**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**](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_83079/) **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](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/d673c2140a564ca07120ff9d7bc087f3efecc097/#dst101179) и [4.2](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/d673c2140a564ca07120ff9d7bc087f3efecc097/#dst658) статьи 20 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Предметом муниципального жилищного контроля, который проводится в форме проверок (плановых, внеплановых) является соблюдение юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами обязательных требований, установленных в отношении муниципального жилищного фонда федеральными законами Российской Федерации и законами Томской области в области жилищных отношений, а также принятыми в соответствии с ними муниципальными правовыми актами администрации муниципального образования Мирненское сельское поселение (далее - обязательные требования), в том числе требований:

к использованию жилого помещения по назначению;

к сохранности жилого помещения;

к обеспечению надлежащего состояния жилого помещения;

к порядку переустройства и перепланировки жилых помещений;

к своевременности и полноте внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Постановлением администрации Административный регламент исполнения муниципальной функции по осуществлению муниципального жилищного контроля, согласно которому муниципальный жилищный контроль осуществляет администрация муниципального. Проведение проверок (плановых и внеплановых) осуществляют специалисты администрации.

Регламентом установлено, что основанием для начала административной процедуры является:

по подготовке и утверждению ежегодного плана проведения плановых проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей - требование Федерального закона № 294-ФЗ;

*Юридическое лицо, индивидуальный предприниматель вправе подать в комитет заявление об исключении из ежегодного плана проведения плановых проверок проверки в отношении их, если полагают, что проверка включена в ежегодный план проведения плановых проверок в нарушение положений статьи 26.1 Федерального закона № 294-ФЗ. Порядок подачи заявления, перечень прилагаемых к нему документов, подтверждающих отнесение юридического лица, индивидуального предпринимателя к субъектам малого предпринимательства, порядок рассмотрения этого заявления, обжалования включения проверки в ежегодный план проведения плановых проверок, а также исключения соответствующей проверки из ежегодного плана проведения плановых проверок определяются постановлением Правительства РФ № 1268.*

Основаниями для проведения внеплановой проверки наряду с основаниями, указанными в [части 2 статьи 10](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_83079/27650359c98f25ee0dd36771b5c50565552b6eb3/#dst100127) 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», являются поступления, в частности посредством информационных систем, предусматривающих обязательную авторизацию заявителя в единой системе идентификации и аутентификации (далее - система), в орган муниципального жилищного контроля обращений и заявлений граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, юридических лиц, информации от органов государственной власти, органов местного самоуправления, о фактах нарушения требований к порядку содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и осуществления текущего ремонта общего имущества в данном доме, о фактах нарушения управляющей организацией обязательств, предусмотренных [частью 2 статьи 162](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/14e9738be002fe3ab76c0d580b863aac1ac65fb7/#dst442) Жилищного кодекса Российской Федерации, о фактах нарушения наймодателями 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.

Должностные лица органа муниципального жилищного контроля, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, имеют право:

1) запрашивать и получать на основании мотивированных письменных запросов от органов государственной власти, органов местного самоуправления, юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и граждан информацию и документы, необходимые для проверки соблюдения обязательных требований.

*Так, непредоставление запрашиваемой информации может привести к невозможности проведения проверки, что, в свою очередь, повлечет привлечение к административной ответственности. Непредставление или несвоевременное представление запрашиваемых сведений (материалов), а равно представление таких сведений в неполном объеме или в искаженном виде, влечет наложение административного штрафа на должностных и юридических лиц в соответствии со статьей 19.4.1 КоАП РФ -* *воспрепятствование законной деятельности должностного лица органа государственного контроля (надзора), органа муниципального контроля:*

*1. Воспрепятствование законной деятельности должностного лица органа государственного контроля (надзора), органа государственного финансового контроля, органа муниципального контроля, органа муниципального финансового контроля по проведению проверок или уклонение от таких проверок - влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от пятисот до одной тысячи рублей; на должностных лиц - от двух тысяч до четырех тысяч рублей; на юридических лиц - от пяти тысяч до десяти тысяч рублей.*

*2. Действия (бездействие), предусмотренные частью 1 настоящей статьи, повлекшие невозможность проведения или завершения проверки, -*

*влекут наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от пяти тысяч до десяти тысяч рублей; на юридических лиц - от двадцати тысяч до пятидесяти тысяч рублей.*

*3. Повторное совершение административного правонарушения, предусмотренного частью 2 настоящей статьи, -*

*влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от десяти тысяч до двадцати тысяч рублей или дисквалификацию на срок от шести месяцев до одного года; на юридических лиц - от пятидесяти тысяч до ста тысяч рублей.*

*Таким образом, в случае получения приказа о проведении проверки, мотивированного запроса с перечнем копий документов, предоставление которых обязательно, такие сведения и документы необходимо предоставить своевременно.*

2) беспрепятственно по предъявлении служебного удостоверения и копии распоряжения о назначении проверки посещать территорию и расположенные на ней многоквартирные дома, помещения общего пользования в многоквартирных домах; с согласия собственников помещений в многоквартирном доме посещать жилые помещения и проводить их обследования и другие мероприятия по контролю, проверять соблюдение наймодателями жилых помещений в наемных домах социального использования требований федеральных законов, законов Нижегородской области и муниципальных правовых актов муниципального образования в области жилищных отношений к наймодателям и нанимателям жилых помещений в таких домах, к заключению и исполнению договоров найма жилых помещений муниципального жилищного фонда и договоров найма жилых помещений муниципального жилищного фонда

3) выдавать предписания о прекращении нарушений обязательных требований, об устранении выявленных нарушений, о проведении мероприятий по обеспечению соблюдения обязательных требований федеральных законов, законов Томской области и муниципальных правовых актов администрации муниципального образования в области жилищных отношений.

*Cледует обратить внимание, что невыполнение или ненадлежащее выполнение в установленный срок законного предписания органа, осуществляющего муниципальный жилищный контроль -* *влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от трехсот до пятисот рублей; на должностных лиц - от одной тысячи до двух тысяч рублей или дисквалификацию на срок до трех лет; на юридических лиц - от десяти тысяч до двадцати тысяч рублей.*

*Таким образом, при наличии предписания об устранении выявленных нарушений, необходимо в установленный срок его исполнить, во избежание штрафных санкций.*

*В случае объективной невозможности своевременного исполнения предписания должностное/юридическое лицо не лишено права направить ходатайство о продлении срока исполнения предписания, в порядке, определенном Регламентом.*

4) составлять протоколы об административных правонарушениях, связанных с нарушениями обязательных требований и принимать меры по предотвращению таких нарушений.

5) направлять в уполномоченные органы материалы, связанные с нарушениями обязательных требований, для решения вопросов о возбуждении административных дел.

*При осуществлении муниципального жилищного контроля и регионального государственного жилищного надзора, согласно которому в случае выявления органом муниципального жилищного контроля при проведении проверок нарушений юридическим лицом, индивидуальным предпринимателем, гражданином обязательных требований, ответственность за нарушение которых предусмотрена частями 1, 2 статьи 7.21, статьями 7.22, 7.23, частями 4, 5 статьи 9.16 КоАП РФ, орган муниципального жилищного контроля направляет материалы таких проверок в орган государственного жилищного надзора.*

Должностные лица органа муниципального жилищного контроля, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, обязаны размещать информацию о проверках в информационных системах ГИС ЖКХ и ФГИС ЕРП. За невыполнение указанных требований ответственные лица могут быть привлечены к административной ответственности.

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

**1. Федеральные законы.**

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

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

**2. Указы Президента Российской Федерации, постановления и распоряжения Правительства Российской Федерации.**

2.1 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.**

2.2 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.**

2.3 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.**

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

2.5 Постановление Правительства Российской Федерации от 21.01.2006 № 25 "Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями" **должно соблюдаться в полном объеме.**

# 3. Нормативные правовые акты федеральных органов исполнительной власти и нормативные документы федеральных органов исполнительной власти.

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

# 4. Муниципальные нормативно-правовые акты.

4.1Постановление администрации муниципального образования о проведении муниципального жилищного контроля

# Административная ответственность

**1. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях**:

1.1  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 органа муниципального контроля;

1.2 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.