

СОДЕРЖАНИЕ

| | |
|---|----|
| 1. Контроль, осуществляемый собственниками по договору управления многоквартирным домом..... | 3 |
| 2. Общественный жилищный контроль..... | 5 |
| 3. Государственный жилищный надзор и лицензионный контроль..... | 8 |
| 4. Муниципальный жилищный контроль за деятельностью управляющих организаций..... | 11 |
| 4.1 Руководство по соблюдению обязательных требований, установленных нормативными правовыми актами..... | 12 |
| 5. Ответственность управляющих организаций за неисполнение обязанности по содержанию многоквартирного дома..... | 16 |

ВСТУПЛЕНИЕ

Стратегия развития жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации до 2020 года предусматривает расширение прав и обязанностей собственников помещений в многоквартирных домах в процедурах контроля за обеспечением сохранности жилищного фонда, повышением эффективности управления жилищной инфраструктурой, стимулированием энергосбережения, в том числе через развитие системы общественного контроля.

Контроль (от франц. *Controle – проверка*) – составная часть управления экономическими объектами и процессами, заключающаяся в наблюдении за объектом с целью проверки соответствия наблюдаемого состояния, предусмотренному законами, положениями, инструкциями, другими нормативными актами, а также программами, планами, договорами, проектами соглашениями¹.

Данная брошюра призвана информировать читателей по ключевым вопросам осуществления контроля за организациями, осуществляющими управление многоквартирными домами и их ответственности за неисполнение обязанностей по содержанию домов, находящихся в их управлении.

Надеемся, для заинтересованной аудитории (собственников недвижимости, инициативных групп, советов многоквартирных домов, товариществ собственников жилья, жилищно-строительных кооперативов, территориальных органов самоуправления, специалистов управляющих организаций) брошюра станет полезной и пригодится на практике: поможет разобраться в изменениях жилищного законодательства и грамотно пользоваться своими правами в жилищной сфере.

Изготовление брошюры осуществляется в рамках п. 1.3.1.1.1 подпрограммы 1.3 «Обеспечение эффективного управления многоквартирными домами в городе Перми» муниципальной программы «Развитие системы жилищно-коммунального хозяйства в городе Перми», утвержденной постановлением администрации города Перми от 19.10.2017г. № 909.

ИЗДАНИЕ ПОДГОТОВЛЕНО по заказу Департамента жилищно-коммунального хозяйства администрации города Перми.

г.Пермь, 2018 год.

¹Райзберг Б.А., Лозовский Л., Ш., Стародубцева Е.Б. «Современный экономический словарь. – 6-е изд., перераб. и доп. – М.» (ИНФРА-М, 2011).

1. КОНТРОЛЬ, ОСУЩЕСТВЛЯЕМЫЙ СОБСТВЕННИКАМИ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ

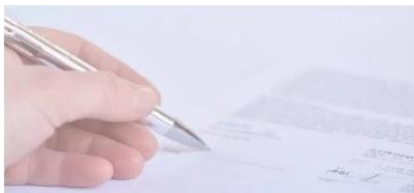
● **Контроль по договору управления многоквартирным домом:**

В договоре с управляющей организацией должны быть закреплены **положения о контроле за ее деятельностью**. Включение в договор управления многоквартирным домом (далее – МКД) положений о порядке осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств является **существенным условием** договора управления.

«В договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны: ... порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления» (пп.4 п. 3 ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации(далее-ЖК РФ).

Для реализации этого принципа в договоре нужно указать:

- ✓ лиц, которые будут осуществлять контроль со стороны жильцов, их полномочия и обязанности;
- ✓ периодичность и порядок проверок;
- ✓ обязанности управляющей организации (товарищества собственников жилья или жилищных кооперативов) по выполнению своих функций, порядок и периодичность, качество услуги и **санкции** за невыполнение или ненадлежащее предоставление услуги;
- ✓ обязанность управляющей организации по предоставлению информации и **санкции** за непредставление;
- ✓ форму ежегодного отчета о выполнении договора управления за предыдущий год, порядок его доведения до собственников;
- ✓ иные формы контроля.



Под деятельностью по управлению многоквартирным домом понимается выполнение стандартов, направленных на достижение целей, установленных ст. 161 ЖК РФ, а также определенных решением собственников помещений в многоквартирном доме (Постановление Правительства РФ (далее-ПП РФ) от 15.05.2013г.№ 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»).

Годовой отчет управляющей организации.

«Если иное не установлено договором управления многоквартирным домом, управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, а также размещает указанный отчет в системе» (п.11. ст.162 ЖК РФ).

Законодательно предусмотрена **обязательная годовая отчетность управляющей организации перед собственниками**, в том числе в ГИС ЖКХ, однако, требования к форме данного отчета и порядку его доведения до собственников законодательно не утверждены, в связи с чем рекомендуется отразить эти положения в договоре управления.

Основным органом, осуществляющим контроль в доме, которым управляет управляющая организация является Совет дома.

«Совет многоквартирного дома осуществляет контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества и за качеством предоставляемых коммунальных услуг в доме» (с ч.5 п. 5 ст. 161.1 ЖК РФ).

Полномочия Совета дома:

- ✓ контроль за исполнением обязанностей по договору управления управляющей организацией;
- ✓ контроль за качеством коммунальных услуг;
- ✓ обеспечивает выполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;
- ✓ может выносить на общее собрание предложения и вопросы о порядке использования общего имущества;
- ✓ может принимать решения о текущем ремонте и (если на общем собрании принято решение о наделении такими полномочиями Совета дома);
- ✓ представляет собственникам заключение по условиям проектов договоров, предлагаемых для рассмотрения на общем собрании (в случае избрания оценочной комиссии – заключение выносят совместно);
- ✓ представляет на общем собрании отчет о проделанной работе за год.

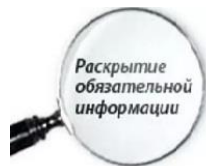
Полномочия председателя Совета дома:

- ✓ вести переговоры с управляющей организацией об условиях договора управления;
- ✓ доводить до сведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о результатах переговоров с управляющей организацией;
- ✓ подписывать договор с управляющей организацией (по доверенности);
- ✓ представлять интересы жильцов в суде (по доверенности);
- ✓ осуществлять решения, принятые на общем собрании.

● **Не менее важным элементом системы контроля за деятельностью управляющих организаций является обязательное раскрытие информации.**

- управляющая организация должна раскрывать информацию о себе, ценах и тарифах на сайте ГИС ЖКХ - dom.gosuslugi.ru (пп.1 п.10 ст. 161 ЖК РФ; приказ Минкомсвязи России № 74, Минстроя России № 114/пр от 29.02.2016г. «Об утверждении состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства»)

- ПП РФ № 331 от 27.03.2018г., № 416 от 15.05.2013г. дополнено разделом: «Порядок раскрытия информации управляющей организацией, товариществом или кооперативом», в котором четко прописаны место размещения, сроки и объем информации, подлежащей раскрытию управляющей компанией в обязательном порядке.



В случае, если управляющая организация не раскрывает информацию о себе, то следует обращаться письменно или по телефону в Инспекцию государственного жилищного надзора Пермского края (далее-ИГЖН ПК) по адресу: г. Пермь ул. Екатерининская, д.78, т. 236-21-31.

2. ОБЩЕСТВЕННЫЙ ЖИЛИЩНЫЙ КОНТРОЛЬ

Правила осуществления общественного жилищного контроля определены ПП РФ от 26.12.2016г. №1491 «О порядке осуществления общественного жилищного контроля» (далее-ПП РФ от 26.12.2016 г. №1491).

Общественный жилищный контроль осуществляется в целях обеспечения прав и законных интересов граждан, предусмотренных жилищным законодательством, и направлен на повышение прозрачности, открытости и эффективности деятельности органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и (или) муниципальных организаций, иных органов и организаций, осуществляющих в соответствии с федеральными законами отдельные публичные полномочия, предусмотренные жилищным законодательством (далее - государственные (муниципальные) органы и организации, осуществляющие деятельность в жилищной сфере) (п.1 ПП РФ от 26.12.016 №1491).

Субъектами общественного жилищного контроля являются Общественная палата Российской Федерации, общественные палаты субъектов Российской Федерации, общественные палаты (советы) муниципальных образований, общественные советы при федеральных органах исполнительной власти, общественные советы при законодательных (представительных) и исполнительных органах государственной власти субъектов Российской Федерации, общественные советы при органах местного самоуправления, общественные объединения, иные некоммерческие организации, советы многоквартирных домов, а также другие лица в соответствии с законодательством Российской Федерации (п.3 ПП РФ от 26.12.016 №1491).

Формы общественного контроля

● **Общественный мониторинг** - осуществляемое субъектом общественного контроля постоянное (систематическое) или временное наблюдение за деятельностью органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных организаций, иных органов и организаций, осуществляющих в соответствии с федеральными законами отдельные публичные полномочия (ст.19 Федерального закона «Об основах общественного контроля в Российской Федерации» от 21.07.2014 г. № 212-ФЗ (далее-№ 212-ФЗ от 21.07.2014)).

● **Общественная проверка** - совокупность действий по сбору и анализу информации, проверке фактов и обстоятельств, касающихся общественнозначимой деятельности органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных организаций (ст.20 № 212-ФЗ от 21.07.2014).

Инициаторами общественной проверки могут быть общественные палаты любого уровня. Срок проведения общественной проверки не должен превышать тридцать дней.

● **Общественная экспертиза**
Под общественной экспертизой понимаются «основанные на использовании специальных знаний и (или) опыта специалистов, привлеченных субъектом общественного контроля к проведению общественной экспертизы на общественных началах, анализ и оценка актов, проектов актов, решений, проектов решений, документов и других материалов, действий (бездействия) органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных организаций» (ст. 22 № 212-ФЗ от 21.07.2014).

● **Общественные слушания**
Под общественными (публичными) слушаниями понимается «собрание граждан, организуемое субъектом общественного контроля, органами государственной власти и органами местного самоуправления, государственными и муниципальными организациями, для обсуждения вопросов, касающихся

деятельности указанных органов и организаций и имеющих особую общественную значимость либо затрагивающих права и свободы человека и гражданина, права и законные интересы общественных объединений и иных негосударственных некоммерческих организаций» (ст. 25 № 212-ФЗ от 21.07.2014). Решение о проведении контроля в виде общественных слушаний содержит дату, время и место проведения, способы выражения участниками своего мнения, порядок получения доступа к материалам, имеющимся у организатора общественного обсуждения либо общественных (публичных) слушаний и касающимся вопроса, выносимого на общественное обсуждение либо на общественные (публичные) слушания.

Общественные обсуждения

Под общественным обсуждением в понимается «используемое в целях общественного контроля публичное обсуждение общественно значимых вопросов, а также проектов решений органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных организаций, иных органов и организаций, осуществляющих в соответствии с федеральными законами отдельные публичные полномочия, с обязательным участием в таком обсуждении уполномоченных лиц указанных органов и организаций, представителей граждан и общественных объединений, интересы которых затрагиваются соответствующим решением» (ст. 24 № 212-ФЗ от 21.07.2014).



Под общественными жилищными инспекторами и понимаются граждане, изъявившие желание на добровольной и безвозмездной основе осуществлять общественный мониторинг соблюдения жилищного законодательства, содействовать уполномоченным органам власти в осуществлении жилищного контроля и надзора, оказывать помощь потребителям жилищно-коммунальных услуг в обеспечении их прав и законных интересов.

Общественным жилищным инспектором может быть физическое лицо, достигшее возраста 18 лет, имеющее высшее или среднее профессиональное образование.

Лица, желающие стать общественными жилищными инспекторами, представляют в региональный центр общественного контроля в сфере ЖКХ заявление на имя руководителя регионального центра с предоставлением следующих документов: копия паспорт; копия диплома об образовании; фото 3 x 4 (2 штуки); согласие на обработку персональных данных.

Общественные жилищные инспекторы осуществляют функции общественного контроля:

✓ за использованием и сохранностью



- ✓ жилищного фонда и придомовых территорий;
- ✓ за техническим и санитарным состоянием жилищного фонда, своевременным проведением работ по его содержанию и текущему ремонту в соответствии с действующим законодательством;
- ✓ за осуществлением мероприятий по подготовке жилищного фонда, общего имущества в многоквартирных домах к сезонной эксплуатации;
- ✓ за соблюдением правил пользования жилыми помещениями;
- ✓ за соблюдением требований законодательства об энергосбережении и повышении энергетической эффективности в многоквартирных домах;
- ✓ за надлежащим содержанием мест общего пользования, в том числе лестничных клеток, лифтов, чердачных и подвальных помещений в многоквартирных домах и т.п.;
- ✓ за предоставлением обслуживающими организациями населению жилищно-коммунальных услуг, отвечающих установленным стандартам качества;
- ✓ за проведением работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах в рамках региональной программы капитального ремонта;
- ✓ за исполнением требований, содержащихся в предписаниях уполномоченных контрольно-надзорных органов.

3. ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЖИЛИЩНЫЙ НАДЗОР И ЛИЦЕНЗИОННЫЙ КОНТРОЛЬ

Государственный жилищный надзор

Под государственным жилищным надзором понимается деятельность уполномоченных органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, направленная на предупреждение, выявление и пресечение нарушений органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями

и гражданами установленных в соответствии:

- ✓ с жилищным законодательством;
- ✓ с законодательством об энергосбережении;
- ✓ с требованиями к использованию и сохранению жилищного фонда;
- ✓ с требованиями к жилым помещениям, их использованию и содержанию;
- ✓ с требованиями к использованию и содержанию общего имущества



- с собственников помещений в многоквартирных домах;
- ✓ с требованиями к формированию фондов капитального ремонта;
- ✓ с требованиями 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;
- ✓ с требованиями к предоставлению коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, региональных операторов;
- ✓ с требованиями к нарушению ограничений изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги;
- ✓ с требованиями к составу нормативов потребления, условиям и методам установления нормативов, а также обоснованности размера установленного норматива потребления коммунальных ресурсов (коммунальных услуг);
- ✓ с требованиями к размеру платы и соблюдению предельных индексов за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом;
- ✓ с требованиями к правилам содержания общего имущества в многоквартирном доме, изменения размера платы за содержание жилого помещения;
- ✓ с требованиями к правилам предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах;
- ✓ с требованиями к энергетической эффективности и оснащённости помещений многоквартирных домов и жилых домов приборами учета используемых энергетических ресурсов;
- ✓ с требованиями к предоставлению жилых помещений в наемных домах социального использования;
- ✓ с требованиями к нарушениям органами местного самоуправления, ресурсоснабжающими организациями, лицами, осуществляющими деятельность по управлению многоквартирными домами;
- ✓ с требованиями к порядку размещения информации в системе, посредством организации и проведения проверок, устранению выявленных нарушений по систематическому наблюдению за исполнением обязательных требований, анализу и прогнозированию состояния исполнения обязательных требований при осуществлении органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами своей деятельности.

Государственный жилищный надзор не осуществляется в отношении управляющих организаций, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами на основании лицензии на ее осуществление (ч.7 от 21.07.2014г. № 255-ФЗ)

Лицензионный контроль

Осуществление лицензионного контроля, применяются положения Федерального закона от 26.12.2008г. № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» и положения Федерального закона от 04.05.2011г. № 99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности» с учетом особенности проведения внеплановой проверки.

Лицензионными требованиями являются (ст.193 ЖК РФ):

- ✓ регистрация лицензиата, соискателя лицензии в качестве юридического лица или индивидуального предпринимателя на территории Российской Федерации. Юридические лица и индивидуальные предприниматели, зарегистрированные на территориях иностранных государств, к осуществлению деятельности по управлению многоквартирными домами не допускаются;
- ✓ наличие у должностного лица (единоличного исполнительного органа юридического лица, руководителя юридического лица или его филиала либо индивидуального предпринимателя, осуществляющих управление многоквартирным домом, а в случае заключения договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа - единоличного исполнительного органа юридического лица или индивидуального предпринимателя, которым такие полномочия переданы) лицензиата, соискателя лицензии квалификационного аттестата;
- ✓ отсутствие у должностного лица лицензиата, должностного лица соискателя лицензии неснятой или непогашенной судимости за преступления в сфере экономики, за преступления средней тяжести, тяжкие и особо тяжкие преступления;
- ✓ отсутствие в реестре лиц, осуществлявших функции единоличного исполнительного органа лицензиата, лицензия которого аннулирована, а также лиц, на которых уставом или иными документами лицензиата возложена ответственность за соблюдение требований к обеспечению надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и в отношении которых применено административное наказание в виде дисквалификации, индивидуальных предпринимателей, лицензия которых аннулирована и (или) в отношении которых применено административное наказание в виде дисквалификации, информации о должностном лице лицензиата, должностном лице соискателя лицензии;
- ✓ отсутствие в сводном федеральном реестре лицензий на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами информации об аннулировании лицензии, ранее выданной

- лицензиату, соискателю лицензии;
- ✓ соблюдение лицензиатом требований к раскрытию информации.

**Государственный жилищный надзор и лицензионный контроль на территории г. Перми осуществляются инспекцией государственного жилищного надзора Пермского края по адресу:
Пермский край, г.Пермь, ул.Екатерининская, д.78, т.(342) 236-21-31.**

4.МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ЖИЛИЩНЫЙ КОНТРОЛЬ ЗА ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩИХ ОРГАНИЗАЦИЙ

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 муниципальным и правовыми актами.

Муниципальный жилищный контроль осуществляется Департаментом жилищно-коммунального хозяйства администрации города Перми (далее-Департамент) в форме проведения плановых и внеплановых проверок исполнения требований, установленных в отношении муниципального жилищного фонда федеральными законами, законами Пермского края в области жилищных отношений и требований, установленных правовыми актами города Перми, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами.

**Департамент жилищно-коммунального хозяйства администрации города Перми по адресу:
г. Пермь, ул. Ленина, д.34, т. (342) 212-29-55.**

**Закон Пермского края от 27.11.2012г. № 127-ПК «О муниципальном жилищном контроле и взаимодействии органа государственного жилищного надзора пермского края с органами муниципального жилищного контроля»,
Решение Пермской городской Думы от 23.04.2013г. № 88 «Об утверждении положения о муниципальном жилищном контроле на территории города Перми».**

Постановлением Администрации города Перми от 30.07.2013г. № 625 утвержден Административный регламент осуществления муниципального жилищного контроля на территории города Перми.

Функции муниципального жилищного контроля

- ✓ проверка соблюдения гражданами, юридическими лицами и ИП на территории г. Перми обязательных требований, установленных в отношении муниципального жилищного фонда федеральными и региональными законами в сфере ЖКХ;
- ✓ выдача предписаний при выявлении нарушений вышеописанных требований;
- ✓ подготовка материалов для направления в надзорные органы (ИГЖН ПК и Прокуратура).

Муниципальный жилищный контроль на территории города Перми осуществляется Департаментом в форме плановых и внеплановых проверок в соответствии с положениями федерального закона от 26.12.2008г. № 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, 4.2 статьи 20 ЖК РФ.

Осуществление жилищного контроля включает следующие административные процедуры:

- ✓ принятие решения о проведении проверки;
- ✓ организация и проведение плановой (документарной, выездной) проверки;
- ✓ организация и проведение внеплановой (документарной, выездной) проверки;
- ✓ оформление результатов проверки;
- ✓ принятие мер по результатам проверки.

4.1. РУКОВОДСТВО ПО СОБЛЮДЕНИЮ ОБЯЗАТЕЛЬНЫХ ТРЕБОВАНИЙ, УСТАНОВЛЕННЫХ НОРМАТИВНЫМИ ПРАВОВЫМИ АКТАМИ

Руководство по соблюдению обязательных требований, установленных в отношении муниципального жилищного фонда федеральными законами, законами Пермского края в области жилищных отношений и требований, установленных правовыми актами города Перми при осуществлении муниципального жилищного контроля:

Для недопущения нарушений правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда и внутридомового газового оборудования, порядка расчета внесения платы за жилищно-коммунальные услуги и некачественного предоставления коммунальных услуг населению *управляющим компаниям и ТСЖ в своей работе необходимо руководствоваться:*

Перечень правовых актов, регулирующих осуществление жилищного контроля:



- ✓ Конституция Российской Федерации;
- ✓ Жилищный кодекс Российской Федерации;
- ✓ Федеральный закон от 02.05.2006г. № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации»;



- ✓ Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях;
- ✓ Федеральный закон от 6.10.2003г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
- ✓ Федеральный закон от 26.12.2008г. № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля»;
- ✓ Федеральный закон от 23.11.2009г. № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- ✓ Федеральный закон от 30.12.2009г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;
- ✓ Федеральный закон от 21.07.2014г. № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства»;
- ✓ Постановление Правительства Российской Федерации от 21.01.2006г. № 25 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями»;
- ✓ Постановление Правительства Российской Федерации от 28.01.2006г. № 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 13.08.2006г. № 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 21.07.2008г. № 549 «О порядке поставки газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан»;
- ✓ Постановление Правительства Российской Федерации от 30.06.2010г. № 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 23.09.2010г. № 731 «Об утверждении Стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами»;
- ✓ Постановление Правительства Российской Федерации от 06.05.2011г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»;
- ✓ Постановление Правительства Российской Федерации от 14.05.2013г. № 410 «О мерах по обеспечению безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования»;
- ✓ Постановление Правительства Российской Федерации от 15.05.2013г. № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»;
- ✓ Постановление Правительства Российской Федерации от 28.04.2015г. № 415 «О правилах формирования и ведения единого реестра проверок»;
- ✓ Распоряжение Правительства Российской Федерации от 19.04.2016г. № 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 27.09.2003г. № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»;
- ✓ Приказ Минэкономразвития России от 30.09.2009г. № 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 29.02.2016г. «Об утверждении состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства»;
- ✓ Закон Пермского края от 27.11.2012г. № 127-ПК «О муниципальном жилищном контроле и взаимодействии органа государственного

жилищного надзора Пермского края с органами муниципального жилищного контроля»;

- ✓ Закон Пермского края от 11.03.2014г. №304-ПК «О системе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Пермского края»;
- ✓ Решение Пермской городской Думы от 26.06.2012г. №138 «О создании департамента жилищно-коммунального хозяйства администрации города Перми»;
- ✓ Решение Пермской городской Думы от 23.04.2013г. № 88 «Об утверждении Положения о муниципальном жилищном контроле на территории города Перми»;
- ✓ Постановление Администрации г.Перми от 30.07.2013г. № 625 «Об утверждении Административного регламента осуществления муниципального жилищного контроля на территории города Перми».

● **Рекомендации в отношении мер, которые должны приниматься юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями в целях недопущения нарушений, выявленных при проведении мероприятий по муниципальному жилищному контролю:**

- ✓ **обеспечить контроль за надлежащим использованием общего имущества для достижения уровня установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности;**
- ✓ **организовать сезонные проверки состояния (испытания) инженерных коммуникаций, приборов учета, механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, в том числе оборудования для инвалидов и иных маломобильных групп населения, обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме, конструктивных частей многоквартирного дома (крыши, ограждающих и несущих конструкций многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке, и других частей общего имущества) на соответствие их эксплуатационных качеств установленным требованиям;**
- ✓ **проводить осмотр** потолков верхних этажей в подъездах многоквартирных домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий;
- ✓ **во время проведения осмотра многоквартирных домов при обнаружении дефектов, которые могут привести к снижению несущей способности и устойчивости конструкций здания, обрушению или нарушению нормальной работы оборудования принимать срочные меры по обеспечению безопасности людей и предупреждению дальнейшего развития деформаций конструкций или оборудования зданий;**
- ✓ **при подготовке к зиме более качественно проводить промывку и опрессовку многоквартирных домов;**
- ✓ **проверять работоспособность вентиляционных каналов и дымоходов;**
- ✓ **производить вывоз бытовых отходов согласно графику.**

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ УПРАВЛЯЮЩИХ ОРГАНИЗАЦИЙ ЗА НЕИСПОЛНЕНИЕ ОБЯЗАННОСТИ ПО СОДЕРЖАНИЮ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Обязанности управляющих компаний содержатся как в соответствующих нормативных правовых актах, так и договорах с жильцами многоквартирных домов.

Так, в **ПЕРВУЮ ОЧЕРЕДЬ**, управляющая компания *обязана осуществлять работы по эксплуатации и ремонту здания*, включая:

а) оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в рамках договора управления по заданию собственников и за определенную плату (ч. 2 ст. 162 ЖК РФ). При этом в состав общего имущества входят: помещения общего пользования, в том числе лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи, крыши, ограждающие и несущие конструкции многоквартирного дома, земельный участок, на котором расположен дом, внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, газоснабжения, отопления, электроснабжения и другое;

б) осуществление мер противопожарной безопасности;

в) контроль общедомовых счетчиков;

г) осуществление уборки помещений и придворовых территорий (п. «г» и п. «ж» ст. 11 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных ПП РФ от 13.08.2006г. № 491);

ВО-ВТОРЫХ, убирать и вывозить мусор.

В-ТРЕТЬИХ, *исполнять обязанности финансово-правового характера* (например, производить работу, например, с должниками; перечислять необходимые средства поставщикам услуг).

В-ЧЕТВЕРТЫХ, она должна предоставлять гражданину необходимую информацию о своей деятельности (например, сведения об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на ресурсы), а также выполнять иные обязанности.

Что делать собственникам, если их права нарушают?

Законодательство предусматривает два основных варианта:

- обращение с заявлением в суд за защитой своих прав;
- разрешение имеющегося конфликта без обращения в судебные инстанции (например, написать жалобу в ГЖН, в Департамент ЖКХ или в прокуратуру).

За неисполнение или ненадлежащее исполнение имеющихся обязанностей управляющие компании несут ответственность (ПП РФ от 06.05.2011г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»):

1) Административная ответственность наступает при совершении следующих нарушений:

- ✓ нарушение санитарно-эпидемиологических требований к эксплуатации жилых помещений (ст. 6.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее-КоАП РФ), питьевой воде (ст. 6.5 КоАП РФ);
- ✓ нарушение требований по содержанию и текущему ремонту дома (ст. 7.22 КоАП РФ);
- ✓ нарушение нормативов обеспечения населения коммунальными услугами (ст. 7.23 КоАП РФ);
- ✓ нарушение правил осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами (ст. 7.23.3 КоАП РФ).
- ✓ невыполнение в срок законного предписания (постановления, представления, решения) органа (должностного лица), осуществляющего государственный надзор (контроль) и муниципальный контроль (ст. 19.5 КоАП РФ).
- ✓ Нарушение требований законодательства о передаче технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким многоквартирным домом документов (ст. 7.23.2 КоАП РФ).
- ✓ В случае если нарушение выявлено у лицензиата, то ответственность предусмотрена ст. 14.1.3. КоАП РФ.

2) Возможно привлечение к гражданско-правовой ответственности (чаще всего выражается в необходимости возместить убытки пострадавшей стороне).

3) Возможно привлечение и к уголовной ответственности, например, по ст. 215.1 Уголовного кодекса РФ «Прекращение или ограничение подачи электрической энергии либо отключение от других источников жизнеобеспечения».