**Руководство по соблюдению обязательных требований, требований, установленных муниципальными правовыми актами в сфере муниципального жилищного контроля**

Руководство по соблюдению обязательных требований, требований, установленных муниципальными правовыми актами в сфере муниципального жилищного контроля подготовлено в соответствии
с пунктом 2 части 2 статьи 8.2 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»  (далее – Федеральный закон № 294-ФЗ).

В соответствии с частью 1.1 статьи 20 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) 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.

Согласно части 2.1 статьи 20 ЖК РФ муниципальный жилищный контроль осуществляется уполномоченными органами местного самоуправления в порядке, установленном муниципальными правовыми актами либо законом субъекта Российской Федерации и принятыми
в соответствии с ним муниципальными правовыми актами.

Уполномоченным органом местного самоуправления по осуществлению муниципального жилищного контроля на территории города Перми является департамент жилищно-коммунального хозяйства администрации города Перми (далее – Департамент).

Решением Пермской городской Думы от 26 июня 2012 года № 138
«О создании департамента жилищно-коммунального хозяйства администрации города Перми» функция организации и проведения
на территории города Перми муниципального жилищного контроля возложена на Департамент.

Возглавляет Департамент начальник Департамента. В своем составе Департамент имеет управление жилищного фонда, в структуру которого входит отдел муниципального жилищного контроля.

Осуществляется муниципальный жилищный контроль на территории города Перми в соответствии с Положением о муниципальном жилищном контроле на территории города Перми, утвержденным решением Пермской городской Думы от 23 апреля 2013 года № 88.

Последовательность и сроки выполнения административных процедур при проведении муниципального жилищного контроля установлены Административным регламентом осуществления муниципального жилищного контроля на территории города Перми, утвержденным постановлением администрации города Перми от 30 июля 2013 года № 625 (далее – Административный регламент от 30 июля 2013 года № 625).

Предметом муниципального жилищного контроля является проверка соблюдения юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами обязательных требований, требований, установленных муниципальными правовыми актами в отношении муниципального жилищного фонда.

В соответствии с частью 3 статьи 20 ЖК РФ к отношениям, связанным
с осуществлением муниципального контроля, организацией и проведением проверок юридических лиц (за исключением региональных операторов), индивидуальных предпринимателей, применяются положения Федерального закона № 294-ФЗ с учетом особенностей организации и проведения плановых и внеплановых проверок, установленных частями 4.1 и 4.2 настоящей статьи.

Согласно части 4.1 статьи 20 ЖК РФ основанием для включения плановой проверки в ежегодный план проведения плановых проверок является истечение одного года со дня:

- начала осуществления товариществом собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом деятельности по управлению многоквартирными домами в соответствии с представленным в орган государственного жилищного надзора уведомлением о начале осуществления указанной деятельности;

- постановки на учет в муниципальном реестре наемных домов социального использования первого наемного дома социального использования, наймодателем жилых помещений в котором является лицо, деятельность которого подлежит проверке;

- окончания проведения последней плановой проверки юридического лица, индивидуального предпринимателя.

В соответствии с частью 4.2 статьи 20 ЖК РФ основаниями для проведения внеплановой проверки наряду с основаниями, указанными в части 2 статьи 10 Федерального закона № 294-ФЗ являются поступления,
в частности посредством системы, в орган муниципального жилищного контроля обращений и заявлений граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, юридических лиц, информации от органов государственной власти, органов местного самоуправления, выявление органом муниципального жилищного контроля в системе информации
о фактах нарушения управляющей организацией обязательств, предусмотренных частью 2 статьи 162 настоящего Кодекса, нарушения правил содержания общего имущества в многоквартирном доме. Внеплановая проверка по указанным основаниям проводится без согласования с органами прокуратуры и без предварительного уведомления проверяемой организации о проведении внеплановой проверки.

 На основании части 5 статьи 20 ЖК РФ должностные лица органа муниципального жилищного контроля, являющиеся соответственно муниципальными жилищными инспекторами, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, имеют право:

- 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;

- беспрепятственно по предъявлении служебного удостоверения и копии приказа (распоряжения) руководителя (заместителя руководителя) соответственно органа муниципального жилищного контроля о назначении проверки посещать территорию и расположенные на ней многоквартирные дома, помещения общего пользования в многоквартирных домах; с согласия собственников помещений в многоквартирном доме, нанимателей жилых помещений посещать такие помещения в многоквартирном доме и проводить их обследования; проводить исследования, испытания, расследования, экспертизы и другие мероприятия по контролю;

- выдавать предписания о прекращении нарушений обязательных требований, об устранении выявленных нарушений, о проведении мероприятий по обеспечению соблюдения обязательных требований;

- составлять протоколы об административных правонарушениях, связанных с нарушениями обязательных требований и принимать меры по предотвращению таких нарушений;

- направлять в уполномоченные органы материалы, связанные
с нарушениями обязательных требований, для решения вопросов
о возбуждении уголовных дел по признакам преступлений.

В соответствии со статьей 18Федерального закона № 294-ФЗ должностные лица органа муниципального контроля при проведении проверки обязаны:

- своевременно и в полной мере исполнять предоставленные
в соответствии с законодательством Российской Федерации полномочия
по предупреждению, выявлению и пресечению нарушений обязательных требований и требований, установленных муниципальными правовыми актами;

- соблюдать законодательство Российской Федерации, права и законные интересы юридического лица, индивидуального предпринимателя, проверка которых проводится;

- проводить проверку на основании распоряжения или приказа руководителя, заместителя руководителя органа муниципального контроля
о ее проведении в соответствии с ее назначением;

- проводить проверку только во время исполнения служебных обязанностей, выездную проверку только при предъявлении служебных удостоверений, копии распоряжения или приказа руководителя, заместителя руководителя органа муниципального контроля и в случае, предусмотренных настоящим Федеральным законом, копии документа о согласовании проведения проверки;

- не препятствовать руководителю, иному должностному лицу
или уполномоченному представителю юридического лица, индивидуальному предпринимателю, его уполномоченному представителю присутствовать при проведении проверки и давать разъяснения по вопросам, относящимся
к предмету проверки;

- предоставлять руководителю, иному должностному лицу
или уполномоченному представителю юридического лица, индивидуальному предпринимателю, его уполномоченному представителю, присутствующим при проведении проверки, информацию и документы, относящиеся
к предмету проверки;

- знакомить руководителя, иного должностного лица
или уполномоченного представителя юридического лица, индивидуального предпринимателя, его уполномоченного представителя с результатами проверки;

- знакомить руководителя, иное должностное лицо или уполномоченного представителя юридического лица, индивидуального предпринимателя, его уполномоченного представителя с документами и (или) информацией, полученными в рамках межведомственного информационного взаимодействия;

- учитывать при определении мер, принимаемых по фактам выявленных нарушений, соответствие указанных мер тяжести нарушений,
их потенциальной опасности для жизни, здоровья людей, для животных, растений, окружающей среды, объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, безопасности государства, для возникновения чрезвычайных ситуаций природного
и техногенного характера, а также не допускать необоснованное ограничение прав и законных интересов граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, юридических лиц;

- доказывать обоснованность своих действий при их обжаловании юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;

- соблюдать сроки проведения проверки, установленные настоящим Федеральным законом;

- не требовать от юридического лица, индивидуального предпринимателя документы и иные сведения, представление которых не предусмотрено законодательством Российской Федерации;

- перед началом проведения выездной проверки по просьбе руководителя, иного должностного лица или уполномоченного представителя юридического лица, индивидуального предпринимателя, его уполномоченного представителя ознакомить их с положениями административного регламента (при его наличии), в соответствии с которым проводится проверка;

- осуществлять запись о проведенной проверке в журнале учета проверок в случае его наличия у юридического лица, индивидуального предпринимателя.

В соответствии со статьей 21 Федерального закона № 294-ФЗ руководитель, иное должностное лицо или уполномоченный представитель юридического лица, индивидуальный предприниматель, его уполномоченный представитель при проведении проверки имеют право:

- непосредственно присутствовать при проведении проверки, давать объяснения по вопросам, относящимся к предмету проверки;

- получать от органа муниципального контроля, их должностных лиц информацию, которая относится к предмету проверки и предоставление которой предусмотрено настоящим Федеральным законом;

- знакомиться с документами и (или) информацией, полученными органами муниципального контроля в рамках межведомственного информационного взаимодействия от иных государственных органов, органов местного самоуправления либо подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организаций, в распоряжении которых находятся эти документы и (или) информация;

- представлять документы и (или) информацию, запрашиваемые в рамках межведомственного информационного взаимодействия, в орган муниципального контроля по собственной инициативе;

- знакомиться с результатами проверки и указывать в акте проверки
о своем ознакомлении с результатами проверки, согласии или несогласии
с ними, а также с отдельными действиями должностных лиц органа муниципального контроля;

-обжаловать действия (бездействие) должностных лиц органа муниципального контроля, повлекшие за собой нарушение прав юридического лица, индивидуального предпринимателя при проведении проверки, в административном и (или) судебном порядке в соответствии
с законодательством Российской Федерации;

- привлекать Уполномоченного при Президенте Российской Федерации по защите прав предпринимателей либо уполномоченного по защите прав предпринимателей в субъекте Российской Федерации к участию в проверке.

**Административная ответственность**

Постановлением администрации города Перми от 17 июня 2015 года № 378 утвержден перечень должностных лиц администрации города Перми, уполномоченных составлять протоколы об административных правонарушениях.

Согласно указанному перечню должностные лица Департамента уполномочены составлять протоколы об административных правонарушениях предусмотренных статьями 6.6, 6.11 Закона Пермского края от 06 апреля 2015 года № 460-ПК «Об административных правонарушениях в Пермском крае» (далее – Закон 460-ПК).

Статья 6.6 Закона 460-ПК предусматривает ответственность
за невыполнение или выполнение с нарушением сроков работ по подготовке зданий, сооружений к сезонной эксплуатации.

Статья 6.11 Закона 460-ПК предусматривает ответственность
за нарушение правил организации сбора, вывоза, утилизации и переработки бытовых и промышленных отходов.

Наряду с Законом 460-ПКдолжностные лица Департамента
в соответствии с частью 7 статьи 28.3 Кодекса Российской Федерации
об административных правонарушениях (далее - КоАП РФ) и постановлением администрации города Перми от 22 июля 2015 года № 489вправе составлять протоколы об административных правонарушенияхпредусмотренных частью 1 статьи 19.4, статьей 19.4.1, частью 1 статьи 19.5, статьей 19.7 КоАП РФ.

Часть 1 статьи 19.4 КоАП РФ предусматривает ответственность
за неповиновение законному распоряжению или требованию должностного лица органа, осуществляющего муниципальный контроль.

Статья 19.4.1 КоАП РФ предусматривает ответственность
за воспрепятствование законной деятельности должностного лица органа муниципального контроля.

Часть 1 статьи 19.5 КоАП РФ предусматривает ответственность
за невыполнение в установленный срок законного предписания (постановления, представления, решения) органа (должностного лица), осуществляющего муниципальный контроль, об устранении нарушений законодательства.

Статья 19.7 КоАП РФ предусматривает ответственность
за непредставление сведений (информации).

**Перечень правовых актов, регулирующих осуществление муниципального жилищного контроля, а также обязательные требования, требования, установленные муниципальными правовыми** **актами,** **оценка соблюдения которых является предметом муниципального жилищного контроля**

Конституция Российской Федерации;

Жилищный кодекс Российской Федерации;

Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях;

Федеральный закон от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;

Федеральный закон от 02 мая 2006 года № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации»;

Федеральный закон от 26 декабря 2008 года № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля»;

Федеральный закон от 23 ноября 2009 года № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

Федеральный закон от 30 декабря 2009 года №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;

государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства»;

Постановление Правительства Российской Федерации от 21 января 2006 года № 25 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями»;

Постановление Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 года № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания
и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу»;

Постановление Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 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»;

Постановление Правительства Российской Федерации от 21 июля
2008 года № 549 «О порядке поставки газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан»;

Постановление Правительства Российской Федерации от 30 июня
2010 года № 489 «Об утверждении Правил подготовки органами государственного контроля (надзора) и органами муниципального контроля ежегодных планов проведения плановых проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей»;

Постановление Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 года № 731 «Об утверждении Стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами»;

Постановление Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 года
 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»;

Постановление Правительства Российской Федерации от 14 мая 2013 года
№ 410 «О мерах по обеспечению безопасности при использовании
и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования»;

Постановление Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 года № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»;

Постановление Правительства Российской Федерации от 28 апреля 2015 года № 415 «О Правилах формирования и ведения единого реестра проверок»;

Постановление Правительства РФ от 10 февраля 2017 года № 166 «Об утверждении Правил составления и направления предостережения о недопустимости нарушения обязательных требований и требований, установленных муниципальными правовыми актами, подачи юридическим лицом, индивидуальным предпринимателем возражений на такое предостережение и их рассмотрения, уведомления об исполнении такого предостережения»;

Постановление Правительства РФ от 26 декабря 2018 года № 1680
«Об утверждении общих требований к организации и осуществлению органами государственного контроля (надзора), органами муниципального контроля мероприятий по профилактике нарушений обязательных требований, требований, установленных муниципальными правовыми актами»;

распоряжение Правительства Российской Федерации от 19 апреля 2016 года № 724-р «Об утверждении перечня документов и (или) информации, запрашиваемых и получаемых в рамках межведомственного информационного взаимодействия органами государственного контроля (надзора), органами муниципального контроля при организации и проведении проверок от иных государственных органов, органов местного самоуправления либо подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организаций, в распоряжении которых находятся эти документы и (или) информация»;

Постановление Госстроя России от 27 сентября 2003 года № 170
«Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»;

Приказ Минэкономразвития России от 30 апреля 2009 года № 141
«О реализации положений Федерального закона "О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля»;

Приказ Минкомсвязи России № 74, Минстроя России № 114/пр
от 29 февраля 2016 года «Об утверждении состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства»;

Закон Пермского края от 27 ноября 2012 года № 127-ПК «О муниципальном жилищном контроле и взаимодействии органа государственного жилищного надзора Пермского края с органами муниципального жилищного контроля»;

Закон Пермского края от 11 марта 2014 года № 304-ПК «О системе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Пермского края»;

решение Пермской городской Думы от 26 июня 2012 года № 138
«О создании департамента жилищно-коммунального хозяйства администрации города Перми»;

решение Пермской городской Думы от 23 апреля 2013 года № 88
«Об утверждении Положения о муниципальном жилищном контроле
на территории города Перми».

**Вопросы по соблюдению обязательных требований, требований, установленных муниципальными правовыми актами в сфере муниципального жилищного контроля**

В соответствии с пунктом 3.2.2 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 года № 170 (далее – ПИНТЭЖФ) организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить требуемое санитарное состояние лестничных клеток.

Пунктом 4.7.1 ПИНТЭЖФ установлено требование по периодической очистке светопрозрачных заполнений организациями по обслуживанию жилищного фонда.

Периодичность и сроки уборки лестничных клеток установлены пунктом 4.8.14 ПИНТЭЖФ, а именно: обметание окон, подоконников, отопительных приборов должно осуществляться не реже 1 раза в 5 дней, стен – не менее 2 раз в месяц, мытье – не реже 1 раза в месяц.

В соответствии с пунктом 11 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 года № 491, уборка и санитарно-гигиеническая очистка помещений общего пользования обязательна при содержании общего имущества в многоквартирном доме.

Также, работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, в том числе сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов, влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек, мытье окон, включены в Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения, утвержденный постановлением Правительства Российской Федерации от 03 апреля 2013 года №290.

Как показывает практика, указанные требования при управлении и обслуживании муниципального жилищного фонда во многих случаях не соблюдаются либо соблюдаются не в полной мере.

По данному вопросу стоит обратить внимание, что только неукоснительное исполнение указанных требований по соблюдению правил содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме позволит повысить качество предоставляемых услуг в сфере управления многоквартирными домами, снизить количество обращений граждан и как следствие снизить количество контрольных мероприятий в отношении хозяйствующих субъектов.