



**ДЕПАРТАМЕНТ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО  
ХОЗЯЙСТВА И КОММУНАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ  
МЭРИИ ГОРОДА МАГАДАНА**

**П Р И К А З**

15.02.2017г.

№ 41

г. Магадан

«Об утверждении методических рекомендаций (руководства) по соблюдению обязательных требований товариществами собственников жилья, жилищно-строительными кооперативами, жилищными кооперативами или иными специализированными потребительскими кооперативами, осуществляющими управление многоквартирными домами без заключения договора управления с управляющей организацией, управляющими организациями, заключившими договор управления многоквартирными домами»

**ПРИКАЗЫВАЮ:**

В соответствии со ст. 8.2 Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля», в целях предупреждения нарушений юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями обязательных требований, устранения причин, факторов и условий, способствующих нарушениям обязательных требований, утвердить прилагаемые методические рекомендации (руководство) по соблюдению обязательных требований товариществами собственников жилья, жилищно-строительными кооперативами, жилищными кооперативами или иными специализированными потребительскими кооперативами, осуществляющими управление многоквартирными домами без заключения договора управления с управляющей организацией, управляющими организациями, заключившими договор управления многоквартирными домами.

Руководитель департамента

А.Н.Худинин

Утверждено

Приказом Департамента  
жилищно-коммунального хозяйства  
и коммунальной инфраструктуры  
мэрии города Магадана  
от 15.02.2017г. № 41

**Методические рекомендации (руководство) по соблюдению  
обязательных требований товариществами собственников жилья,  
жилищно-строительными кооперативами, жилищными кооперативами  
или иными специализированными потребительскими кооперативами,  
осуществляющими управление многоквартирными домами без  
заключения договора управления с управляющей организацией,  
управляющими организациями, заключившими договор управления  
многоквартирными домами.**

Муниципальный жилищный контроль на территории муниципального образования «Город Магадан» осуществляется посредством организации и проведения органом муниципального жилищного контроля плановых и внеплановых проверок, в том числе в отношении: товариществ собственников жилья, жилищно-строительных кооперативов, жилищных кооперативов или иных специализированных потребительских кооперативов, управляющих организаций.

В целях профилактики нарушений обязательных требований, установленных в отношении муниципального жилищного фонда Жилищным кодексом РФ от 29.12.2004 № 188-ФЗ, постановлением Правительства РФ 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 выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами», постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 №

170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», товариществам собственников жилья, жилищно-строительным кооперативам, жилищным кооперативам или иным специализированным потребительским кооперативам, осуществляющим управление многоквартирным домом без заключения договора управления с управляющей организацией, управляющим организациям, заключившим договор управления многоквартирным домом, необходимо обеспечить соблюдение обязательных требований:

1. К порядку создания товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива.
2. К уставу товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива.
3. К порядку внесения изменений в устав такого товарищества или такого кооператива.
4. К порядку принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения о выборе юридического лица независимо от организационно-правовой формы или индивидуального предпринимателя, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирным домом (далее - управляющая организация), в целях заключения с управляющей организацией договора управления многоквартирным домом,
5. К порядку принятия решения о заключении с управляющей организацией договора оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, решения о заключении с указанными в части 1 статьи 164 настоящего

Кодекса лицами договоров оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме,

6. К порядку утверждения условий этих договоров и их заключения,
7. К порядку содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и осуществления текущего и капитального ремонта общего имущества в данном доме
8. Требований, предусмотренных частью 2 статьи 162 настоящего Кодекса (в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность).
9. Обеспечение надлежащего санитарного и технического состояния общего имущества в многоквартирном доме (техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных систем зданий):
  - а) техническое обслуживание (содержание), включая диспетчерское и аварийное;
  - б) осмотры;
  - в) подготовка к сезонной эксплуатации;
  - г) содержание и ремонт жилищного фонда, в т.ч.:
    - надлежащее содержание фундаментов
    - надлежащее содержание чердаков
    - надлежащее содержание подвалов и технических подполий
    - надлежащее содержание фасадов
    - надлежащее содержание покрытий и перекрытий
    - надлежащее содержание крыш
    - надлежащее содержание стен многоквартирных домов

- надлежащее содержание пола многоквартирных домов
- надлежащее содержание внутренней отделки многоквартирных домов
- надлежащее содержание оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме
- надлежащее содержание лестниц многоквартирных домов
- надлежащее содержание внутридомового электро-, радио- и телеоборудования
- надлежащее содержание систем вентиляции и дымоудаления
- надлежащее содержание печей, каминов и очагов
- надлежащее содержание индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек
- надлежащее содержание систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения
- надлежащее содержание систем внутридомового газового оборудования
- надлежащее содержание мусоропроводов
- надлежащее содержание лифтов
- вывоз бытовых отходов, в том числе откачка жидких бытовых отходов
- надлежащее содержание земельного участка, входящего в состав общего имущества
- обеспечение соблюдения прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью.

Ответственность за нарушения обязательных требований, предусмотренная КоАП РФ:

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.

Статья 19.4. «Неповиновение законному распоряжению должностного лица органа, осуществляющего государственный надзор (контроль), муниципальный контроль»

1. Неповиновение законному распоряжению или требованию должностного лица органа, осуществляющего государственный надзор (контроль), государственный финансовый контроль, муниципальный контроль, муниципальный финансовый контроль, -

влечет предупреждение или наложение административного штрафа на граждан в размере от пятисот до одной тысячи рублей; на должностных лиц - от двух тысяч до четырех тысяч рублей.

Статья 19.4.1. «Воспрепятствование законной деятельности должностного лица органа государственного контроля (надзора), органа муниципального контроля»

1. Воспрепятствование законной деятельности должностного лица органа государственного контроля (надзора), органа государственного финансового контроля, органа муниципального контроля, органа муниципального финансового контроля по проведению проверок или

## Статья 19.7. «Непредставление сведений (информации)»

Непредставление или несвоевременное представление в государственный орган (должностному лицу), орган (должностному лицу), осуществляющий (осуществляющему) государственный контроль (надзор), государственный финансовый контроль, муниципальный контроль, муниципальный финансовый контроль, сведений (информации), представление которых предусмотрено законом и необходимо для осуществления этим органом (должностным лицом) его законной деятельности, либо представление в государственный орган (должностному лицу), орган (должностному лицу), осуществляющий (осуществляющему) государственный контроль (надзор), государственный финансовый контроль, муниципальный контроль, муниципальный финансовый контроль, таких сведений (информации) в неполном объеме или в искаженном виде, за исключением случаев, предусмотренных статьей 6.16, частью 2 статьи 6.31, частями 1, 2 и 4 статьи 8.28.1, частью 5 статьи 14.5, частью 2 статьи 6.31, частью 4 статьи 14.28, статьями 19.7.1, 19.7.2, 19.7.2-1, 19.7.3, 19.7.5, 19.7.5-1, 19.7.5-2, 19.7.7, 19.7.8, 19.7.9, 19.7.12, 19.7.13, 19.8, 19.8.3 настоящего Кодекса, -

влечет предупреждение или наложение административного штрафа на граждан в размере от ста до трехсот рублей; на должностных лиц - от трехсот до пятисот рублей; на юридических лиц - от трех тысяч до пяти тысяч рублей.