



**А Д М И Н И С Т Р А Ц И Я
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА СЕРЕБРЯНЫЕ ПРУДЫ
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
ПО С Т А Н О В Л Е Н И Е**

31.03.2025 № 550

Об утверждении руководства по соблюдению обязательных требований при осуществлении муниципального жилищного контроля в границах муниципального округа Серебряные Пруды Московской области

В соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом от 31.07.2020г. № 248-ФЗ "О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации" с последующими изменениями и дополнениями, Решением Совета депутатов муниципального округа Серебряные Пруды Московской области «Об утверждении Положения о муниципальном жилищном контроле на территории муниципального округа Серебряные Пруды Московской области» от 28.02.2025 № 301/42 в целях информирования контролируемых лиц по вопросам соблюдения обязательных требований,

ПО С Т А Н О В Л Я Ю:

1. Утвердить руководство по соблюдению обязательных требований при осуществлении муниципального жилищного контроля в границах муниципального округа Серебряные Пруды Московской области (Прилагается).
2. Разместить настоящее Постановление на официальном сайте администрации муниципального округа Серебряные Пруды Московской области (<https://www.spadm.ru/>).
3. Контроль за исполнением настоящего Постановления возложить на заместителя главы муниципального округа Серебряные Пруды Московской области – начальника территориального управления С.Н. Севостьянову.

Глава муниципального округа

О.В. Павлихин

0001129

**Руководство по соблюдению обязательных требований при осуществлении
муниципального жилищного контроля в границах муниципального округа
Серебряные Пруды Московской области**

1. Общие положения.

Настоящее руководство по соблюдению обязательных требований, оценка соблюдения которых осуществляется в рамках муниципального жилищного контроля на территории муниципального округа Серебряные Пруды Московской области (далее – Руководство), разработано в соответствии с пунктом 5 части 3 статьи 46 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации», частью 5 статьи 14 Федерального закона от 31.07.2020 № 247-ФЗ «Об обязательных требованиях в Российской Федерации», в целях оказания информационно-методической поддержки контролируемым лицам.

Органом муниципального жилищного контроля на территории муниципального округа Серебряные Пруды Московской области является администрация муниципального округа Серебряные Пруды Московской области в лице отдела по жилищным вопросам территориального управления администрации.

Порядок реализации муниципального жилищного контроля в границах муниципального округа Серебряные Пруды Московской области регламентирован Положением о муниципальном жилищном контроле на территории муниципального округа Серебряные Пруды Московской области», утвержденным Решением Совета депутатов муниципального округа Серебряные Пруды Московской области от 28.02.2025г. № 301/42.

Предметом муниципального жилищного контроля является соблюдение юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами следующих обязательных требований, установленных ст. 20 Жилищного кодекса РФ, 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) требования 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) правила содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения;
- 7) правила предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов;
- 8) требования энергетической эффективности и оснащенности помещений многоквартирных домов и жилых домов приборами учета используемых энергетических ресурсов;
- 9) требования к порядку размещения ресурсоснабжающими организациями, лицами, осуществляющими деятельность по управлению многоквартирными домами, информации в системе;
- 10) требования к обеспечению доступности для инвалидов помещений в многоквартирных домах;
- 11) требования к предоставлению жилых помещений в наемных домах социального использования;
- 12) требований к безопасной эксплуатации и техническому обслуживанию внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования, а также требований к содержанию относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме вентиляционных и дымовых каналов.

Объектами муниципального жилищного контроля является деятельность, действия (бездействие) контролируемых лиц, в рамках которых должны соблюдаться обязательные требования, указанные в пунктах 1 - 12 части 1 статьи 20 Жилищного кодекса Российской Федерации, в отношении муниципального жилищного фонда.

2. Контролируемые лица, в отношении которых устанавливаются обязательные требования.

Контролируемыми лицами муниципального жилищного контроля являются юридические лица и индивидуальные предприниматели, осуществляющие деятельность по управлению многоквартирными домами, оказанию услуг и (или) выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома; ресурсоснабжающих организаций; нанимателей муниципальных жилых помещений и членов их семей.

Наиболее значимыми рисками в деятельности контролируемых лиц являются:

- нарушение обязательных требований, указанных в пунктах 1 - 12 части 1 статьи 20 Жилищного кодекса Российской Федерации, в отношении муниципального жилищного фонда;
- нарушение обязательных требований, указанных в пункте 3 статьи 67 Жилищного кодекса Российской Федерации.

3. Контрольно-надзорные и профилактические мероприятия.

Плановые контрольно-надзорные мероприятия в отношении жилых помещений, используемых гражданами, не проводятся в соответствии с п. 7 ст. 20 Жилищного кодекса РФ.

Внеплановые контрольно-надзорные мероприятия проводятся при наличии оснований, предусмотренных пунктами 1, 3, 4, 5 ст. 57 Федерального закона от 31.07.2020г. № 248-ФЗ "О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации", а именно:

- наличие у контрольного (надзорного) органа сведений о причинении вреда (ущерба) или об угрозе причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям либо выявление соответствия объекта контроля параметрам, утвержденным индикаторами риска нарушения обязательных требований, или отклонения объекта контроля от таких параметров;

- поручение Президента Российской Федерации, поручение Правительства Российской Федерации о проведении контрольных (надзорных) мероприятий в отношении конкретных 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 контрольного (надзорного) органа об устранении выявленного нарушения обязательных требований - в случаях, установленных частью 1 статьи 95 Федерального закона № 248-ФЗ.

Контрольные (надзорные) мероприятия без взаимодействия проводятся должностными лицами контрольного органа на основании заданий руководителя контрольного органа, согласованных заместителем главы городского округа, курирующим контрольный орган, включая задания, содержащиеся в планах работы контрольного органа, в том числе в случаях, установленных Федеральным законом № 248-ФЗ.

В случае выявления при проведении мероприятий по контролю, нарушений обязательных требований, требований, установленных муниципальными правовыми актами, муниципальный жилищный инспектор принимает в пределах своей компетенции меры по пресечению таких нарушений, а также направляет в письменной форме руководителю органа муниципального контроля мотивированное представление с информацией о выявленных нарушениях для принятия решения о необходимости назначения внеплановой проверки юридического лица, индивидуального предпринимателя.

В случае получения в ходе проведения мероприятий по контролю без взаимодействия с юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями сведений о готовящихся нарушениях или признаках нарушения обязательных

требований, орган муниципального контроля направляет юридическому лицу, индивидуальному предпринимателю предостережение о недопустимости нарушения обязательных требований.

В целях повышения информированности контролируемых лиц о действующих обязательных требованиях и снижению рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям контрольным органом проводятся профилактические мероприятия, а именно: информирование, путем размещения соответствующих сведений на официальном сайте администрации и консультирование в устной и письменной форме.

Муниципальный жилищный инспектор, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, имеет право:

- беспрепятственно по предъявлении служебного удостоверения и в соответствии с полномочиями, установленными решением контрольного (надзорного) органа о проведении контрольного (надзорного) мероприятия, посещать (осматривать) производственные объекты, если иное не предусмотрено федеральными законами;

- знакомиться со всеми документами, касающимися соблюдения обязательных требований, в том числе в установленном порядке с документами, содержащими государственную, служебную, коммерческую или иную охраняемую законом тайну;

- требовать от контролируемых лиц, в том числе руководителей и других работников контролируемых организаций, представления письменных объяснений по фактам нарушений обязательных требований, выявленных при проведении контрольных (надзорных) мероприятий, а также представления документов для копирования, фото- и видеосъемки;

- знакомиться с технической документацией, электронными базами данных, информационными системами контролируемых лиц в части, относящейся к предмету и объему контрольного (надзорного) мероприятия;

- составлять акты по фактам непредставления или несвоевременного представления контролируемым лицом документов и материалов, запрошенных при проведении контрольных (надзорных) мероприятий, невозможности провести опрос должностных лиц и (или) работников контролируемого лица, ограничения доступа в помещения, воспрепятствования иным мерам по осуществлению контрольного (надзорного) мероприятия;

- выдавать контролируемым лицам рекомендации по обеспечению безопасности и предотвращению нарушений обязательных требований, принимать решения об устранении контролируемыми лицами выявленных нарушений обязательных требований и о восстановлении нарушенного положения;

- обращаться в соответствии с Федеральным законом от 07.02.2011 года № 3-ФЗ "О полиции" за содействием к органам полиции в случаях, если инспектору оказывается противодействие или угрожает опасность.

Муниципальный жилищный инспектор, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, обязан:

- Соблюдать законодательство Российской Федерации, требования Положения об осуществлении муниципального жилищного контроля, права

и интересы юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и физических лиц, в отношении которых проводится проверка;

- Не препятствовать контролируемым лицам, их уполномоченным представителям присутствовать при проведении контрольно-надзорных и профилактических мероприятий и давать разъяснения по вопросам, касающимся проведения контрольно-надзорных мероприятий;
- Предоставлять контролируемым лицам, их уполномоченным представителям информацию и документы, относящиеся к предмету контрольно-надзорного мероприятия;
- Знакомить контролируемых лиц, их уполномоченных представителей с результатами контрольно-надзорных мероприятий.

При проведении контрольно-надзорных и профилактических мероприятий контролируемые лица обязаны:

- Юридические лица – обеспечить присутствие руководителей, иных должностных лиц или уполномоченных представителей; индивидуальные предприниматели – присутствовать или обеспечить присутствие уполномоченных представителей;
- Исполнять законные требования муниципального инспектора, в том числе предоставлять документы (их копии), не препятствовать проведению контрольно-надзорного мероприятия.

Контролируемые лица, их уполномоченные представители, допустившие нарушения законодательства, необоснованно препятствующие проведению контрольно-надзорных мероприятий, не исполняющие предписания, полученные в результате контрольно-надзорных мероприятий в установленный срок, несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

4. Нормативно-правовые акты, содержащие обязательные требования

№ п / п	Наименование и реквизиты нормативного акта	Указание на структурные единицы акта, соблюдение которых оценивается при проведении мероприятий по контролю	Описание круга лиц и (или) перечня объектов, в отношении которых устанавливаются обязательные требования
Федеральные законы			
1	"Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ	Раздел I, глава 4, статья 20, 26, 29; Раздел II, глава 6; Раздел III, глава 8; Раздел III.1, глава 8.1, статья 91.7, 91.8; Раздел III.2, статья 91.20; Раздел V, глава 11,12; Раздел VI, глава 14, статья 144, 146, 147; Раздел VII, статьи 153-158;	Юридические лица и индивидуальные предприниматели, осуществляющие деятельность по управлению многоквартирны ми домами, оказание услуг и (или) выполнение

		Раздел VIII, статьи 161-165; раздел X, глава 19	работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома; граждане, проживающие на законных основаниях в жилых помещениях муниципального жилищного фонда
2	"Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях" от 30.12.2001 N 195-ФЗ	Раздел II, глава 7, статья 7.21-7.23; глава 19, статья 19.4 часть 1, статья 19.4.1, статья 19.5 часть 1	Юридические лица и индивидуальные предприниматели, осуществляющие деятельность по управлению многоквартирными домами, оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома; граждане, проживающие на законных основаниях в жилых помещениях муниципального жилищного фонда
3	Федеральный закон от 31.07.2020г. №248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) в Российской Федерации»	В полном объеме	Граждане, проживающие на законных основаниях в жилых помещениях муниципального жилищного фонда, юридические лица и

			индивидуальные предприниматели, осуществляющие деятельность по управлению многоквартирными домами, оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома
4	Федеральный закон от 21.07.2014 № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства»	Подпункты 1, 2, 6, 7, 21-25, 28-33, 35-40 части 1 статьи 6, часть 18 статьи 7	Юридические лица и индивидуальные предприниматели, осуществляющие деятельность по управлению многоквартирными домами, оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, ресурсоснабжающие организации
5	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»	Статьи 11,12,13,15,22	Юридические лица и индивидуальные предприниматели, осуществляющие деятельность по управлению многоквартирными домами, оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и

			ремонт общего имущества многоквартирного дома, ресурсоснабжающие организации
6	Федеральный закон от 18.03.2023г. №71-ФЗ «О внесении изменений в статьи 2 и 3 Федерального закона «О газоснабжении в Российской Федерации»	В полном объеме	Граждане, проживающие на законных основаниях в жилых помещениях муниципального жилищного фонда, юридические лица и индивидуальные предприниматели, осуществляющие деятельность по управлению многоквартирными домами, оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома
Постановления Правительства Российской Федерации			
7	Постановление Правительства Российской Федерации 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»	В полном объеме	Юридические лица и индивидуальные предприниматели, осуществляющие деятельность по управлению многоквартирными домами, оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома

			го дома
8	Постановление Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»	В полном объеме	Юридические лица и индивидуальные предпринимател и, осуществляющи е деятельность по управлению многоквартирны ми домами, оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирно го дома, ресурсоснабжаю щие организации
9	Постановление Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»	В полном объеме	Юридические лица и индивидуальные предпринимател и, осуществляющи е деятельность по управлению многоквартирны ми домами, оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирно го дома
1 0	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 жилого помещения в случае оказания услуг и	В полном объеме	Юридические лица и индивидуальные предпринимател и, осуществляющи е деятельность по управлению многоквартирны ми домами оказания услуг и (или)

	выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»		выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, ресурсоснабжающие организации
1 1	Постановление Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом»	Раздел II	Юридические лица и индивидуальные предприниматели, осуществляющие деятельность по управлению многоквартирными домами, оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома; граждане, проживающие на законных основаниях в жилых помещениях муниципального жилищного фонда
Нормативные правовые акты федеральных органов исполнительной власти			
1 2	"СП 50.13330.2012. Свод правил. Тепловая защита зданий. Актуализированная редакция СНиП 23-02-2003" (утв. Приказом Минрегиона России от 30.06.2012 N 265)	Разделы 4-10	Юридические лица и индивидуальные предприниматели, осуществляющие деятельность по управлению многоквартирными домами, оказание услуг и (или) выполнение работ по

			содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома
1 3	Постановление Госстроя России от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»	В полном объеме	Юридические лица и индивидуальные предприниматели, осуществляющие деятельность по управлению многоквартирными домами, оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома
1 4	Приказ Минэнерго России от 12.03.2013 N 103 "Об утверждении Правил оценки готовности к отопительному периоду"	Раздел IV	Юридические лица и индивидуальные предприниматели, осуществляющие деятельность по управлению многоквартирными домами, оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома; ресурсоснабжающие организации
1 5	Приказ Минстроя России от 14.05.2021 N 292/пр "Об утверждении правил пользования жилыми помещениями"	В полном объеме	граждане, проживающие на законных основаниях в жилых помещениях муниципального жилищного

			фонда
--	--	--	-------

Законы Московской области

1 6	Закон Московской области от 01.07.2013 № 66/2013-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Московской области»	Статья 12	Юридические лица и индивидуальные предприниматели, осуществляющие деятельность по управлению многоквартирными домами, оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома
1 7	Закон Московской области от 28.11.2024г. №226/2024-ОЗ «О регулировании отдельных вопросов, связанных с наделением статусом муниципального округа отдельных муниципальных образований Московской области»		Граждане, проживающие на законных основаниях в жилых помещениях муниципального жилищного фонда, юридические лица и индивидуальные предприниматели, осуществляющие деятельность по управлению многоквартирными домами, оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома

**Нормативные правовые акты органов исполнительной власти
Московской области**

1 8	Постановление Правительства МО от 12.08.2014 N 625/31 (ред. от 14.06.2017) "Об утверждении Порядка проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов, расположенных на территории Московской области"	В полном объеме	Юридические лица и индивидуальные предприниматели, осуществляющие деятельность по управлению многоквартирны ми домами, оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирно го дома
1 9	Распоряжение Мособлархитектуры МО от 16.08.2021 N 27РВ-278 (ред. от 21.04.2022) "Об утверждении Порядка согласования переустройства и (или) перепланировки помещений в многоквартирном доме органами местного самоуправления городских округов Московской области, Положения о приемочных комиссиях по приемке выполненных работ при переустройстве и (или) перепланировке помещений в многоквартирном доме, административного регламента по предоставлению органами местного самоуправления городских округов Московской области государственной услуги "Согласование переустройства и (или) перепланировки помещений в многоквартирном доме"	В полном объеме	Граждане, проживающие на законных основаниях в жилых помещениях муниципального жилищного фонда

В случае действия противоречащих друг другу обязательных требований в отношении одного и того же объекта и предмета регулирования, установленных нормативными правовыми актами разной юридической силы, подлежат применению обязательные требования,

установленные нормативным правовым актом большей юридической силы. В случае действия противоречащих друг другу обязательных требований в отношении одного и того же объекта и предмета регулирования, установленных нормативными правовыми актами равной юридической силы, контролируемое лицо считается добросовестно соблюдающим обязательные требования и не подлежит привлечению к ответственности, если оно обеспечило соблюдение одного из таких обязательных требований.