**Руководство по соблюдению обязательных требований в сфере муниципального жилищного контроля**

# Руководство по соблюдению обязательных требований законодательства Российской Федерации о муниципальном жилищном контроле на территории Юрьевецкого муниципального района Ивановской области (далее - Руководство) разработано в соответствии со ст. 46 Федерального закона от 31 июля 2020 года № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» в целях профилактики нарушений обязательных требований законодательства Российской Федерации о муниципальном жилищном контроле на территории Юрьевецкого муниципального района Ивановской области.

В соответствии с пунктом 3 части 3 статьи 46 Федерального закона № 248-ФЗ на официальном сайте администрации Юрьевецкого муниципального района в сети «Интернет» http://yurevets.ru/ в разделе «Муниципальный контроль» размещен перечень нормативных правовых актов и их отдельных частей, содержащих обязательные требования, требования, установленные муниципальными правовыми актами, соблюдение которых оценивается при проведении муниципального жилищного контроля на территории Юрьевецкого муниципального района, а также информация о мерах ответственности, применяемых при нарушении обязательных требований, с текстами в действующей редакции.

# Согласно статье 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.

Муниципальный жилищный контроль на территории Юрьевецкого муниципального района Ивановской области осуществляется администрацией Юрьевецкого муниципального района Ивановской области, в лице управления муниципального контроля, по делам ГОЧС и мобилизационной подготовке (далее – уполномоченный орган).

Решением Совета Юрьевецкого муниципального района 28.10.2021 года № 93 утверждено Положение о муниципальном жилищном контроле на территории Юрьевецкого муниципального района Ивановской области (в редакции Решения Совета от 22.02.2022г. №115).

Предметом муниципального жилищного контроля является соблюдение юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами обязательных требований, установленных жилищным законодательством, законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности в отношении муниципального жилищного фонда:

1) требований к использованию и сохранности жилищного фонда, в том числе требований к жилым помещениям, их использованию и содержанию, использованию и содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, порядку осуществления перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое в многоквартирном доме, порядку осуществления перепланировки и (или) переустройства помещений в многоквартирном доме;

2) требований к формированию фондов капитального ремонта;

3) требований к созданию и деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, осуществляющих управление многоквартирными домами, оказывающих услуги и (или) выполняющих работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах;

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

5) 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;

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

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

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

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

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

11) требований к предоставлению жилых помещений в наемных домах социального использования.

Муниципальный контроль осуществляется в отношении граждан, в том числе осуществляющих деятельность в качестве индивидуальных предпринимателей, организаций, в том числе коммерческих и некоммерческих организаций любых форм собственности и организационно-правовых форм.

При проведении контрольных мероприятий в рамках осуществления муниципального контроля должностное лицо комитета имеет право:

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

2) 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;

3) 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 мероприятий, а также представления документов для копирования, фото- и видеосъемки;

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

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

6) 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;

7) обращаться в соответствии с Федеральным законом от 7 февраля 2011 года N 3-ФЗ "О полиции" за содействием к органам полиции в случаях, если инспектору оказывается противодействие или угрожает опасность;

8) совершать иные действия, предусмотренные федеральными законами о видах контроля, положением о виде контроля.

Инспектор обязан:

1) соблюдать законодательство Российской Федерации, права и законные интересы контролируемых лиц;

2) своевременно и в полной мере осуществлять предоставленные в соответствии с законодательством Российской Федерации полномочия по предупреждению, выявлению и пресечению нарушений обязательных требований, принимать меры по обеспечению исполнения решений контрольных органов вплоть до подготовки предложений об обращении в суд с требованием о принудительном исполнении предписания, если такая мера предусмотрена законодательством;

3) проводить контрольные мероприятия и совершать контрольные действия на законном основании и в соответствии с их назначением только во время исполнения служебных обязанностей и при наличии соответствующей информации в едином реестре контрольных мероприятий, а в случае взаимодействия с контролируемыми лицами проводить такие мероприятия и совершать такие действия только при предъявлении служебного удостоверения, иных документов, предусмотренных федеральными законами;

4) не допускать при проведении контрольных мероприятий проявление неуважения в отношении богослужений, других религиозных обрядов и церемоний, не препятствовать их проведению, а также не нарушать внутренние установления религиозных организаций;

5) не препятствовать присутствию контролируемых лиц, их представителей, а с согласия контролируемых лиц, их представителей присутствию Уполномоченного при Президенте Российской Федерации по защите прав предпринимателей или его общественных представителей, уполномоченного по защите прав предпринимателей в субъекте Российской Федерации при проведении контрольных мероприятий (за исключением контрольных мероприятий, при проведении которых не требуется взаимодействие контрольных органов с контролируемыми лицами) и в случаях, предусмотренных Федеральным законом, осуществлять консультирование;

6) предоставлять контролируемым лицам, их представителям, присутствующим при проведении контрольных мероприятий, информацию и документы, относящиеся к предмету муниципального контроля, в том числе сведения о согласовании проведения контрольного мероприятия органами прокуратуры в случае, если такое согласование предусмотрено настоящим Федеральным законом;

7) знакомить контролируемых лиц, их представителей с результатами контрольных мероприятий и контрольных действий, относящихся к предмету контрольного мероприятия;

8) знакомить контролируемых лиц, их представителей с информацией и (или) документами, полученными в рамках межведомственного информационного взаимодействия и относящимися к предмету контрольного мероприятия;

9) учитывать при определении мер, принимаемых по фактам выявленных нарушений, соответствие указанных мер тяжести нарушений, их потенциальной опасности для охраняемых законом ценностей, а также не допускать необоснованного ограничения прав и законных интересов контролируемых лиц, неправомерного вреда (ущерба) их имуществу;

10) доказывать обоснованность своих действий при их обжаловании в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;

11) соблюдать установленные законодательством Российской Федерации сроки проведения контрольных мероприятий и совершения контрольных действий;

12) не требовать от контролируемых лиц документы и иные сведения, представление которых не предусмотрено законодательством Российской Федерации либо которые находятся в распоряжении государственных органов и органов местного самоуправления.

Объектами муниципального жилищного контроля являются:

- жилые помещения, находящиеся в собственности муниципального образования Юрьевецкого муниципального района, а также общее имущество собственников помещений многоквартирных домов, в которых имеются жилые помещения, находящиеся в  собственности муниципальных образований Юрьевецкого муниципального района Ивановской области.

В целях соблюдения обязательных требований, установленных в отношении муниципального жилищного фонда действующими нормативно-правовыми актами,контролируемым лицам необходимо знать:

1) права и обязанности нанимателя (собственника) жилого помещения муниципального жилищного фонда;

2) права и обязанности лиц, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами;

3) права и обязанности лиц, являющихся исполнителями коммунальных услуг, предоставляемых нанимателям (собственникам) муниципального жилищного фонда;

4) требования, установленные в отношении муниципального жилищного фонда, правила содержания жилых помещений, общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах.

В соответствии со ст. 67 ЖК РФ к правам и обязанностям нанимателя жилого помещения муниципального жилищного фонда относятся:

- соблюдение правил пользования жилыми помещениями,

- использование жилого помещения в соответствии с его назначением;

- поддержание в исправном состоянии жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, обеспечение их сохранности;

- содержание в чистоте и порядке жилого помещения, общего имущества в многоквартирном доме, объектов благоустройства, произведение текущего ремонта занимаемого жилого помещения;

- своевременное внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги в полном объеме и в установленном порядке;

- обеспечение доступа в занимаемое жилое помещение работников наймодателя или уполномоченных им лиц, представителей органов государственного надзора и муниципального контроля для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем;

- иные обязанности, предусмотренные ЖК РФ и федеральными законами.

В соответствии со ст. 30 ЖК РФк правам и обязанностям собственника жилого помещения относятся:

- осуществление права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены ЖК РФ;

- право предоставления во владение и (или) в пользование принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или на ином законном основании с учетом требований, установленных гражданским законодательством, ЖК РФ.

- несение бремени по содержанию жилого помещения и общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (собственник комнаты в коммунальной квартире несет также бремя содержания общего имущества собственников комнат в такой квартире).

- поддержание жилого помещения в надлежащем состоянии, не допущение бесхозяйственного обращения с ним, соблюдение прав и законных интересов соседей, правил пользования жилыми помещениями, а также правил содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

- иные права и обязанности, предусмотренные ЖК РФ и федеральными законами, в том числе, внесение платы за содержание жилого помещения, взноса на капитальный ремонт и платы за коммунальные услуги.

Законодательно установлено, что собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника. Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Собственники помещений вправе самостоятельно совершать действия по содержанию и ремонту общего имущества или привлекать на основании решения общего собрания собственников помещений в доме иных лиц для оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества с учетом выбранного способа управления многоквартирным домом (Управляющая организация, ТСЖ, Жилищный кооператив и т.п.)

Исходя из смысла главы II Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) в состоянии, обеспечивающем:

а) соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома;

б) безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества;

в) доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе для инвалидов и иных маломобильных групп населения;

г) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц;

д) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (далее - Правила предоставления коммунальных услуг);

е) поддержание архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией для строительства или реконструкции многоквартирного дома;

ж) соблюдение требований законодательства Российской Федерации об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

Лица, осуществляющие деятельность по управлению многоквартирными домами, в соответствии с условиями договора или учредительными документами, товарищества собственников жилья обязаны в течение согласованного срока за плату выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам и пользователям помещений в таком доме, обеспечить готовность инженерных систем, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Конкретный перечень обязанностей и прав лиц, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами содержит Жилищный кодекс Российской Федерации.

Собственники помещений в свою очередь вправе:

- осуществлять контроль за выполнением обязательств по договору управления, или учредительными документами товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного кооператива, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением обязанностей договору управления.

- привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг сторонние организации, специалистов, экспертов.

- требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, либо выполнения работ (услуг) ненадлежащего качества;

- требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;

- требовать возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения лицом, осуществляющим деятельность по управлению многоквартирными домами, в соответствии с условиями договора или учредительными документами товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного кооператива своих обязательств;

- и иные права, предусмотренные ЖК РФ и федеральными законами.

В случае выявления при проведении контрольного мероприятия нарушений обязательных требований уполномоченный орган принимает решения, предусмотренные частью 2 статьи 90 Федерального закона № 248-ФЗ.