю за собой.

Глава города Когалыма



**ДОКУМЕНТ**  
**ПОДПИСАН**  
**ЭЛЕКТРОННОЙ**  
**ПОДПИСЬЮ**

Н.Н.Пальчиков

Сертификат  
46A8DBA1F931D9A07EC2057F  
500CA0B70FAEC999  
Владелец Пальчиков  
Николай Николаевич  
Действителен с  
26.01.2022 по 26.04.2023



Руководство по соблюдению обязательных требований при  
осуществлении муниципального жилищного контроля в городе Когалыме

1. Общие положения

1. Настоящее руководство по соблюдению обязательных требований при осуществлении муниципального жилищного контроля в городе Когалыме (далее - Руководство) разработано в целях предупреждения нарушений контролируруемыми лицами обязательных требований, а также устранения причин, факторов и условий, способствующих нарушениям обязательных требований.

1.2. Задачей Руководства является информирование контролируемых лиц о способах соблюдения обязательных требований, примерах соблюдения обязательных требований, рекомендациях по принятию контролируемыми лицами конкретных мер для обеспечения соблюдения обязательных требований, а также ответственности за нарушения обязательных требований.

1.3. Для целей Руководства используются следующие основные понятия:

- контрольный орган – Администрация города Когалыма, в лице структурного подразделения, уполномоченного на осуществление муниципального контроля (отдел муниципального контроля Администрации города Когалыма);

- контролируемые лица – физические и юридические лица, деятельность, действия или результаты деятельности которых либо производственные объекты, находящиеся во владении и (или) в пользовании которых, подлежат муниципальному контролю;

- обязательные требования – требования, содержащиеся в нормативных правовых актах, регулирующих жилищную сферу, связанную с осуществлением предпринимательской и иной экономической деятельности, оценка соблюдения которых осуществляется в рамках муниципального контроля;

1.4. Руководство распространяется на правоотношения (предмет муниципального контроля), установленные жилищным законодательством, законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности в отношении муниципального жилищного фонда:

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 ГИС ЖКХ;
- 10) требований к обеспечению доступности для инвалидов помещений в многоквартирных домах;
- 11) требований к предоставлению жилых помещений в наемных домах социального использования.

#### 1.5. Объекты муниципального контроля:

- 1) деятельность, действия (бездействие) контролируемых лиц, к которым предъявляются обязательные требования в сфере жилищного законодательства, законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности в отношении муниципального жилищного фонда;
- 2) результаты деятельности контролируемых лиц, в том числе работы и услуги, к которым предъявляются обязательные требования в сфере жилищного законодательства, законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности в отношении муниципального жилищного фонда;
- 3) здания, помещения, сооружения, оборудование, устройства, предметы, материалы и другие объекты, которыми контролируемые лица владеют и (или) пользуются и к которым предъявляются обязательные требования в сфере жилищного законодательства, законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности в отношении муниципального жилищного фонда (далее - производственные объекты).

1.6. Руководство применяется контролируемыми лицами на добровольной основе.

1.7. Деятельность контролируемых лиц и действия их работников, осуществляемые в соответствии с Руководством, не могут квалифицироваться как нарушение обязательных требований.

## 2. Пояснения относительно способов соблюдения обязательных требований

2.1. В целях стимулирования добросовестного соблюдения обязательных требований, устранения условий, причин и факторов, способных привести к нарушениям обязательных требований и (или) причинению вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям, а также создания условий для доведения обязательных требований до контролируемых лиц и повышения информированности о способах их соблюдения контрольным органом осуществляются профилактические мероприятия, в рамках которых реализуются различные виды пояснений относительно способов соблюдения обязательных требований.

На официальном сайте контрольного органа в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» ([www.admkogalym.ru](http://www.admkogalym.ru)) размещены:

- тексты нормативных правовых актов, регулирующих осуществление муниципального контроля;
- сведения об изменениях, внесенных в нормативные правовые акты, регулирующие осуществление муниципального контроля, о сроках и порядке их вступления в силу;
- перечень нормативных правовых актов с указанием структурных единиц этих актов, содержащих обязательные требования, оценка соблюдения которых является предметом муниципального контроля, а также информацию о мерах ответственности, применяемых при нарушении обязательных требований;
- формы проверочных листов, применяемых при проведении плановых контрольных мероприятий, в рамках осуществления муниципального контроля в городе Когалыме;
- настоящее Руководство;
- положение об осуществлении муниципального контроля, содержащее перечень индикаторов риска нарушения обязательных требований, порядок отнесения объектов контроля к категориям риска;
- перечень объектов контроля;
- программа профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям при осуществлении муниципального контроля;
- исчерпывающий перечень сведений, которые могут запрашиваться контрольным органом у контролируемого лица;
- сведения о способах получения консультаций по вопросам соблюдения обязательных требований;
- сведения о порядке досудебного обжалования решений контрольного органа, действий (бездействия) его должностных лиц;
- доклад о муниципальном контроле.

Кроме того, контрольным органом проводятся профилактические визиты, консультирование по вопросам осуществления муниципального контроля, а также объявляются предостережения о недопустимости нарушений обязательных требований.

### 3. Примеры соблюдения обязательных требований контролируемыми лицами

3.1. Примеры соблюдения обязательных требований контролируемыми лицами приведены в таблице 1.

Таблица 1

Содержание обязательного требования	Реквизиты структурной единицы НПА, содержащего обязательное требование	Рекомендации по соблюдению обязательного требования
Соблюдение правил и норм при управлении многоквартирным или жилым домом	Жилищный кодекс Российской Федерации; Федеральный Закон от 30.12.2009 №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»; Постановление Правительства РФ от 15.05.2013 №416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» (вместе с «Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»); Постановление Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 №491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном	При оказании услуг по управлению многоквартирным или жилым домом контролируемые лица должны оказывать услуги и выполнять работы в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества многоквартирного дома. Предоставляемый ими перечень оказываемых услуг не может быть менее перечня услуг и работ, утвержденного постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения и должен обеспечивать соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома, безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества, доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный

	<p>доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»  Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 №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»)</p>	<p>дом, в том числе для инвалидов и иных маломобильных групп населения, соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц, 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, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов поддержание архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией для строительства или реконструкции многоквартирного дома, соблюдение требований законодательства Российской Федерации об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.</p>
<p>Предоставление коммунальных услуг, в том числе соблюдение нормативов обеспечения населения коммунальными услугами</p>	<p>Постановление Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»</p>	<p>Предоставление коммунальных услуг потребителю в многоквартирном или в жилом доме определяется в зависимости от степени благоустройства многоквартирного или жилого дома. Коммунальные услуги предоставляются в необходимых потребителю объемах, в пределах технической возможности внутридомовых инженерных систем, с использованием которых осуществляется предоставление данных коммунальных услуг.</p>

<p>Соблюдение законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности</p>	<p>Федеральный закон от 23.11.2009 №261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»</p>	<p>При оказании услуг по управлению многоквартирным или жилым домом контролируемые лица должны обеспечить эффективное и рациональное использование энергетических ресурсов, поддержку и стимулирование энергосбережения потребителей, повышение энергетической эффективности. А также системность и комплексность проведения мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.</p> <p>Обеспечить планирование энергосбережения и повышения энергетической эффективности жилищного фонда, а также использование энергетических ресурсов с учетом ресурсных, производственно-технологических, экологических и социальных условий.</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



#### 4. Рекомендации по принятию контролируемыми лицами конкретных мер для обеспечения соблюдения обязательных требований

4.1. При оказании услуг по управлению многоквартирным или жилым домом контролируемым лицам необходимо соблюдать требования положений нормативных правовых актов, оценка соблюдения которых осуществляется в рамках муниципального жилищного контроля.

4.2. Меры (мероприятия), обеспечение выполнения которых рекомендуется в целях управления многоквартирным или жилым домом должны обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме приведены в таблице 2.

Таблица 2

№ п/п	Обязательное требование	Положение нормативного правового акта
1. Заключение договора по управлению многоквартирным домом		
1.1.	Заказчик в соответствии с требованиями, установленными в Жилищном Кодексе РФ, выбирает исполнителя и заключает с ним договор управления многоквартирным домом, исполнение которого должно обеспечить выполнение требований законодательства Российской Федерации	пункт 4.1. ГОСТ Р 56038-2014. Национальный стандарт Российской Федерации. Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги управления многоквартирными домами. Общие требования
2. Оказание услуги содержания общего имущества многоквартирного дома		
2.1.	Услуга содержания имущества предоставляется в соответствии с Жилищным кодексом РФ, Градостроительным кодексом РФ, Законом РФ от 07.02.1992 № 2300-1 О защите прав потребителей, Постановлением Правительства № 491.	пункт 4.1. ГОСТ Р 56192-2014. Национальный стандарт Российской Федерации. Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги содержания общего имущества многоквартирных домов. Общие требования (далее - ГОСТ Р 56192-2014)
3. Оказание услуги капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома		
3.1.	Услуга капитального ремонта имущества предоставляется в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе Жилищным кодексом РФ, Градостроительным кодексом РФ, с учетом требований Закон Российской Федерации от 07.02.1992 №2300-1 «О защите прав потребителей»	пункт 4.1. ГОСТ Р 56193-2014. Национальный стандарт Российской Федерации. Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов. Общие требования

4. Оказание услуги содержания придомовой территории, сбор и вывоз бытовых отходов.		
4.1.	<p>Услуга содержания придомовой территории, в том числе объектов благоустройства: зеленых насаждений, детских, спортивных и контейнерных площадок, а также иных строений и сооружений, расположенных на придомовой территории (далее - имущество), в том числе сбор и вывоз мусора, предоставляется в соответствии с ГОСТ Р 56192-2014, Жилищным кодексом РФ, Постановлением Правительства РФ №491, с учетом требований, установленных Федеральным законом № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» и санитарными правилами Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 24.12.2020 №44 «Об утверждении санитарных правил СП 2.1.3678-20 Санитарно-эпидемиологические требования к эксплуатации помещений, зданий, сооружений, оборудования и транспорта, а также условиям деятельности хозяйствующих субъектов, осуществляющих продажу товаров, выполнение работ или оказание услуг», Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 28.01.2021 №3 «Об утверждении санитарных правил и норм СанПиН 2.1.3684-21 «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий»</p>	<p>Пункт 4.1 ГОСТ Р 56195-2014. Национальный стандарт Российской Федерации. Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги содержания придомовой территории, сбор и вывоз бытовых отходов. Общие требования</p>
5. Оказание услуг диспетчерского и аварийно-ремонтного обслуживания		
5.1	<p>Диспетчерская служба обеспечивает оказание услуг по диспетчерскому обслуживанию потребителей многоквартирного дома в соответствии с требованиями, установленными законодательством Российской Федерации</p>	<p>пункт 6.1 ГОСТ Р 56037-2014. Национальный стандарт Российской Федерации. Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги диспетчерского и аварийно-ремонтного обслуживания. Общие требования"</p>

