

Руководство по соблюдению обязательных требований, требований, установленных муниципальными правовыми актами, предъявляемых при осуществлении мероприятий по муниципальному жилищному контролю

Деятельность органов муниципального жилищного контроля направлена на предупреждение, выявление и пресечение юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами нарушений, установленных в соответствии с жилищным законодательством, законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности требований к использованию и сохранности жилищного фонда, установленных в отношении муниципального жилищного фонда федеральными законами и законами Самарской области, а также муниципальными правовыми актами, в том числе требований к жилым помещениям, их использованию и содержанию, использованию и содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, 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, предоставлению коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, требований энергетической эффективности и оснащенности помещений многоквартирных домов и жилых домов приборами учета используемых энергетических ресурсов (далее - обязательные требования), посредством организации и проведения проверок указанных лиц, принятия предусмотренных федеральным законодательством мер по пресечению и (или) устранению выявленных нарушений.

В случае выявления при проведении проверки нарушений юридическим лицом, индивидуальным предпринимателем требований федеральных законов, законов субъекта РФ и муниципальных правовых актов по вопросам использования и сохранности муниципального жилищного фонда, должностные лица, проводившие проверку, в пределах предусмотренных полномочий обязаны: выдать **предписание** юридическому лицу, индивидуальному предпринимателю об устранении выявленных нарушений с указанием сроков их устранения и (или) о проведении мероприятий по предотвращению причинения вреда жизни, здоровью людей, вреда животным, растениям, окружающей среде, безопасности государства, имуществу физических и юридических лиц, государственному или

муниципальному имуществу, предупреждению возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, а также других мероприятий, предусмотренных федеральными законами; принять меры по контролю за устранением выявленных нарушений, их предупреждению, предотвращению возможного причинения вреда жизни, здоровью граждан, вреда животным, растениям, окружающей среде, обеспечению безопасности государства, предотвращению возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, а также меры по привлечению лиц, допустивших выявленные нарушения, к юридической ответственности.

Составами административных правонарушений, выявленных при осуществлении муниципального контроля за использованием и сохранностью муниципального жилищного фонда, будут являться, например: воспрепятствование законной деятельности должностного лица органа муниципального контроля по проведению проверок или уклонение от таких проверок (ст. 19.4.1 Кодекса об административных правонарушениях РФ); невыполнение в установленный срок законного предписания (постановления, решения) органа (должностного лица), осуществляющего муниципальный контроль, об устранении нарушения законодательства (ст. 19.5 Кодекса об административных правонарушениях РФ).

Ответственность за нарушение обязательных требований предусмотрена кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях (статья 7.22, 7.23 КоАП РФ).

Основную долю нарушений жилищного законодательства составляют: нарушение условий договора управления многоквартирным домом, заключенного с управляющей организацией;

нарушения требований к порядку содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и осуществления текущего ремонта общего имущества в данном доме.

В целях недопущения указанных нарушений разъясняем.

В соответствии со ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации способов управления многоквартирным домом.

Согласно ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья либо органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива) в течение согласованного срока за плату обязуется 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.

В соответствии с п. 2, 13, 14, 39 и 42 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170, управляющей организацией проводятся осмотры общего имущества, результаты которых оформляются актом осмотра, который является основанием для принятия управляющей организацией решения о соответствии или несоответствии проверяемого общего имущества (элементов общего имущества) требованиям законодательства Российской Федерации, требованиям обеспечения безопасности граждан, а также о мерах (мероприятиях), необходимых для устранения выявленных дефектов (неисправностей, повреждений), в том числе о необходимости проведения текущего или капитального ремонта общего имущества;

В соответствии с п. 2, 39, 42 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, установлено, что управляющие организации и лица, оказывающие услуги и выполняющие работы при непосредственном управлении многоквартирным домом, отвечают перед собственниками помещений за нарушение своих обязательств несут ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором.

Организации, обслуживающие жилищный фонд, должны проводить наблюдения за техническим состоянием зданий и инженерным оборудованием в процессе их эксплуатации, организовывать и непосредственно участвовать в осуществлении мероприятий по предупреждению и устранению повреждений зданий. Осуществлять контроль за жилищным фондом, поддерживать в исправности, работоспособности, своевременно проводить наладку и регулирование

инженерных систем и т.д. Контроль за техническим состоянием осуществляется путем проведения плановых и внеплановых осмотров.

В целях недопущения нарушений жилищного законодательства гражданам, индивидуальным предпринимателям и юридическим лицам, осуществляющим деятельность по управлению/обслуживанию жилищного фонда, необходимо принимать меры, направленные на исполнение правовых актов по соблюдению обязательных требований, предъявляемых при проведении проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении муниципального жилищного контроля:

- содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений в соответствии с постановлением Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», 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 03.04.2013 N 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения" (вместе с "Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме"), постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 "О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами" (вместе с "Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами");

- соблюдение нормативов обеспечения населения коммунальными услугами в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»;

- соблюдение законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности в соответствии с Федеральным законом от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

**Нормативные правовые акты
по соблюдению обязательных требований, предъявляемых при проведении проверок
юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении
муниципального жилищного контроля**

Законодательство	Требование	Ответственность по КоАП РФ
<p>Постановление Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда". Постановление Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 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"</p>	<p>соблюдение правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений</p>	<p>статья 7.22.</p>
<p>Постановление Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов"</p>	<p>соблюдение нормативов обеспечения населения коммунальными услугами</p>	<p>статья 7.23.</p>
<p>Федеральный закон от 23.11.2009 N 261-ФЗ "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"</p>	<p>соблюдение законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности</p>	<p>статья 9.16.</p>