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

# Согласно статье 20 Жилищного кодекса Российской Федерации, 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](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_83079/) от 31 июля 2020 года № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» (далее - Федеральный закон № 248-ФЗ).

Муниципальный жилищный контроль осуществляется администрацией Вельского муниципального района Архангельской области, в лице отдела муниципального жилищного контроля администрации Вельского муниципального района (далее – контрольный орган). От имени контрольного органа муниципальный жилищный контроль вправе осуществлять следующие должностные лица:

1) начальник отдела муниципального жилищного контроля администрации Вельского муниципального района;

2) главные специалисты отдела муниципального жилищного контроля.

Предметом муниципального жилищного контроля является: соблюдение юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами обязательных требований, установленных жилищным законодательством, законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, законодательством о газоснабжении в Российской Федерации в отношении муниципального жилищного фонда (далее обязательных требований), а именно:

1) требований к использованию и сохранности жилищного фонда, в том числе требований 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 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) требований энергетической эффективности и оснащенности помещений многоквартирных домов и жилых домов приборами учета используемых энергетических ресурсов;

6) требований к порядку размещения ресурсоснабжающими организациями, лицами, осуществляющими деятельность по управлению многоквартирными домами, информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (далее – система);

7) требований к обеспечению доступности для инвалидов помещений в многоквартирных домах;

8) требований к предоставлению жилых помещений в наемных домах социального использования;

9) 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;

10) правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения;

11) правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов;

12) требований к безопасной эксплуатации и техническому обслуживанию внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования, а также требований к содержанию относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме вентиляционных и домовых каналов.

13) исполнение решений, принятых органом контроля по результатам контрольных мероприятий.

Объектами муниципального жилищного контроля являются:

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

2) результаты деятельности контролируемых лиц, в том числе работы и услуги, к которым предъявляются обязательные требования;

3) здания, строения, сооружения, территории, включая земельные участки, предметы и другие объекты, которыми контролируемые лицами владеют и (или) пользуются и к которым предъявляются обязательные требования.

Порядок исполнения муниципальной функции по осуществлению муниципального жилищного контроля на территории Вельского муниципального района Архангельской области регламентирован решением Собрания депутатов от 08.12.2021 № 437 «Об утверждении Положения о муниципальном жилищном контроле на территории Вельского муниципального района Архангельской области» (в ред. Решения Собрания депутатов Вельского муниципального района от 06.12.2023 г. № 152).

Руководствуясь п.7 статьи 22 Федерального закона № 248-ФЗ система оценки и управления рисками при осуществлении муниципального жилищного контроля на территории Вельского муниципального района Архангельской области не применяется.

Положением установлено, что в соответствии с п.2 статьи 61 Федерального закона № 248-ФЗ муниципальный жилищный контроль на территории Вельского муниципального района Архангельской области осуществляется без проведения плановых контрольных мероприятий.

Внеплановые контрольные мероприятия проводятся в виде документарных и выездных проверок, инспекционного визита, наблюдения за соблюдением обязательных требований, выездного обследования.

Внеплановые контрольные мероприятия, за исключением внеплановых контрольных мероприятий без взаимодействия, проводятся по основаниям, предусмотренным пунктами 1, 3-5 части 1 статьи 57 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации».

В случае, если внеплановое контрольное мероприятие может быть проведено только после согласования с органами прокуратуры, указанное мероприятие проводится после такого согласования.

Основанием для проведения контрольных мероприятий в отношении граждан, юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, проводимых с взаимодействием с контролируемыми лицами, является:

а) наличие у контрольного органа сведений о причинении вреда (ущерба) или об угрозе причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям при поступлении обращений (заявлений) граждан и организаций, информации от органов государственной власти, органов местного самоуправления, из средств массовой информации, а также получение таких сведений в результате проведения контрольных мероприятий, включая контрольные мероприятия без взаимодействия, в том числе проводимые в отношении иных контролируемых лиц;

б) поручение Президента Российской Федерации, поручение Правительства Российской Федерации о проведении контрольных мероприятий в отношении конкретных контролируемых лиц;

в) требование прокурора о проведении контрольного мероприятия в рамках надзора за исполнением законов, соблюдением прав и свобод человека и гражданина по поступившим в органы прокуратуры материалам и обращениям;

Контролируемое лицо в течение 30 календарных дней со дня его получения вправе подать в Контрольный орган возражение в отношении предостережения.

В возражении указываются:

1) полное наименование организации – контролируемого лица, фамилия, имя и отчество (при наличии) гражданина – контролируемого лица;

2) идентификационный номер налогоплательщика – контролируемого лица;

3) адрес места нахождения и осуществления деятельности организации, гражданина – контролируемого лица;

4) дата, номер и наименование органа, объявившего предостережение;

5) позиция контролируемого лица о несогласии с тем, что его действия (бездействие) могут привести или приводят к нарушению обязательных требований, и (или) о несогласии с предложенными в предостережении мерами по обеспечению соблюдения обязательных требований;

6) обоснование позиции контролируемого лица. К возражению могут быть приложены документы, подтверждающие обоснование позиции контролируемого лица.

Возражение на предостережение должно быть подписано и подается в письменной форме на бумажном носителе лично или почтовым отправлением в контрольный (надзорный) орган.

Возражения на предостережения, поданные с нарушением условий, предусмотренных настоящим Положением, но соответствующие требованиям к обращениям граждан и организаций, установленным Федеральным законом от 2 мая 2006 года № 59-ФЗ "О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации", рассматриваются в порядке, предусмотренном данным Федеральным законом.

Возражения на предостережения рассматриваются отделом муниципального жилищного контроля администрации Вельского муниципального района.

По результатам рассмотрения возражений на предостережения отдел муниципального жилищного контроля администрации Вельского муниципального района:

направляет контролируемому лицу ответ об отклонении его возражения на предостережение – если отдел муниципального жилищного контроля администрации Вельского муниципального района придет к выводу о необоснованности позиции контролируемого лица. В ответе должно содержаться обоснование отклонения возражения контролируемого лица на предостережение;

направляет контролируемому лицу ответ об отзыве предостережения полностью или частично – если отдел муниципального жилищного контроля администрации Вельского муниципального района придет к выводу об обоснованности позиции контролируемого лица. Если предостережение отзывается частично, в ответе должно быть указано, в части каких действий (бездействия) контролируемого лица и (или) предложенных мер по обеспечению соблюдения обязательных требований отзывается предостережение, а в остальной части должно содержаться обоснование отклонения возражения контролируемого лица на предостережение.

Ответ контролируемому лицу по результатам рассмотрения возражения на предостережение должен быть направлен контрольным органом в течение 30 календарных дней со дня его поступления.

Досудебный порядок обжалования при осуществлении муниципального жилищного контроля не применяется.

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

1. Жилищный кодекс Российской Федерации **должен соблюдаться в полном объеме.**

2.  [Федеральный закон от 11.06.2021 № 170-ФЗ](https://cloud.mail.ru/public/UHSK/dr7VWcKWb) "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с принятием Федерального закона "О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации" (с изм. от 22.06.2022 г.).

3. 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» **должно соблюдаться в полном объеме.**

4. Постановление Правительства Российской Федерации от 06.05.2011
№ 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям жилых помещений в многоквартирных домах и жилых домов» **должно соблюдаться в полном объеме.**

6. [Постановление Правительства РФ от 06.09.2021 № 1498](https://cloud.mail.ru/public/zLTe/d7bou1iyP) "О признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации"

7. [Приказ Минстроя России от 14.05.2021 № 292/пр](https://cloud.mail.ru/public/UyAn/8jywVZ7Zk) "Об утверждении правил пользования жилыми помещениями" (Зарегистрировано в Минюсте России 08.09.2021 № 64942)

8. [Правила пользования жилыми помещениями](https://cloud.mail.ru/public/j6fb/bD5yeHJXc) (Утверждены Приказом Минстроя России 14.05.2021 № 292/пр)

9. 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» **должно соблюдаться в полном объеме.**

10.[Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 № 290](https://cloud.mail.ru/public/d74q/ofjoz7fU3) "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") (ред. от 29.06.2020 г.).

11. [Постановление Правительства РФ от 14.05.2013 № 410](https://cloud.mail.ru/public/3KWm/DnnDVxu8Q) "О мерах по обеспечению безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования" (ред. от 19.03.2020 г.)
(вместе с "Правилами пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению")

12. Постановление Госстроя России от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» **должно соблюдаться в полном объеме.**

**13.** [Указ Губернатора Архангельской области от 17.03.2020 № 28-у](https://cloud.mail.ru/public/Pm6M/7zBKconko) "О введении на территории Архангельской области режима повышенной готовности для органов управления и сил Архангельской территориальной подсистемы единой государственной системы предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций и мерах по противодействию распространению на территории Архангельской области новой коронавирусной инфекции (COVID-2019)" (ред. от 18.07.2022 г.)

14. Положение о муниципальном жилищном контроле.

**Административная ответственность**

**Кодекс Российской Федерации**

**об административных правонарушениях:**

- **Статья 7.21.** Нарушение правил пользования жилыми помещениями. Самовольные переустройство и (или) перепланировка помещения в многоквартирном доме;

- **Статья 7.22.** Нарушение правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений;

- **Статья 7.23.** Нарушение нормативов обеспечения населения коммунальными услугами;

- **Статья 7.23.2.** Нарушение требований законодательства о передаче технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким многоквартирным домом документов;

**-** **Статья 7.30.** Нарушение порядка осуществления закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд;

- **Статья 9.16.** Нарушение законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

**Перечень правовых актов, соблюдение которых обязательно**

 **при рассмотрении обращении граждан лицами,**

**осуществляющими управление многоквартирными домами**

В соответствии с действующем законодательством, при работе с обращениями граждан, жителями многоквартирных домов управляющие организации, ТСЖ и жилищные кооперативы руководствуются следующими нормативными правовыми актами:

1. Жилищный кодекс Российской Федерации;

2. Закон Российской Федерации № 2300-1 от 07.02.1992
«О защите прав потребителей»;

3. 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 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»;

4. Постановление Правительства РФ от 15 мая 2013 г. № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»;

5. Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»;

6. Приказ Министерства связи и массовых коммуникаций РФ № 74 и Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ № 114/пр от 29 февраля 2016 г. «Об утверждении состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства».

Пункты указанных нормативно-правовых актов устанавливают конкретные сроки для каждой группы обращений жителей многоквартирных домов в управляющую организацию, ТСЖ или ЖК/ЖСК.

**Алгоритм действий управляющей организации, ТСЖ/ЖСК/ЖК при получении обращения состоит из следующих этапов:**

- получение обращения (заявления, жалобы, претензии, запроса) в устной или письменной форме;

- регистрация поступившего запроса в журнале регистрации входящих обращений;

- рассмотрение обращения, назначение исполнителя и срока ответа в зависимости от темы запроса и статуса заявителя (собственник/наниматель/стороннее лицо);

- направление ответа заявителю по тому каналу связи, который он указал в обращении, а если заявитель не указал, каким способом хочет получить ответ, по тому каналу связи, по которому обращение было принято;

- хранение запросов и копий ответов на них в течение трёх лет со дня регистрации (п. 38 ПП РФ № 416 от 15.05.2013).