



АДМИНИСТРАЦИЯ  
ФЕДЕРАЛЬНОЙ ТЕРРИТОРИИ «СИРИУС»

ГЛАВА АДМИНИСТРАЦИИ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

5 июля 2026 г.

№ 194 - р

**Об утверждении Руководства по соблюдению обязательных требований, оценка соблюдения которых является предметом муниципального жилищного контроля**

В соответствии со статьей 46 Федерального закона от 31 июля 2020 года № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации», статьей 20 Устава федеральной территории «Сириус», разделом 4 Положения о муниципальном жилищном контроле в федеральной территории «Сириус», утвержденным решением Совета федеральной территории «Сириус» от 30 июня 2023 года № 1-25/180, постановлением главы администрации федеральной территории «Сириус» от 12 февраля 2026 года № 16-п «Об утверждении Программы профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям по муниципальному жилищному контролю на федеральной территории «Сириус» на 2026 год»:

1. Утвердить Руководство по соблюдению обязательных требований, оценка соблюдения которых является предметом муниципального жилищного контроля, согласно приложению к настоящему распоряжению.

2. Сектору контрольной работы департамента комплексного развития городской среды администрации федеральной территории «Сириус» обеспечить размещение настоящего распоряжения на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», содержащем информацию о деятельности администрации федеральной территории «Сириус», <https://sirius-ft.ru> в разделе «Развитие» - «ЖКХ».

3. Контроль за выполнением настоящего распоряжения возложить на заместителя главы администрации федеральной территории «Сириус» - директора департамента экономического развития.

**Временно исполняющий обязанности  
главы администрации  
федеральной территории «Сириус»**

**С.Ю.Фадеев**

УТВЕРЖДЕНО

распоряжением главы администрации  
федеральной территории «Сириус»

от 5 июля 2026 № 194-р

**РУКОВОДСТВО**  
**по соблюдению обязательных**  
**требований, оценка соблюдения которых является предметом**  
**муниципального жилищного контроля**

**1. Общие положения**

1.1. Настоящее руководство разработано в целях информирования юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и граждан по вопросам соблюдения обязательных требований жилищного законодательства и устранения условий, причин и факторов, способных привести к нарушениям обязательных требований и(или) причинению вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям.

1.2. Настоящее руководство не устанавливает обязательных требований, носит рекомендательный характер и не является нормативным правовым актом. Муниципальный жилищный контроль направлен на предупреждение, выявление и пресечение нарушений юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами обязательных требований, установленных жилищным законодательством в отношении муниципального жилищного фонда, проведение мероприятий по профилактике таких нарушений и контрольных (надзорных) мероприятий.

**2. Порядок осуществления муниципального жилищного контроля**

2.1. Муниципальный жилищный контроль, организация и проведение контрольных мероприятий в отношении юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и граждан осуществляется в соответствии с положениями Федерального закона от 31 июля 2020 года № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации».

2.2. Предметом муниципального жилищного контроля является соблюдение юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами (далее – контролируемые лица) обязательных требований, указанных в пунктах 1 - 12 части 1 статьи 20 Жилищного кодекса Российской Федерации, в отношении муниципального жилищного фонда.

2.3. Объектами муниципального жилищного контроля (далее – объект контроля) являются:

деятельность, действия (бездействие) контролируемых лиц, в рамках которых должны соблюдаться обязательные требования, в том числе предъявляемые к контролируемым лицам, осуществляющим деятельность, действия (бездействие);

результаты деятельности контролируемых лиц, в том числе работы

и услуги, к которым предъявляются обязательные требования;

муниципальные жилые помещения, к которым предъявляются обязательные требования.

2.4. Порядок осуществления муниципального жилищного контроля на федеральной территории «Сириус» регламентирован решением Совета федеральной территории «Сириус» от 30 июня 2023 года № 1-25/180 «Об утверждении Положения о муниципальном жилищном контроле в федеральной территории «Сириус» (далее – Положение о контроле).

### **3. Пояснения относительно способов соблюдения обязательных требований**

3.1. В целях стимулирования добросовестного соблюдения обязательных требований, устранения условий, причин и факторов, способных привести к нарушениям обязательных требований, а также создания условий для доведения обязательных требований до контролируемых лиц и повышения информированности о способах их соблюдения администрацией федеральной территории «Сириус» (далее – администрация) осуществляются профилактические мероприятия, в рамках которых реализуются различные виды пояснений относительно способов соблюдения обязательных требований.

3.2. На официальном сайте администрации в информационно-телекоммуникационной сети Интернет <https://sirius-ft.ru> размещены:

1) перечень нормативных правовых актов, содержащих обязательные требования, оценка соблюдения которых является предметом муниципального жилищного контроля, а также текстов соответствующих нормативных правовых актов;

2) Положение о контроле;

3) критерии отнесения объектов муниципального жилищного контроля на федеральной территории «Сириус» к категориям риска;

4) перечень индикаторов риска нарушений обязательных требований при осуществлении муниципального жилищного контроля;

5) формы проверочных листов (список контрольных вопросов), применяемых при осуществлении муниципального жилищного контроля на федеральной территории «Сириус»;

6) Программа профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям по муниципальному жилищному контролю на федеральной территории «Сириус» на 2026 год;

7) доклад, содержащий результаты обобщения правоприменительной практики администрации федеральной территории «Сириус» при осуществлении муниципального жилищного контроля на федеральной территории «Сириус» в 2025 году.

3.3. Администрацией проводятся профилактические мероприятия, направленные на предотвращение рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям, на предупреждение нарушения обязательных требований, соблюдение которых оценивается администрацией при осуществлении муниципального жилищного контроля на федеральной территории «Сириус».

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

4.1. Меры по обеспечению энергосбережения и повышения энергетической эффективности в многоквартирных домах:

своевременное подтверждение класса энергетической эффективности многоквартирного дома в процессе эксплуатации (не позднее чем за три месяца до истечения пяти лет со дня выдачи акта о классе энергетической эффективности многоквартирного дома), а также надлежащее состояние и своевременная замена указателя класса энергетической эффективности многоквартирного дома;

оснащение многоквартирного дома приборами учета путем организации их надлежащей эксплуатации и своевременного устранения выявленных несоответствий;

мониторинг удельного годового расхода энергетических ресурсов с целью выявления факторов, влияющих на его увеличение, и обеспечение проведения мероприятий, направленных на устранение этих факторов;

не реже чем один раз в год разработка и доведение до сведения собственников помещений в многоквартирном доме предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

4.2. Меры по обеспечению технического обслуживания и ремонта внутридомового и внутриквартирного газового оборудования:

заключение договора со специализированной организацией о техническом обслуживании и ремонте внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме, а также проведение работ по техническому диагностированию газопроводов, входящих в состав внутридомового газового оборудования, отработавших сроки эксплуатации;

предоставление доступа специализированной организации к внутридомовому газовому оборудованию для проведения работ (оказания услуг) по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме;

замена оборудования, входящего в состав внутридомового газового оборудования, при наличии оснований для замены такого оборудования;

доведение до собственников помещений информации о необходимости заключения договоров на проведение обязательных работ в отношении внутриквартирного газового оборудования.

4.3. Меры по обеспечению содержания дымовых и вентиляционных каналов:

надлежащее содержание дымовых и вентиляционных каналов в многоквартирных домах путем проверки состояния и функционирования дымовых и вентиляционных каналов не реже трех раз в год (в период с августа по сентябрь, с декабря по февраль, с марта по май);

при выявлении повреждений и нарушений в системах вентиляции и дымоудаления обеспечить проведение восстановительных работ;

незамедлительное приостановление подачи газа без предварительного уведомления об этом заказчика в случае выявления факторов для такой приостановки.

4.4. Меры по обеспечению технического обслуживания и ремонта лифтов: проведение осмотров, технического обслуживания и ремонта лифтов; аварийного обслуживания лифтов; технического освидетельствования лифтов (не реже одного раза в 12 месяцев), в том числе после замены элементов оборудования;

организация системы диспетчерского контроля лифтов;

заключение договора страхования риска ответственности за причинение вреда жизни, здоровью или имуществу других лиц, в случае аварии на лифте, на весь срок эксплуатации;

инициирование проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме с повесткой о необходимости дополнительного финансирования мероприятий по устранению замечаний и нарушений (в том числе замене крупных узлов и механизмов), выявленных специализированными организациями при обследовании лифтов.

4.5. Меры по обеспечению технического обслуживания общего имущества в многоквартирном доме:

проведение плановых и внеочередных осмотров общего имущества с внесением результатов в специальные документы по учету технического состояния зданий: журналы, паспорта, акты;

подготовка проекта перечня работ по текущему ремонту общего имущества по итогам осеннего осмотра для представления общему собранию собственников помещений с целью принятия решения о мероприятиях, необходимых для устранения выявленных дефектов;

выполнение сроков и качества работ по обслуживанию (содержанию и ремонту) жилищного фонда в целях соблюдения нормативных требований и режимов функционирования инженерного оборудования в отопительный период.

4.6. Меры по обеспечению взаимодействия с собственниками помещений и соблюдения порядка раскрытия информации:

включение в договор управления условия о праве собственников помещений требовать представления информации, состав и объем которой предусмотрен составом и объемом предоставления такой информации, установленными жилищным законодательством;

своевременное и в полном объеме размещение информации в Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства [www.dom.gosuslugi.ru](http://www.dom.gosuslugi.ru), обеспечение ее достоверности и актуальности;

направление ответов на запросы (обращения) собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме, поступившие посредством почтового отправления или электронного сообщения, не позднее срока, установленного обязательными требованиями.

## 5. Примеры соблюдения обязательных требований

Администрацией по итогам обобщения наиболее часто встречающихся нарушений и анализа причин их совершения подготовлены примеры соблюдения контролируруемыми лицами обязательных требований, которые приведены в таблице:

№ п/п	Обязательное требование	Примеры соблюдения обязательных требований
1	2	3
1	Ликвидация засоров во внутридомовой инженерной системе водоотведения и мусоропроводах, устранение аварийных повреждений внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления и электроснабжения	Организация аварийно-диспетчерского обслуживания, выполнение поступивших от собственников помещений заявок в сроки, установленные пунктом 13 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 года № 416
2	Надлежащее содержание конструктивных элементов и оборудования в многоквартирном доме	Предельные сроки устранения неисправностей конструктивных элементов и оборудования установлены приложением № 2 к Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденным постановлением Государственного комитета по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству Российской Федерации от 27 сентября 2003 года № 170
3	Предоставление коммунальных услуг (холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления, газоснабжения, обращения с твердыми коммунальными отходами) надлежащего качества	Требования к качеству коммунальных услуг, допустимые отступления от этих требований и допустимая продолжительность перерывов предоставления коммунальных услуг, а также условия и порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими

1	2	3
		установленную продолжительность, приведены в приложении № 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 года № 354
4	Проведение гидравлических испытаний, промывки и регулировки систем отопления; своевременное оформление паспорта готовности многоквартирного дома к отопительному периоду	Требования по обеспечению готовности к отопительному периоду регламентированы приказом Министерства энергетики Российской Федерации от 13 ноября 2024 года № 2234 «Об утверждении правил обеспечения готовности к отопительному периоду и порядка проведения оценки обеспечения готовности к отопительному периоду»
5	Порядок установления размера платы за содержание жилого помещения	Размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме определяется в соответствии с утвержденными собственниками помещений в таком доме условиями договора управления и пунктами 31-33 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491
6	Размещение информации в Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства	Порядок, формы, сроки и периодичность размещения информации установлены приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 7 февраля 2024 года № 79/пр «Об установлении состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации»

1	2	3
		в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства, обязательное размещение которой предусмотрено Федеральным законом от 21 июля 2014 года № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства»

## **6. Административная ответственность за несоблюдение обязательных требований**

Нарушение обязательных требований может повлечь административную ответственность, предусмотренную Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях, а именно:

Статья 7.22 - нарушение правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений;

часть 1 статьи 7.23.3 - нарушение организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами на основании договоров управления многоквартирными домами, правил осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами;

часть 4 статьи 9.16 - несоблюдение лицами, ответственными за содержание многоквартирных домов, требований энергетической эффективности, предъявляемых к многоквартирным домам, требований их оснащённости приборами учета используемых энергетических ресурсов, требований о проведении обязательных мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах;

часть 5 статьи 9.16 - несоблюдение лицами, ответственными за содержание многоквартирных домов, требований о разработке и доведении до сведения собственников помещений в многоквартирных домах предложений о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в многоквартирных домах;

часть 1 статьи 9.23 - нарушение требований к качеству (сроку, периодичности) выполнения работ (оказания услуг) по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования либо невыполнение работ (неоказание услуг) по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования, включенных в перечень, предусмотренный правилами обеспечения безопасного использования и содержания внутридомового и внутриквартирного газового оборудования;

часть 2 статьи 9.23 - уклонение от заключения договора о техническом обслуживании и ремонте внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме, или договора о техническом обслуживании внутриквартирного газового оборудования в многоквартирном доме, или

договора о техническом обслуживании внутридомового газового оборудования в жилом доме (домовладении), или договора о техническом диагностировании газопроводов, входящих в состав внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования, если заключение таких договоров является обязательным;

часть 3 статьи 9.23 - отказ в допуске в порядке и случаях, установленных законодательством, представителя специализированной организации для выполнения работ (оказания услуг) по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме, по техническому обслуживанию внутриквартирного газового оборудования в многоквартирном доме или внутридомового газового оборудования в жилом доме (домовладении) либо для приостановления подачи газа;

часть 4 статьи 9.23 - уклонение от замены оборудования, входящего в состав внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования, в случаях, если такая замена является обязательной в соответствии с правилами обеспечения безопасного использования и содержания внутридомового и внутриквартирного газового оборудования, либо самовольная замена указанного оборудования без привлечения специализированной организации;

статья 13.19<sup>1</sup> - нарушение порядка размещения информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства;

статья 13.19<sup>2</sup> – неразмещение информации, размещение информации не в полном объеме или размещение недостоверной информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства.

## **7. Нормативные правовые акты, содержащие обязательные требования, оценка соблюдения которых является предметом муниципального жилищного контроля**

Жилищный кодекс Российской Федерации;

Федеральный закон от 23 ноября 2009 года № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

Федеральный закон от 21 июля 2014 года № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства»;

Федеральный закон от 31 июля 2020 года № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации»;

постановление Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 года № 306 «Об утверждении Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг и нормативов потребления коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме»;

постановление Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества

в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»;

постановление Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 года № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»;

постановление Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 года № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»;

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

постановление Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 года № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»;

постановление Правительства Российской Федерации от 20 октября 2023 года № 1744 «Об утверждении правил организации безопасного использования и содержания лифтов, подъемных платформ для инвалидов, пассажирских конвейеров (движущихся пешеходных дорожек) и эскалаторов, за исключением эскалаторов в метрополитенах»;

постановление Государственного комитета по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству Российской Федерации от 27 сентября 2003 года № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»;

приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 6 июня 2016 года № 399/пр «Об утверждении Правил определения класса энергетической эффективности многоквартирных домов»;

приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 7 февраля 2024 года № 79/пр «Об установлении состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства, обязательное размещение которой предусмотрено Федеральным законом от 21 июля 2014 года № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства»;

приказ Министерства энергетики Российской Федерации от 13 ноября 2024 года № 2234 «Об утверждении правил обеспечения готовности к отопительному периоду и порядка проведения оценки обеспечения готовности к отопительному периоду».

---