**Руководство по соблюдению обязательных требований, оценка соблюдения которых является предметом 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 на территории Озерского городского округа Челябинской области осуществляется уполномоченным органом – Управлением жилищно-коммунального хозяйства администрации Озерского городского округа Челябинской области (далее – орган муниципального жилищного контроля).

Муниципальный жилищный контроль вправе осуществлять следующие должностные лица:

1) руководитель (заместитель руководителя) органа муниципального жилищного контроля;

2) должностное лицо органа муниципального жилищного контроля, в должностные обязанности которого, в соответствии с должностной инструкцией, входит осуществление полномочий по виду муниципального жилищного контроля, в том числе проведение профилактических мероприятий и контрольных мероприятий (далее - муниципальные жилищные инспекторы, инспекторы).

Муниципальный контроль осуществляется в многоквартирных домах, в которых все жилые и (или) нежилые помещения либо их часть находятся  
в муниципальной собственности.

**Предметом муниципального жилищного контроля является проверка соблюдения юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями  
и гражданами следующих обязательных требований:**

- требований к использованию и сохранности жилищного фонда, в том числе [требований](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=359152&dst=100028&field=134&date=30.09.2021) 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;

- требований к [формированию](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=373476&dst=246&field=134&date=30.09.2021) фондов капитального ремонта;

- 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;

- требований к предоставлению коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов;

- 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;

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

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

- требований энергетической эффективности и оснащенности помещений многоквартирных домов и жилых домов приборами учета используемых энергетических ресурсов;

- требований к порядку размещения ресурсоснабжающими организациями, лицами, осуществляющими деятельность по управлению многоквартирными домами, информации в системе;

- требований к обеспечению доступности для инвалидов помещений в многоквартирных домах.

**Объектами муниципального жилищного контроля являются:**

- деятельность, действия (бездействие) лиц, осуществляющих управление многоквартирными домами по выполнению услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, а также муниципальными правовыми актами;

- результаты деятельности граждан и организаций, в том числе продукция (това­ры), работы и услуги, к которым предъявляются обязательные требования;

- жилые помещения, общее имущество в многоквартирном доме, относящееся к муниципальному жилому фонду, к которым предъявляются обязательные требования (далее - производственные объекты);

- деятельность лиц, осуществляющих управление многоквартирными домами по выполнению услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации по размещению информации в системе ГИС ЖКХ;

- деятельность по формированию фондов капитального ремонта.

Порядок исполнения муниципальной функции по осуществлению муниципального жилищного контроля на территории Озерского городского округа Челябинской области регламентирован решением собрания Депутатов Озерского городского округа Челябинской области от 28.12.2021 № 206 «О Положении о муниципальном жилищном контроле на территории Озерского городского округа Челябинской области».

Положением установлено, что плановые контрольные (надзорные) мероприятия на территории Озерского городского округа Челябинской области не проводятся.

Система управления рисками при осуществлении муниципального жилищного контроля на территории Озерского городского округа не применяется.

Внеплановые контрольные (надзорные) мероприятия проводятся при наличии оснований, предусмотренных [пунктами 1](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=386954&dst=100634&field=134&date=30.09.2021), [3](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=386954&dst=100636&field=134&date=30.09.2021), [4](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=386954&dst=100637&field=134&date=30.09.2021), [5 части 1 статьи 57](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=386954&dst=100638&field=134&date=30.09.2021) Федерального закона № 248-ФЗ:

- наличие у контрольного (надзорного) органа сведений о причинении вреда (ущерба) или об угрозе причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям либо выявление соответствия объекта контроля параметрам, утвержденным индикаторами риска нарушения обязательных требований, или отклонения объекта контроля от таких параметров;

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

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

- истечение срока исполнения решения контрольного (надзорного) органа об устранении выявленного нарушения обязательных требований - в случаях, установленных [частью 1 статьи 95](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=386954&dst=101038&field=134&date=30.09.2021) Федерального закона № 248-ФЗ.

Контрольные мероприятия без взаимодействия проводятся должностными лицами органа муниципального жилищного контроля на основании заданий уполномоченных должностных лиц органа муниципального жилищного контроля, включая задания, содержащиеся в планах работы органа муниципального жилищного контроля.

В случае выявления при проведении мероприятий по контролю, нарушений обязательных требований, требований, установленных муниципальными правовыми актами, муниципальный жилищный инспектор принимает в пределах своей компетенции меры по пресечению таких нарушений, а также направляет  
в письменной форме руководителю органа муниципального контроля мотивированное представление с информацией о выявленных нарушениях для принятия решения о необходимости назначении внеплановой проверки юридического лица, индивидуального предпринимателя.

В случае получения в ходе проведения мероприятий по контролю без взаимодействия с юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями сведений о готовящихся нарушениях или признаках нарушения обязательных требований, орган муниципального контроля направляет юридическому лицу, индивидуальному предпринимателю предостережение о недопустимости нарушения обязательных требований.

Должностные лица, осуществляющие муниципальный жилищный контроль, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, имеет право:

- беспрепятственно по предъявлении служебного удостоверения и в соответствии с полномочиями, установленными решением контрольного (надзорного) органа о проведении контрольного (надзорного) мероприятия, посещать (осматривать) производственные объекты, если иное не предусмотрено федеральными законами;

- знакомиться со всеми документами, касающимися соблюдения обязательных требований, в том числе в установленном порядке с документами, содержащими государственную, служебную, коммерческую или иную охраняемую законом тайну;

- требовать от контролируемых лиц, в том числе руководителей и других работников контролируемых организаций, представления письменных объяснений по фактам нарушений обязательных требований, выявленных при проведении контрольных (надзорных) мероприятий, а также представления документов для копирования, фото- и видеосъемки;

- знакомиться с технической документацией, электронными базами данных, информационными системами контролируемых лиц в части, относящейся к предмету и объему контрольного (надзорного) мероприятия;

- составлять акты по фактам непредставления или несвоевременного представления контролируемым лицом документов и материалов, запрошенных при проведении контрольных (надзорных) мероприятий, невозможности провести опрос должностных лиц и (или) работников контролируемого лица, ограничения доступа в помещения, воспрепятствования иным мерам по осуществлению контрольного (надзорного) мероприятия;

- выдавать контролируемым лицам рекомендации по обеспечению безопасности и предотвращению нарушений обязательных требований, принимать решения об устранении контролируемыми лицами выявленных нарушений обязательных требований и о восстановлении нарушенного положения;

- обращаться в соответствии с Федеральным [законом](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=377857&date=30.09.2021) от 07.02.2011 года № 3-ФЗ "О полиции" за содействием к органам полиции в случаях, если инспектору оказывается противодействие или угрожает опасность.

При осуществлении муниципального жилищного контроля могут проводиться следующие виды профилактических мероприятий:

1. информирование;
2. консультирование;
3. объявление предостережения;
4. профилактический визит.

Консультирование осуществляется в устной форме по обращениям контролируемых лиц и их представителей.

Консультирование может осуществляться должностным лицом органа муниципального жилищного контроля по телефону, посредством видео-конференц-связи, на личном приеме либо в ходе проведения профилактического мероприятия, контрольного мероприятия.

**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 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» **должен соблюдаться в полном объеме.**

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.**

5. 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.**

6. Постановление Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» **должно соблюдаться в полном объеме.**

7. Постановление Правительства РФ от 21.01.2006 № 25 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями» **должно соблюдаться в полном объеме.**

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

**Административная ответственность**

**Кодекс Российской Федерации**

**об административных правонарушениях:**

- **Статья 7.21.** Нарушение [правил](garantF1://12044571.1000) 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 7.23.3.** Нарушение правил осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами;

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

- **часть 4** Несоблюдение лицами, ответственными за содержание многоквартирных домов, [требований](garantF1://12071109.11) энергетической эффективности, предъявляемых к многоквартирным домам, [требований](garantF1://12071109.13) их оснащенности 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** 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 12** Необоснованный отказ или уклонение организации, обязанной осуществлять деятельность по установке, замене, эксплуатации приборов учета используемых энергетических ресурсов, снабжение которыми или передачу которых они осуществляют, от заключения соответствующего договора и (или) от его исполнения, а равно нарушение установленного порядка его заключения либо несоблюдение такой организацией установленных для нее в качестве обязательных требований об установке, о замене, об эксплуатации приборов учета используемых энергетических ресурсов;

- **Статья 9.23**. Нарушение правил обеспечения безопасного использования и содержания внутридомового и внутриквартирного газового оборудования;

- **Статья 13.19.2**. Не размещение информации, размещение информации не в полном объеме или размещение недостоверной информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства;

- **Статья 19.4.**Неповиновение законному распоряжению 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;

- **Статья 19.4.1**Воспрепятствование законной деятельности должностного лица органа государственного контроля (надзора), должностного лица организации, уполномоченной в соответствии с федеральными законами на осуществление государственного надзора, должностного лица органамуниципального контроля;

- **Статья 19.5.** Невыполнение в срок законного предписания (постановления, представления, решения) органа (должностного лица), осуществляющего государственный надзор (контроль), организации, уполномоченной в соответствии с федеральными законами на осуществление государственного надзора (должностного лица),органа (должностного лица), осуществляющего муниципальный контроль;

- **Статья 19.7.** Непредставление сведений (информации).

**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 и Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 29 февраля 2016 г. № 74/114/пр "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).

**Обжалование решений органа контроля, действий (бездействия) его должностных лиц**

Правом на обжалование решений органа муниципального жилищного контроля, действий (бездействия) его должностных лиц обладает контролируемое лицо, в отношении которого приняты следующие решения или совершены действия (бездействие):

- решение о проведении контрольных мероприятий;

- акт контрольного мероприятия, предписание об устранении выявленных нарушений;

- действий (бездействия) должностных лиц контрольного (надзорного) органа в рамках контрольных (надзорных) мероприятий.

Сроки подачи жалобы определяются в соответствии с частями 5-11 статьи 40 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ.

Жалоба может содержать ходатайство о приостановлении исполнения обжалуемого решения органа муниципального жилищного контроля.

Жалоба, поданная в досудебном порядке на действия (бездействие) уполномоченного должностного лица, подлежит рассмотрению руководителем (заместителем руководителя) органа муниципального жилищного контроля.

Жалоба, поданная в досудебном порядке на действия (бездействие) руководителя (заместителя руководителя) органа муниципального жилищного контроля, подлежит рассмотрению Главой (заместителем главы) Озерского городского округа Челябинской области.

Жалоба подлежит рассмотрению уполномоченным на рассмотрение жалобы органом в течение двадцати рабочих дней со дня ее регистрации.

Срок рассмотрения жалобы, может быть продлен, но не более чем на двадцать рабочих дней, в случае истребования относящихся к предмету жалобы и необходимых для ее полного, объективного и всестороннего рассмотрения и разрешения информации и документов, которые находятся в распоряжении государственных органов либо подведомственных им организаций.

Решение по жалобе вручается заявителю лично (с пометкой заявителя о дате получения на втором экземпляре) либо направляется почтовой связью. Решение по жалобе может быть направлено на адрес электронной почты, указанный заявителем при подаче жалобы.

В случае пропуска по уважительной причине срока подачи жалобы этот срок по хода­тайству лица, подающего жалобу, может быть восстановлен должностным лицом, уполно­моченным на рассмотрение жалобы.

Лицо, подавшее жалобу, до принятия решения по жалобе может отозвать ее полно­стью или частично. При этом повторное направление жалобы по тем же основаниям не до­пускается.