АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

НОВОАГАНСК

Руководство по соблюдению обязательных требований в сфере муниципального жилищного контроля

Порядок осуществления муниципального жилищного контроля

Статья 20 Жилищного кодекса Российской Федерации закрепляет положения о порядке осуществления муниципального жилищного контроля.

Под муниципальным жилищным контролем понимается деятельность органов местного самоуправления, уполномоченных на организацию и проведение на территории муниципального образования проверок соблюдения юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами обязательных требований, установленных в отношении муниципального жилищного фонда федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации в области жилищных отношений, а также муниципальными правовыми актами.

К отношениям, связанным с осуществлением муниципального жилищного контроля, организацией и проведением проверок юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, применяются положения Федерального закона от 26 декабря 2008 года № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» с учетом особенностей организации и проведения плановых и внеплановых проверок, установленных частями 4.1 и 4.2 статьи 20 Жилищного кодекса Российской Федерации, постановления администрации городского поселения Новоаганск от 05.07.2013 № 233 «Об утверждении административного регламента проведения проверок при осуществлении муниципального жилищного контроля на территории городского поселения Новоаганск».

Органом местного самоуправления, уполномоченным на осуществление муниципального жилищного контроля на территории городского поселения Новоаганск, является Администрация городского поселения.

В соответствии административным регламентом от 05.07.2013 № 233 администрация поселения организует и осуществляет муниципальный жилищный контроль на территории поселения путем:

1. контроля за исполнением юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, осуществляющими управление многоквартирными домами, обязательств, предусмотренных частью 2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, если все жилые и (или) нежилые помещения в многоквартирном доме либо их часть находятся в муниципальной собственности;
2. контроля за использованием общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, техническим состоянием общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, соблюдением требований к содержанию такого общего имущества, своевременным выполнением работ по его содержанию и ремонту, если все жилые и (или) нежилые помещения в многоквартирном доме либо их часть находятся в муниципальной собственности;
3. контроля за соблюдением правил предоставления коммунальных услуг нанимателям жилых помещений муниципального жилищного фонда;
4. контроля за подготовкой муниципального жилищного фонда к сезонной эксплуатации;
5. контроля за исполнением в отношении муниципального жилищного фонда требований, установленных законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности;
6. контроля за использованием муниципального жилищного фонда, соблюдением правил пользования жилыми помещениями муниципального жилищного фонда, а также контроля за обеспечением органами местного самоуправления исполнения требований, установленных статьей 29 Жилищного кодекса Российской Федерации;
7. мониторинга исполнения собственниками помещений в многоквартирном доме требования жилищного законодательства о выборе способа управления многоквартирным домом независимо от формы собственности на помещения в многоквартирном доме;
8. контроля за соблюдением требований к порядку создания товариществ собственников жилья, жилищных, жилищно-строительных или иных специализированных потребительских кооперативов, в состав учредителей которых входит муниципальное образование, 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, в целях заключения с управляющей организацией договора управления многоквартирным домом, 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 Жилищного кодекса Российской Федерации лицами договоров оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в случае, если часть помещений многоквартирного дома находится в муниципальной собственности и при этом доля муниципального образования в праве на общее имущество многоквартирного дома составляет менее 50 процентов;
9. контроля за соблюдением наймодателем жилых помещений в наемных домах социального использования муниципального жилищного фонда обязательных требований к наймодателям и нанимателям жилых помещений в таких домах, к заключению и исполнению договоров найма жилых помещений жилищного фонда социального использования и договоров найма жилых помещений.

При организации и осуществлении муниципального жилищного контроля в соответствии с пунктом 1 части 1 указанной статьи орган муниципального жилищного контроля:

1. проводит внеплановую проверку в отношении управляющей организации в соответствии с частью 4.2 статьи 20 Жилищного кодекса Российской Федерации;
2. созывает собрание собственников помещений в данном доме для решения вопросов о расторжении договора с управляющей организацией и о выборе новой управляющей организации или об изменении способа управления данным домом в соответствии с положениями части 1.1 статьи 165 Жилищного кодекса Российской Федерации.

При организации и осуществлении муниципального жилищного контроля в соответствии с пунктами 2 - 5 части 1 указанной статьи орган муниципального жилищного контроля:

1. проводит плановые проверки соблюдения обязательных требований, установленных в отношении муниципального жилищного фонда, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, осуществляющими управление многоквартирными домами, в которых все жилые помещения находятся в муниципальной собственности;
2. проводит внеплановые проверки соблюдения обязательных требований, установленных в отношении муниципального жилищного фонда, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, осуществляющими управление многоквартирными домами, в которых все жилые и (или) нежилые помещения или их часть находятся в муниципальной собственности.

При организации и осуществлении муниципального жилищного контроля в соответствии с пунктом 6 части 1 указанной статьи орган муниципального жилищного контроля:

1. проводит ежемесячный мониторинг обеспечения органами местного самоуправления исполнения требований, установленных статьей 29 Жилищного кодекса Российской Федерации;
2. проводит в отношении граждан, индивидуальных предпринимателей и юридических лиц внеплановые проверки использования муниципального жилищного фонда, соблюдения правил пользования жилыми помещениями муниципального жилищного фонда.

При организации и осуществлении муниципального жилищного контроля в соответствии с пунктами 7 и 8 части 1 указанной статьи орган муниципального жилищного контроля:

1. предоставляет информацию в органы местного самоуправления в целях реализации ими своих полномочий, установленных частью 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации;
2. проводит внеплановые проверки соответствия устава товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива, внесенных в устав такого товарищества или такого кооператива изменений требованиям законодательства Российской Федерации;
3. по заявлениям собственников помещений в многоквартирном доме проводит в отношении граждан, индивидуальных предпринимателей и юридических лиц внеплановые проверки правомерности принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о создании товарищества собственников жилья; избрания общим собранием членов товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива правления товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива; избрания общим собранием членов товарищества собственников жилья или правлением товарищества собственников жилья председателя правления такого товарищества; избрания правлением жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива председателя правления такого кооператива; принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе управляющей организации в целях заключения с ней договора управления многоквартирным домом в соответствии со статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, утверждения условий этого договора и его заключения; заключения с управляющей организацией договора оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме; заключения с указанными в части 1 статьи 164 Жилищного кодекса Российской Федерации лицами договоров оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме, утверждения условий данных договоров;
4. обращается в суд с заявлениями в соответствии с частью 6 статьи 20 Жилищного кодекса Российской Федерации.

При организации и осуществлении муниципального жилищного контроля в соответствии с пунктом 9 части 1 настоящей статьи орган муниципального жилищного контроля проводит внеплановые проверки соблюдения наймодателем жилых помещений в наемных домах социального использования обязательных требований к наймодателям и нанимателям жилых помещений в таких домах, к заключению и исполнению договоров найма жилых помещений жилищного фонда социального использования и договоров найма жилых помещений.

Нормативно-правовые акты, содержащие обязательные требования, соблюдение которых оценивается при проведении мероприятий по муниципальному жилищному контролю

- Жилищный кодекс Российской Федерации;

* Федеральный закон от 23 ноября 2009 г. № 261-ФЗ "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации";
* Постановление Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов";
* Постановление Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 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 РФ от 3 апреля 2013 г. № 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 РФ от 21 января 2006 г. № 25 "Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями";
* Постановление Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. № 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда";
* Постановление Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов";
* Постановление Правительства РФ от 26 декабря 2016 г. № 1498 "О вопросах предоставления коммунальных услуг и содержания общего имущества в многоквартирном доме".

С текстом нормативных правовых актов, соблюдение которых оценивается при проведении муниципального жилищного контроля, а также с иной информацией, касающейся вопроса проведения мероприятий муниципального жилищного контроля, можно ознакомиться на официальном сайте Администрации городского поселения Новоаганск www.gp-novoagansk.ru, во вкладке: Муниципальный контроль.

Административная ответственность

В результате проверок, осуществляемых в рамках муниципального жилищного контроля, составляются протоколы об административных правонарушениях, предусмотренных следующими статьями Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, виновные лица привлекаются к административной ответственности в виде предупреждения или наложения административного штрафа:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Законодательство | Требование | Ответственность за  неисполнение  требований |
| Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ | соблюдение правил пользования | статья 7.21. |
|  | жилыми помещениями | КоАП РФ |
| Постановление Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 № 170 «Об | соблюдение правил содержания и | статья 7.22. |
| утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда».  Постановление Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» | ремонта жилых домов и (или) жилых помещений | КоАП РФ |
| Постановление Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № | соблюдение нормативов | статья 7.23. |
| 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям | обеспечения населения | КоАП РФ |
| помещений в многоквартирных домах и жилых домов» | коммунальными услугами |  |
| Федеральный закон от 26.12.2008 № 294-ФЗ "О защите прав юридических лиц и | Выполнение законного | ст. 19.4.1. |
| индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного | распоряжения должностного лица органа, осуществляющего государственный надзор (контроль), должностного лица организации, уполномоченной в соответствии с федеральными законами на осуществление государственного надзора, должностного лица органа, осуществляющего муниципальный контроль  Выполнение в срок законного предписания (постановления, представления, решения) органа (должностного лица), осуществляющего государственный надзор (контроль), организации, уполномоченной в соответствии с федеральными законами на осуществление | КоАП РФ  ч.1 ст.19.5 |
| контроля (надзора) и муниципального контроля" | государственного надзора (должностного лица), органа (должностного лица), осуществляющего муниципальный контроль  Не препятствование законной деятельности должностного лица органа государственного контроля (надзора), должностного лица организации, уполномоченной в соответствии с федеральными законами на контроля осуществление государственного надзора, должностного лица органа муниципального | ч.1 ст. 19.4 КоАП РФ |
| 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» | соблюдение законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности | ч.4 и 5 статья 9.16. КоАП РФ |