**Руководство**

**по соблюдению обязательных требований при осуществлении муниципального жилищного контроля**

Обязательные требования - это содержащиеся в нормативных правовых актах требования, которые связаны с осуществлением предпринимательской и иной экономической деятельности и оценка соблюдения которых осуществляется в рамках:

государственного контроля (надзора),

муниципального контроля,

привлечения к административной ответственности,

предоставления лицензий и иных разрешений,

аккредитации,

оценки соответствия продукции,

иных форм оценки и экспертизы.

Содержание требований - условия, ограничения, запреты, обязанности.

Два необходимых условия установления обязательных требований:

1. наличие риска причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям, на устранение которого направлено установление обязательных требований,

2. возможность и достаточность установления обязательных требований в качестве мер защиты охраняемых законом ценностей.

Основной документ, содержащий основы правового регулирования в данной сфере, - это [Федеральный закон от 31 июля 2020 года N 247-ФЗ "Об обязательных требованиях в Российской Федерации"](https://docs.cntd.ru/document/565414861#64U0IK).

Также вопросы применения обязательных требований регулируются положениями [Федерального закона от 31.07.2020 N 248-ФЗ "О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации"](https://docs.cntd.ru/document/565415215#64U0IK) (далее - Федеральный закон № 248-ФЗ). Законом о госнадзоре установлено, что под государственным контролем (надзором), муниципальным контролем понимается деятельность контрольных (надзорных) органов, направленная на предупреждение, выявление и пресечение нарушений обязательных требований, осуществляемая в пределах полномочий указанных органов посредством:

- профилактики нарушений обязательных требований,

- оценки соблюдения гражданами и организациями обязательных требований,

- выявления их нарушений,

- принятия предусмотренных законодательством РФ мер по пресечению выявленных нарушений обязательных требований, устранению их последствий и (или) восстановлению правового положения, существовавшего до возникновения таких нарушений.

Федеральный закон № 248-ФЗ и Положение о муниципальном жилищном контроле на территории муниципального образования городской округ город Нижний Новгород (далее – Положение), принятое решением городской Думы города Нижнего Новгорода от 27.10.2021 № 206, устанавливают порядок осуществления муниципального жилищного контроля на территории муниципального образования городской округ город Нижний Новгород (далее – муниципальный жилищный контроль) посредством профилактики нарушений обязательных требований, оценки соблюдения гражданами и организациями обязательных требований, выявления их нарушений, принятия предусмотренных законодательством Российской Федерации мер по пресечению выявленных нарушений обязательных требований, устранению их последствий и (или) восстановлению правового положения, существовавшего до возникновения таких нарушений.

Предметом муниципального жилищного контроля является соблюдение юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами (далее – контролируемые лица) обязательных [требований](consultantplus://offline/ref=3B61F950D7FFE525C8D03FB3EC3D040789A1B20D05416BD7C1B8650A51E8F47874C292D1937A8AF30C1482D02ABCE5FD4FD49CCDD55CC721w3Q2L), установленных жилищным законодательством, [законодательством](consultantplus://offline/ref=3B61F950D7FFE525C8D03FB3EC3D040789AEB1090D436BD7C1B8650A51E8F47874C292D1937D81A65F5B838C6FEFF6FC40D49EC4C9w5QFL) об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности в отношении муниципального жилищного фонда:

1) требований к использованию и сохранности жилищного фонда, в том числе [требований](consultantplus://offline/ref=5F45AA60AB1507989D57D3E39609FBF49DA32862F9DCF2C3461C4EE636DC388F43977CA241F63CD8DB94784E7854C8A165925636EEE990A7W703L) 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](consultantplus://offline/ref=5F45AA60AB1507989D57D3E39609FBF49DA12267FBD8F2C3461C4EE636DC388F43977CA145F0378E82DB79123D07DBA06A92543FF2WE0AL) 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.

Предметом муниципального жилищного контроля является также соблюдение (реализация) требований, содержащихся в разрешительных документах, соблюдение требований документов, исполнение которых является необходимым в соответствии с законодательством Российской Федерации и исполнение решений, принимаемых по результатам контрольных мероприятий.

Муниципальный жилищный контроль осуществляется администрацией города Нижнего Новгорода.

Должностными лицами администрации города Нижнего Новгорода, уполномоченными осуществлять муниципальный жилищный контроль, являются муниципальные служащие, в должностные обязанности которых в соответствии с должностной инструкцией входит осуществление муниципального жилищного контроля (далее - Инспектор).

Инспекторы при осуществлении муниципального жилищного контроля имеют права, обязанности и несут ответственность, предусмотренные Федеральныйм законом № 248-ФЗ и иными федеральными законами.

Должностным лицом администрации города Нижнего Новгорода, уполномоченным на принятие решений о проведении контрольных мероприятий, является глава города Нижнего Новгорода.

Объектами муниципального жилищного контроля являются жилые помещения, отнесенные к муниципальному жилищному фонду (далее – объект контроля).

Профилактические мероприятия проводятся администрацией города Нижнего Новгорода в целях стимулирования добросовестного соблюдения обязательных требований контролируемыми лицами и направлены на снижение риска причинения вреда (ущерба), и являются приоритетными по отношению к проведению контрольных мероприятий.

Профилактические мероприятия осуществляются на основании ежегодной Программы профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям, утверждаемой правовым актом администрации города Нижнего Новгорода.

При осуществлении муниципального жилищного контроля проведение профилактических мероприятий, направленных на снижение риска причинения вреда (ущерба), является приоритетным по отношению к проведению контрольных мероприятий.

При осуществлении муниципального жилищного контроля проводятся следующие профилактические мероприятия:

информирование;

объявление предостережения;

консультирование.

Информирование осуществляется посредством размещения сведений, предусмотренных Федеральным законом № 248-ФЗ, на официальном сайте, в средствах массовой информации, через личные кабинеты контролируемых лиц в государственных информационных системах (при их наличии) и в иных формах.

Предостережение о недопустимости нарушения обязательных требований и принятии мер по обеспечению соблюдения обязательных требований объявляется администрацией города Нижнего Новгорода и направляется контролируемому лицу в случае наличия у администрации города Нижнего Новгорода 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.

Предостережение о недопустимости нарушения обязательных требований должно содержать указание на соответствующие обязательные требования, предусматривающий их нормативный правовой акт, информацию о том, какие конкретно действия (бездействие) контролируемого лица могут привести или приводят к нарушению обязательных требований, а также предложение о принятии мер по обеспечению соблюдения данных требований. Предостережение о недопустимости нарушения обязательных требований не может содержать требование о предоставлении контролируемым лицом сведений и документов.

Контролируемое лицо вправе после получения предостережения о недопустимости нарушения обязательных требований подать возражение в отношении указанного предостережения.

Возражение направляется в администрацию города Нижнего Новгорода в письменной форме, не позднее пятнадцати календарных дней с момента получения предостережения через личные кабинеты контролируемых лиц в государственных информационных системах (при их наличии) или почтовым отправлением (в случае направления на бумажном носителе).

Консультирование контролируемых лиц и их представителей осуществляется по обращению контролируемых лиц и их представителей по вопросам, связанным с организацией и осуществлением муниципального жилищного контроля.

Консультирование осуществляется без взимания платы. Консультирование осуществляется инспектором по телефону, посредством видео- конференц-связи, на личном приеме, либо в ходе проведения профилактических мероприятий, контрольных мероприятий.

Время консультирования не должно превышать 15 минут.

При осуществлении муниципального жилищного контроля проводятся внеплановые контрольные мероприятия с взаимодействием с контролируемым лицом и без взаимодействия с контролируемым лицом.

При взаимодействии с контролируемым лицом проводятся следующие контрольные мероприятия:

инспекционный визит;

документарная проверка;

выездная проверка.

Инспекционный визит проводится путем взаимодействия с конкретным контролируемым лицом и (или) владельцем (пользователем) объекта контроля.

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

В ходе инспекционного визита совершаются следующие контрольные действия:

осмотр;

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 контроля.

Инспекционный визит проводится без предварительного уведомления контролируемого лица и собственника объекта контроля.

Срок проведения инспекционного визита в одном месте осуществления деятельности либо на одном производственном объекте (территории) не может превышать один рабочий день.

Документарная проверка проводится по месту нахождения администрации города Нижнего Новгорода. Предметом документарной проверки являются исключительно 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 администрации города Нижнего Новгорода.

В ходе документарной проверки рассматриваются документы контролируемых лиц, имеющиеся в распоряжении администрации города Нижнего Новгорода, результаты предыдущих контрольных мероприятий, материалы рассмотрения дел об административных правонарушениях и иные документы о результатах осуществления в отношении этого контролируемого лица муниципального жилищного контроля.

В ходе документарной проверки могут совершаться следующие контрольные действия:

получение письменных объяснений;

истребование документов;

экспертиза.

Срок проведения документарной проверки не может превышать десять рабочих дней.

Выездная проверка проводиться посредством взаимодействия с конкретным контролируемым лицом, владеющим и (или) использующим объект контроля, в целях оценки соблюдения таким лицом обязательных требований, а также оценки выполнения решений контрольного органа.

Выездная проверка проводится по месту нахождения (осуществления деятельности) контролируемого лица (его филиалов, представительств, обособленных структурных подразделений) либо объекта контроля.

В ходе выездной проверки могут совершаться следующие контрольные действия:

осмотр;

получение письменных объяснений;

истребование документов;

экспертиза.

Срок проведения выездной проверки не может превышать десять рабочих дней.

Без взаимодействия с контролируемым лицом проводятся следующие контрольные мероприятия:

наблюдение за соблюдением обязательных требований (мониторинг безопасности);

выездное обследование.

Наблюдение за соблюдением обязательных требований (мониторинг безопасности) осуществляется Инспектором путем сбора, анализа данных об объектах контроля, имеющихся у администрации города Нижнего Новгорода, 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 информационно – телекоммуникационной 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 по месту нахождения Инспектора на основании задания.

Форма задания об осуществлении наблюдения за соблюдением обязательных требований (мониторинг безопасности) утверждается администрацией города Нижнего Новгорода.

При наблюдении за соблюдением обязательных требований (мониторинг безопасности) на контролируемых лиц не возлагаются обязанности, не установленные обязательными требованиями.

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, администрация города Нижнего Новгорода принимает решения о проведении контрольного мероприятия или направления предостережения о недопустимости нарушения обязательных требований.

Выездное обследование проводиться в целях оценки соблюдения контролируемыми лицами обязательных требований на основании задания.

Выездное обследование проводится без информирования контролируемого лица по месту нахождения (осуществления деятельности) организации (ее филиалов, представительств, обособленных структурных подразделений), месту осуществления деятельности гражданина, месту нахождения объекта контроля.

Взаимодействие с контролируемым лицом не допускается.

Срок проведения выездного обследования одного объекта (нескольких объектов, расположенных в непосредственной близости друг от друга) не может превышать один рабочий день.

Плановые контрольные мероприятия при осуществлении вида муниципального жилищного контроля не проводятся.

Контрольные мероприятия проводятся только после согласования с прокуратурой города Нижнего Новгорода.

Внеплановые контрольные мероприятия проводятся при наличии оснований: - 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](file:///C:\Users\korobko\AppData\Local\Temp\~NS61647\Федеральный%20закон%20от%2031%20июля%202020%20г.%20N%20248-ФЗ%20'О%20государстве.rtf#sub_2309) 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.

Конкретный вид и содержание внепланового контрольного мероприятия (перечень контрольных действий) устанавливается в решении администрации города Нижнего Новгорода о проведении внепланового контрольного мероприятия.

Внеплановые контрольные мероприятия, за исключением контрольных мероприятий без взаимодействия, проводятся путем совершения Инспектором и лицами, привлекаемыми к проведению контрольного мероприятия, контрольных действий, предусмотренных Положением.

Для проведения контрольного мероприятия, предусматривающего взаимодействие с контролируемым лицом, а также документарной проверки принимается решение,оформленное правовым актом администрации города Нижнего Новгорода.

Индивидуальный предприниматель, гражданин, являющиеся контролируемыми лицами, вправе представить в администрацию города Нижнего Новгорода информацию о невозможности присутствия при проведении контрольного мероприятия в случае:

отсутствия на территории муниципального образования городской округ город Нижний Новгород на момент проведения контрольного мероприятия в связи с ежегодным отпуском;

нахождения индивидуального предпринимателя, гражданина в служебной командировке;

временной нетрудоспособности на момент проведения контрольного мероприятия;

в случае введения режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории муниципального образования городской округ город Нижний Новгород или его части.

Информация о невозможности проведения в отношении индивидуального предпринимателя, гражданина, являющихся контролируемыми лицами, направляется индивидуальным предпринимателем, гражданином, являющимися контролируемыми лицами, в администрацию города Нижнего Новгорода.

В случаях, указанных в настоящем пункте, проведение контрольного мероприятия в отношении индивидуального предпринимателя, гражданина, являющихся контролируемыми лицами, предоставившими такую информацию, переносится на срок до устранения причин, препятствующих присутствию при проведении контрольного мероприятия.

Для фиксации действий, доказательств нарушений обязательных требований Инспектором и лицами, привлекаемыми к совершению контрольных мероприятий могут использоваться фотосъемка и видеозапись, за исключением случаев фиксации объектов, территорий, которые законодательством Российской Федерации отнесены к режимным и особо важным объектам.

Фиксация нарушений обязательных требований при помощи фотосъемки проводится не менее чем 2 снимками каждого из выявленных нарушений обязательных требований. При осуществлении видеозаписи в начале и в конце записи Инспектором делается уведомление о проводимом контрольном мероприятии, дате, месте, времени начала и окончания осуществления записи.

Фотографии и видеозаписи, используемые для фиксации доказательств, должны позволять однозначно идентифицировать объект фиксации, отражающий нарушение обязательных требований, время фиксации объекта. Фотографии и видеозаписи, используемые для доказательств нарушений обязательных требований, прикладываются к акту контрольного мероприятия.

Аудиозапись и иные способы фиксации доказательств не используются.

По окончании проведения контрольного мероприятия составляется акт контрольного мероприятия. Оформление акта производится на месте проведения контрольного мероприятия в день его окончания.

В случае, если по результатам проведения такого мероприятия выявлено нарушение обязательных требований, в акте должно быть указано, какое именно обязательное требование нарушено, каким нормативным правовым актом и его структурной единицей оно установлено.

В случае устранения выявленного нарушения до окончания проведения контрольного мероприятия, предусматривающего взаимодействие с контролируемым лицом, в акте указывается факт его устранения.

Документы, иные материалы, являющиеся доказательствами нарушения обязательных требований, должны быть приобщены к акту. Заполненные при проведении контрольного мероприятия проверочные листы должны быть приобщены к акту.

Акт контрольного мероприятия непосредственно после его оформления направляется в органы прокуратуры посредством единого реестра контрольных мероприятий.

Контролируемое лицо или его представитель знакомится с содержанием акта и подписывает его.

В случае выявления в ходе проведения проверки в рамках осуществления муниципального жилищного контроля нарушения требований жилищного законодательства, за которое законодательством Российской Федерации предусмотрена административная и иная ответственность, в акте проверки указывается информация о наличии признаков выявленного нарушения.

В случае отсутствия выявленных нарушений обязательных требований при проведении контрольного мероприятия сведения об этом вносятся в единый реестр контрольных мероприятий. Инспектор вправе выдать рекомендации по соблюдению обязательных требований, провести иные мероприятия, направленные на профилактику рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям.

В случае выявления при проведении контрольного мероприятия нарушений обязательных требований Инспектор обязан:

Выдать после оформления акта контрольного мероприятия контролируемому лицу предписание об устранении выявленных нарушений с указанием разумных сроков их устранения и (или) о проведении мероприятий по предотвращению причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям.

Незамедлительно принять меры по недопущению причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям или прекращению его причинения.

При выявлении признаков преступления или административного правонарушения направить информацию в государственный орган в соответствии со своей компетенцией или при наличии соответствующих полномочий принять меры по привлечению виновных лиц к ответственности.

Принять меры по осуществлению контроля за устранением выявленных нарушений обязательных требований, предупреждению нарушений обязательных требований, предотвращению возможного причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям, при неисполнении предписания в установленные сроки принять меры по обеспечению его исполнения вплоть до обращения в суд с требованием о принудительном исполнении предписания, если такая мера предусмотрена законодательством.

Рассмотреть вопрос о выдаче рекомендаций по соблюдению обязательных требований, проведении иных мероприятий, направленных на профилактику рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям.

В случае несогласия с фактами и выводами, изложенными в акте контрольного мероприятия, контролируемое лицо вправе направить жалобу в порядке, предусмотренном разделом 5 настоящего Положения.

Администрация города Нижнего Новгорода вправе обратиться в суд с заявлением в соответствии с частью 12 статьи 20 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Должностные лица администрации города Нижнего Новгорода, осуществляющие муниципальный жилищный контроль, при осуществлении муниципального жилищного контроля взаимодействуют в установленном порядке с федеральными органами исполнительной власти и их территориальными органами, с органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, правоохранительными органами.

Перечень нормативно правовых актов, устанавливающих обязательные требования к осуществлению деятельности юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, соблюдение которых подлежит проверке в процессе осуществления муниципального жилищного контроля:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | Наименование и реквизиты акта | Ссылки на структурные единицы нормативно правовых актов, содержащие обязательные требования | Ссылки на положение нормативных правовых актов, предусматривающих установление административной ответственности за несоблюдение обязательных требований |
| 1. | Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ | Статья 20 **Государственный жилищный надзор, муниципальный жилищный контроль и общественный жилищный контроль**  1. Предметом государственного жилищного надзора является соблюдение юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами обязательных требований, установленных жилищным законодательством, [законодательством](http://ivo.garant.ru/document/redirect/12171109/3) об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности в отношении жилищного фонда, за исключением муниципального жилищного фонда:  1) требований к использованию и [сохранности](http://ivo.garant.ru/document/redirect/70785104/1000) жилищного фонда, в том числе [требований](http://ivo.garant.ru/document/redirect/12144695/200) к жилым помещениям, их использованию и содержанию, использованию и [содержанию](http://ivo.garant.ru/document/redirect/12148944/1000) 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](#sub_170) 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](http://ivo.garant.ru/document/redirect/12186043/1000) к предоставлению коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов;  5) [правил](http://ivo.garant.ru/document/redirect/12148944/2000) 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](http://ivo.garant.ru/document/redirect/12148944/1000) содержания общего имущества в многоквартирном доме и [правил](http://ivo.garant.ru/document/redirect/12148944/2000) изменения размера платы за содержание жилого помещения;  7) [правил](http://ivo.garant.ru/document/redirect/12186043/1000) 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](http://ivo.garant.ru/document/redirect/71444830/110) к обеспечению доступности для инвалидов помещений в многоквартирных домах;  11) требований к предоставлению жилых помещений в наемных домах социального использования.  части 1 и 4 статьи 30 **Права и обязанности собственника жилого помещения**  1. Собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены настоящим [Кодексом](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_373476/d9eeb3e460eeed8f5d8a7c3da0cbe6206116bd8f/#dst100142).  4. Собственник жилого помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, [правила](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/249c5f90a05fa67bba29ea9aeccf535cdacf8307/) пользования жилыми помещениями, а также [правила](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_356129/acf1e29f7c0d593ace6ea1bdfea8b48b5fc87a70/#dst100021) содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.  часть 2 статьи 31 **Права и обязанности граждан, проживающих совместно с собственником в принадлежащем ему жилом помещении**  2. Члены семьи собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его собственником, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. Члены семьи собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.  Статья 39 **Содержание общего имущества в многоквартирном доме**  1. Собственники помещений в многоквартирном доме несут [бремя](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_196679/#dst100035) расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.  2. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника.  3. [Правила](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_356129/acf1e29f7c0d593ace6ea1bdfea8b48b5fc87a70/#dst100021) содержания общего имущества в многоквартирном доме устанавливаются Правительством Российской Федерации.  (в ред. Федеральных законов от 23.07.2008 [N 160-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_286514/5a22d1ab20782908e8ec660856e62b2a7c17cd9a/#dst100637), от 27.07.2010 [N 237-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_183375/3d0cac60971a511280cbba229d9b6329c07731f7/#dst100010))  4. В соответствии с [принципами](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_161018/190c9c7cf232307081b7bc2839101267d81587b3/#dst100009), установленными Правительством Российской Федерации, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации устанавливаются [перечни](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_377395/01d1e809da64bdb2639b60f5a592cf22c749692d/#dst100034) мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, подлежащих проведению единовременно и (или) регулярно. | Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 № 195-ФЗ.  Статьи 7.21 **Нарушение правил пользования жилыми помещениями. Самовольные переустройство и (или) перепланировка помещения в многоквартирном доме**  1. Порча жилых помещений или порча их оборудования либо использование жилых помещений не по назначению - влечет предупреждение или наложение административного штрафа на граждан в размере от одной тысячи до одной тысячи пятисот рублей; на должностных лиц - от двух тысяч до трех тысяч рублей; на юридических лиц - от двадцати тысяч до тридцати тысяч рублей.  2. Самовольные переустройство и (или) перепланировка помещения в многоквартирном доме - влекут наложение административного штрафа на граждан в размере от двух тысяч до двух тысяч пятисот рублей; на должностных лиц - от четырех тысяч до пяти тысяч рублей; на юридических лиц - от сорока тысяч до пятидесяти тысяч рублей.  статья 7.22 **Нарушение правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений**  Нарушение лицами, ответственными за содержание жилых домов и (или) жилых помещений, правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений либо порядка и правил признания их непригодными для постоянного проживания и перевода их в нежилые, а равно переустройство и (или) перепланировка жилых домов и (или) жилых помещений без согласия нанимателя (собственника), если переустройство и (или) перепланировка существенно изменяют условия пользования жилым домом и (или) жилым помещением, - влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от четырех тысяч до пяти тысяч рублей; на юридических лиц - от сорока тысяч до пятидесяти тысяч рублей. |
|  | Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ | Статья 156 ЖК РФ Размер платы за жилое помещение.  Согласно ч. 1 ст. 156 ЖК РФ плата за содержание жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.  Далее законодатель определяет три варианта правового регулирования в зависимости от способа управления многоквартирным домом:  Вариант 1: управление МКД осуществляет ТСЖ/ЖК/ЖСК.  Размер обязательных платежей и (или) взносов членов товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, определяется органами управления товарищества собственников жилья либо органами управления жилищного кооператива или органами управления иного специализированного потребительского кооператива в соответствии с уставом товарищества собственников жилья либо уставом жилищного кооператива или уставом иного специализированного потребительского кооператива (ч.8 ст. 156 ЖК РФ).  Таким образом, принятие решения об утверждении размера платы за содержание жилого помещения относится к компетенции общего собрания членов ТСЖ/ЖК/ЖСК.  Вариант 2: управление МКД осуществляет управляющая организация.  В соответствии с ч. 7 ст. 156 ЖК РФ размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме, которое проводится в порядке, установленном статьями 45 - 48 ЖК РФ. Размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.  Таким образом, принятие решения об утверждении размера платы за содержание жилого помещения относится к компетенции общего собрания собственников. Срок действия такого решения - не менее 1 года.  Согласно п.31 Правил № 491 при определении размера платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, решение общего собрания собственников помещений в таком доме принимается на срок не менее чем один год с учетом предложений управляющей организации.  Управляющая организация обязана представить собственникам помещений в таком доме предложение о размере платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме не позднее чем за 30 дней до дня проведения общего собрания собственников помещений в этом доме в целях принятия решения по вопросу об определении размера платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме посредством размещения такого предложения на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.  В предложении управляющей организации о размере платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме должны содержаться:  расчет (смета) и обоснование размера платы за содержание жилого помещения, а в случае, если размер такой платы превышает размер платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, установленный органом местного самоуправления, в том числе обоснование такого превышения,  детализацию размера платы с указанием расчета годовой стоимости каждого вида работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме с указанием периодичности их выполнения.  Указанный размер платы устанавливается одинаковым для всех собственников помещений.  Таким образом, в целях учета мнения управляющей организации последняя должна направить собственникам свои детальные предложения по размеру платы за содержание жилого помещения.  Вариант третий: при непосредственном управлении многоквартирным домом  собственниками помещений размер платы за содержание жилого помещения соответствует размеру платы за услуги и работы в соответствии с договорами, заключенными собственниками помещений с лицами, оказывающими услуги и (или) выполняющими работы на основании решения (решений) общего собрания собственников помещений.  В случае если собственники помещений на общем собрании выбрали способ непосредственного управления многоквартирным домом, но не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, органы местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге - органы государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации) в соответствии с частью 4 статьи 158 ЖК РФ устанавливают размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, вносимой собственниками помещений, исходя из стоимости услуг и работ, входящих в утвержденные решением общего собрания собственников помещений перечни услуг и работ, выполняемых лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности (пункт 36 Правил № 491).  В случае если собственники помещений не приняли решение о способе управления многоквартирным домом, размер платы за содержание жилого помещения, вносимой собственниками помещений, устанавливается органом местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе - органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации, если законом соответствующего субъекта Российской Федерации не установлено, что указанные полномочия осуществляются органами местного самоуправления внутригородских муниципальных образований) по результатам открытого конкурса, проводимого в установленном порядке, равной цене договора управления многоквартирным домом. Цена договора управления многоквартирным домом устанавливается равной размеру платы за содержание жилого помещения, указанной в конкурсной документации (п. 34 Правил № 491).  В силу ч. 8.1 ст. 156 ЖК РФ минимальный размер взноса на капитальный ремонт устанавливается нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации в соответствии с методическими рекомендациями, утвержденными уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, в порядке, установленном законом субъекта Российской Федерации, исходя из занимаемой общей площади помещения в многоквартирном доме, принадлежащего собственнику такого помещения, и может быть дифференцирован в зависимости от муниципального образования, в котором расположен многоквартирный дом, с учетом его типа и этажности, стоимости проведения капитального ремонта отдельных элементов строительных конструкций и инженерных систем многоквартирного дома, нормативных сроков их эффективной эксплуатации до проведения очередного капитального ремонта (нормативных межремонтных сроков), а также с учетом установленного настоящим Кодексом и нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации перечня работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.  Частью 8.2 статьи 156 ЖК РФ установлено, что собственники помещений в многоквартирном доме могут принять решение об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер такого взноса, установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации. |  |
|  | Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ | Статья 154 ЖК РФ Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги.  На основании ч. 2 ст. 154 Жилищного кодекса РФ (далее - ЖК РФ) плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:  1) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;  2) взнос на капитальный ремонт;  3) плату за коммунальные услуги |  |
|  | Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений | **Статья 1. Цели принятия настоящего Федерального закона**  Настоящий Федеральный закон принимается в целях:  1) защиты жизни и здоровья граждан, имущества физических или юридических лиц, государственного или муниципального имущества;  2) охраны окружающей среды, жизни и здоровья животных и растений;  3) предупреждения действий, вводящих в заблуждение приобретателей;  4) обеспечения энергетической эффективности зданий и сооружений. |  |
|  | 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»; | **Статья 1.** Предмет регулирования и цель настоящего Федерального закона  1. Настоящий Федеральный закон регулирует отношения по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.  2. Целью настоящего Федерального закона является создание правовых, экономических и организационных основ стимулирования энергосбережения и повышения энергетической эффективности.  Основные понятия, используемые в настоящем Федеральном законе.  В настоящем Федеральном законе используются следующие основные понятия:  1) **энергетический ресурс** - носитель энергии, энергия которого используется или может быть использована при осуществлении хозяйственной и иной деятельности, а также вид энергии (атомная, тепловая, электрическая, электромагнитная энергия или другой вид энергии);  2) **вторичный энергетический ресурс** - энергетический ресурс, полученный в виде отходов производства и потребления или побочных продуктов в результате осуществления технологического процесса или использования оборудования, функциональное назначение которого не связано с производством соответствующего вида энергетического ресурса;  3) **энергосбережение** - реализация организационных, правовых, технических, технологических, экономических и иных мер, направленных на уменьшение объема используемых энергетических ресурсов при сохранении соответствующего полезного эффекта от их использования (в том числе объема произведенной продукции, выполненных работ, оказанных услуг);  4) **энергетическая эффективность** - характеристики, отражающие отношение полезного эффекта от использования энергетических ресурсов к затратам энергетических ресурсов, произведенным в целях получения такого эффекта, применительно к продукции, технологическому процессу, юридическому лицу, индивидуальному предпринимателю;  5) **класс энергетической эффективности** - характеристика продукции, отражающая ее энергетическую эффективность;  6) **бытовое энергопотребляющее устройство** - продукция, функциональное назначение которой предполагает использование энергетических ресурсов, потребляемая мощность которой не превышает для электрической энергии двадцать один киловатт, для тепловой энергии сто киловатт и использование которой может предназначаться для личных, семейных, домашних и подобных нужд;  7) **энергетическое обследование** - сбор и обработка информации об использовании энергетических ресурсов в целях получения достоверной информации об объеме используемых энергетических ресурсов, о показателях энергетической эффективности, выявления возможностей энергосбережения и повышения энергетической эффективности с отражением полученных результатов в энергетическом паспорте;  8) **энергосервисный договор (контракт)**- договор (контракт), предметом которого является осуществление исполнителем действий, направленных на энергосбережение и повышение энергетической эффективности использования энергетических ресурсов заказчиком;  9) **организации с участием государства или муниципального образования** - юридические лица, в уставных капиталах которых доля (вклад) Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования составляет более чем пятьдесят процентов и (или) в отношении которых Российская Федерация, субъект Российской Федерации, муниципальное образование имеют право прямо или косвенно распоряжаться более чем пятьюдесятью процентами общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции (доли), составляющие уставные капиталы таких юридических лиц, государственные или муниципальные унитарные предприятия, государственные или муниципальные учреждения, государственные компании, государственные корпорации, а также юридические лица, имущество которых либо более чем пятьдесят процентов акций или долей в уставном капитале которых принадлежат государственным корпорациям;  [Федеральным законом](https://base.garant.ru/70103068/95ef042b11da42ac166eeedeb998f688/#block_19) от 7 декабря 2011 г. N 417-ФЗ в пункт 10 статьи 2 настоящего Федерального закона внесены изменения, [вступающие в силу](https://base.garant.ru/70103068/94f5bf092e8d98af576ee351987de4f0/#block_261102076) с 1 января 2013 г.  10) **регулируемые виды деятельности** - виды деятельности, осуществляемые субъектами естественных монополий, организациями коммунального комплекса, организациями, осуществляющими горячее водоснабжение, холодное водоснабжение и (или) водоотведение, в отношении которых в соответствии с законодательством Российской Федерации осуществляется регулирование цен (тарифов);  11) **лицо, ответственное за содержание многоквартирного дома,**- лицо, на которое в соответствии с [жилищным законодательством](https://base.garant.ru/12138291/4937220ae6cef91cd7865edfe9b471d0/#block_161) возложены обязанности по управлению многоквартирным домом;  12) **застройщик** - лицо, признаваемое застройщиком в соответствии с [законодательством](https://base.garant.ru/12138258/1cafb24d049dcd1e7707a22d98e9858f/#block_1016) о градостроительной деятельности;  Статья 2 дополнена пунктом 13 с 16 января 2019 г. - [Федеральный закон](https://base.garant.ru/71992668/1cafb24d049dcd1e7707a22d98e9858f/#block_11) от 19 июля 2018 г. N 221-ФЗ  13) **декларация о потреблении энергетических ресурсов** - документ, содержащий информацию об объеме используемых органами государственной власти, органами местного самоуправления, государственными и муниципальными учреждениями энергетических ресурсов и об энергетической эффективности указанных органов и учреждений. |  |
|  | Постановление Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» | В соответствии со [статьей 157](https://base.garant.ru/12138291/87ed542564909a7be0ffb87814354e5b/#block_157) Жилищного кодекса Российской Федерации Правительство Российской Федерации постановляет:  1. Утвердить прилагаемые:  [Правила](https://base.garant.ru/12186043/b9d52d72c6678bfbda4081949f4687d8/#block_1000) предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов;  [изменения](https://base.garant.ru/12186043/b9d52d72c6678bfbda4081949f4687d8/#block_2000), которые вносятся в постановления Правительства Российской Федерации по вопросам предоставления коммунальных услуг.  2. Установить, что [Правила](https://base.garant.ru/12186043/b9d52d72c6678bfbda4081949f4687d8/#block_1000), утвержденные настоящим постановлением:  а) применяются к отношениям, вытекающим из ранее заключенных договоров, содержащих условия предоставления коммунальных услуг, в части прав и обязанностей, которые возникнут после вступления в силу этих [Правил](https://base.garant.ru/12186043/b9d52d72c6678bfbda4081949f4687d8/#block_1000);  б) не применяются к отношениям, которые возникают при поставке газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан и регулирование которых осуществляется в соответствии с [Правилами](https://base.garant.ru/12161689/1fa15edc80b15bdc38b3007a05c5da1c/#block_1000) поставки газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан, утвержденными [постановлением](https://base.garant.ru/12161689/) Правительства Российской Федерации от 21 июля 2008 г. N 549;  в) вступают в силу по истечении 2 месяцев со дня вступления в силу [изменений](https://base.garant.ru/70157000/437e8244f5cd2dd693107b53c641570b/#block_10000), которые вносятся в [Правила](https://base.garant.ru/12147362/882236ea6ab975f39470d8661b9d22e9/#block_1000) установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг, указанных в [абзаце четвертом подпункта "б" пункта 4](https://base.garant.ru/12186043/b9d52d72c6678bfbda4081949f4687d8/#block_90424) настоящего постановления;  **г) на территориях Республики Крым и г. Севастополя подлежат применению к правоотношениям, возникшим после 1 июля 2015 г.;**  д) применяются при определении размера платы за коммунальные услуги, вносимой нанимателями жилых помещений в общежитиях, входящих в жилищный фонд организаций, осуществляющих образовательную деятельность, с учетом [Правил](https://base.garant.ru/70795860/a57e175fa8cc3cd65154c08b3614c28f/#block_1000) определения размера платы за коммунальные услуги, вносимой нанимателями жилых помещений в общежитиях, входящих в жилищный фонд организаций, осуществляющих образовательную деятельность, по договорам найма жилого помещения в общежитии, утвержденных [постановлением](https://base.garant.ru/70795860/) Правительства Российской Федерации от 14 ноября 2014 г. N 1190 "О Правилах определения размера платы за коммунальные услуги, вносимой нанимателями жилых помещений в общежитиях, входящих в жилищный фонд организаций, осуществляющих образовательную деятельность, по договорам найма жилого помещения в общежитии". |  |
|  | Постановление Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 г. N 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" | п. 33 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, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (далее - Правила № 491), размер обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание общего имущества, для собственников помещений, являющихся членами товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива, а также размер платы за содержание жилого помещения для собственников помещений, не являющихся членами указанных организаций, определяются органами управления товарищества собственников жилья либо органами управления жилищного, жилищно­строительного или иного специализированного потребительского кооператива на основе утвержденной органами управления сметы доходов и расходов на содержание общего имущества на соответствующий год.  Таким образом, ТСЖ/ЖК/ЖСК должны иметь ежегодную сметы доходов и расходов, из которой и определяется размер платы за содержание жилого помещения. |  |
|  | 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 | 1.Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов.  2.Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме  3. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме.  Правила оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме. |  |
|  | Постановление Правительства Российской Федерации от 14.05.2013 № 410 «О мерах по обеспечению безопасности при использовании и содержании внутри домового и внутриквартирного газового оборудования | Настоящие Правила устанавливают порядок пользования газом в части обеспечения безопасного использования и содержания внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению, в том числе порядок заключения и исполнения договора о техническом обслуживании и ремонте внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования.  Организация безопасного использования и содержания внутридомового и внутриквартирного газового оборудования  4.Безопасное использование и содержание внутридомового и внутриквартирного газового оборудования обеспечиваются путем осуществления следующего комплекса работ (услуг):  а)техническое обслуживание и ремонт внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования;  б)аварийно-диспетчерское обеспечение;  в)техническое диагностирование внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования;  г)замена оборудования. |  |
|  | Постановление Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416 «Об утверждении правил» осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами | Настоящие Правила устанавливают стандарты и порядок осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом:  a) собственниками помещений в многоквартирном доме при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в этом доме;  б) товариществами собственников жилья, жилищно-строительными кооперативами, жилищными кооперативами или иными специализированными потребительскими кооперативами, осуществляющими управление многоквартирным домом без заключения договора управления с управляющей организацией (далее соответственно - товарищество, кооператив);  в) управляющими организациями, заключившими договор управления многоквартирным домом, в том числе в случае, предусмотренном частью 14 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации;  г) (Утратил силу - Постановление Правительства Российской Федерации от 25.12.2015 № 1434)  д) застройщиками, управляющими многоквартирным домом до заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией (далее - застройщик - управляющая организация).  2. Под деятельностью по управлению многоквартирным домом (далее - управление многоквартирным домом) понимается выполнение стандартов, направленных на достижение целей, установленных статьей 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также определенных решением собственников помещений в многоквартирном доме.  3. Управление осуществляется в отношении каждого отдельного многоквартирного дома как самостоятельного объекта управления с учетом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома, а также исходя из минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. № 290 (далее - минимальный перечень) |  |
|  | Постановление Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда | Настоящие Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда разработаны в соответствии с [Законом](https://base.garant.ru/10136646/) Российской Федерации от 24.12.1992 N 4218-1 "Об основах федеральной жилищной политики" (с изменениями и дополнениями)[\*(1)](https://base.garant.ru/12132859/e02e3a62783d8251300a6e56932c2191/#block_7771) и [пунктом 53](https://base.garant.ru/5137165/5d4f511c05c6e73ee8fb0fcbe0ac8d2c/#block_753) Положения о Государственном комитете Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу, утвержденного [постановлением](https://base.garant.ru/12117474/) Правительства Российской Федерации от 24.11.99 N 1289[\*(2)](https://base.garant.ru/12132859/e02e3a62783d8251300a6e56932c2191/#block_7772), и определяют правила по эксплуатации, капитальному ремонту и реконструкции объектов жилищно-коммунального хозяйства, обеспечению сохранности и содержанию жилищного фонда, технической инвентаризации и являются обязательными для исполнения органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами государственного контроля и надзора, органами местного самоуправления. |  |
|  | Правила оценки готовности к отопительному периоду, утвержденные приказом Минэнерго России от 12.03.2013 № 103 | 1. Настоящие Правила разработаны в соответствии с [Федеральным законом](https://base.garant.ru/12177489/1b93c134b90c6071b4dc3f495464b753/#block_422) от 27 июля 2010 г. N 190-ФЗ "О теплоснабжении" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2010, N 31, ст. 4159; 2011, N 23, ст. 3263; N 30 (ч. 1), ст. 4590; 2012, N 50, ст. 7359; N 26, ст. 3446; официальный интернет-портал правовой информации http://www.pravo.gov.ru, 31.12.2012, N 0001201212310042) (далее - Закон о теплоснабжении) и определяют порядок оценки готовности к отопительному периоду путем проведения уполномоченными органами проверок готовности к отопительному периоду муниципальных образований, теплоснабжающих и теплосетевых организаций, потребителей тепловой энергии, теплопотребляющие установки которых подключены к системе теплоснабжения (далее - проверка).  2. Проверка муниципальных образований осуществляется Федеральной службой по экологическому, технологическому и атомному надзору, проверка теплоснабжающих организаций, теплосетевых организаций и потребителей тепловой энергии к отопительному периоду осуществляется органами местного самоуправления поселений, городских округов (далее - уполномоченные органы).  3. К потребителям тепловой энергии, объекты которых подлежат проверке, относятся лица, приобретающие тепловую энергию (мощность), теплоноситель для использования на принадлежащих им на праве собственности или ином законном основании теплопотребляющих установках либо для оказания коммунальных услуг в части горячего водоснабжения и отопления, теплопотребляющие установки которых подключены к системе теплоснабжения (далее - потребители тепловой энергии).  4. В отношении многоквартирных домов проверка осуществляется путем определения соответствия требованиям настоящих Правил:  лиц, осуществляющих в соответствии с жилищным законодательством управление многоквартирным домом и приобретающих тепловую энергию (мощность) и (или) теплоноситель для оказания коммунальных услуг в части отопления и горячего водоснабжения. В отношении указанных лиц также осуществляется проверка проводимых ими мероприятий по подготовке к отопительному периоду;  лиц, являющихся собственниками жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, заключивших в соответствии с [жилищным законодательством](https://base.garant.ru/12138291/7857a3686529a3bb96e86e89fe5b1de8/#block_155062) договоры теплоснабжения с теплоснабжающей организацией. |  |