**Руководство**

**по соблюдению обязательных требований**

**при осуществлении муниципального жилищного контроля**

**на территории Унечского муниципального района Брянской области**

Муниципальный жилищный контроль на территории Унечского муниципального района Брянской области проводится в форме проверок (плановых и внеплановых) соблюдения юридическими лицами, их филиалами, представительствами, обособленными структурными подразделениями (далее также - юридические лица), индивидуальными предпринимателями, гражданами, обязательных требований, установленных федеральными законами, законами Брянской области, муниципальными правовыми актами в отношении муниципального жилищного фонда (далее - обязательные требования или требования, установленные муниципальными правовыми актами), а также организация и проведение мероприятий по профилактике нарушений указанных требований.

В рамках осуществления муниципального жилищного контроля должностными лицами администрации Унечского района могут проводиться плановые и внеплановые проверки с привлечением экспертов, специалистов уполномоченных органов и организаций.

Муниципальный жилищный контроль осуществляет отдел по жилищно-коммунальному и дорожному хозяйству.

Проведение проверок (плановых и внеплановых) осуществляют уполномоченные Главой администрации Унечского района должностные лица.

Муниципальный жилищный контроль осуществляется в соответствии со следующими правовыми актами, содержащими обязательные требования, требования, установленные муниципальными правовыми актами:

- Жилищным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (далее – ЖК РФ);

- [Постановление](consultantplus://offline/ref=DEBF110EB3F9530DB7324ADB0DB8B7E441953F0A0C0CCC269423D0B6A81A01D1EDDB044EE988F1C5m841K)м 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»;

- [Постановление](consultantplus://offline/ref=DEBF110EB3F9530DB7324ADB0DB8B7E441953D070C08CC269423D0B6A8m14AK)м Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции»;

- [Постановление](consultantplus://offline/ref=DEBF110EB3F9530DB7324ADB0DB8B7E44596300A0D01912C9C7ADCB4AF155EC6EA92084FE988F0mC40K)м Правительства Российской Федерации от 21.01.2006 № 25 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями»;

- Федеральным законом от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

- Федеральным законом от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» (далее – Федеральный закон № 294-ФЗ);

- [Постановление](consultantplus://offline/ref=DEBF110EB3F9530DB7324ADB0DB8B7E441923D0A0D09CC269423D0B6A8m14AK)м Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»;

- Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»;

- Постановлением 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»;

- [Постановление](consultantplus://offline/ref=DEBF110EB3F9530DB7324ADB0DB8B7E444953E080901912C9C7ADCB4AF155EC6EA92084FE988F0mC40K)м Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»;

- Законом Брянской области от 08.04.2013 № 21-З «О порядке осуществления муниципального жилищного контроля на территории Брянской области»;

- иными нормативными правовыми актами.

Предметом муниципального жилищного контроля является проверка соблюдения юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами обязательных требований, установленных в отношении муниципального жилищного фонда федеральными законами и законами Брянской области в сфере жилищных отношений, а также муниципальными правовыми актами.

Должностные лица органа муниципального жилищного контроля, являющиеся муниципальными жилищными инспекторами, 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;

2. Беспрепятственно по предъявлению служебного удостоверения и копии распоряжения главы администрации Унечского района о назначении проверки посещать территорию и расположенные на ней многоквартирные дома, наемные дома социального использования, помещения общего пользования в многоквартирных домах; с согласия собственников помещений в многоквартирном доме, нанимателей жилых помещений по договорам социального найма, нанимателей жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования посещать такие помещения в многоквартирном доме и проводить их обследования; проводить исследования, испытания, расследования, экспертизы и другие мероприятия по контролю, проверять соблюдение 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, соблюдение лицами, предусмотренными в соответствии с [частью 2](consultantplus://offline/ref=26B77BA5F7F485A020A7982090E6184218F6DBC3B84A36D4FB794DAE1A2B262750E6A414154C919B2622D9FC2FBF03DBF6276187F273CF92UDJBN) [статьи 91.18 ЖК РФ](http://docs.cntd.ru/document/901919946), требований к представлению документов, подтверждающих сведения, необходимые для учета в муниципальном реестре наемных домов социального использования; проверять соответствие устава товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива, внесенных в устав такого товарищества или такого кооператива изменений требованиям законодательства Российской Федерации; по заявлениям собственников помещений в многоквартирном доме проверять правомерность принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о создании товарищества собственников жилья, правомерность избрания общим собранием членов товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива правления товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива, правомерность избрания общим собранием членов товарищества собственников жилья или правлением товарищества собственников жилья председателя правления такого товарищества, правомерность избрания правлением жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива председателя правления такого кооператива, правомерность принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе управляющей организации в целях заключения с ней договора управления многоквартирным домом в соответствии со [статьей 162](consultantplus://offline/ref=26B77BA5F7F485A020A7982090E6184218F6DBC3B84A36D4FB794DAE1A2B262750E6A414154D9B9A2622D9FC2FBF03DBF6276187F273CF92UDJBN)  [ЖК РФ](http://docs.cntd.ru/document/901919946), правомерность утверждения условий этого договора и его заключения, правомерность заключения с управляющей организацией договора оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, правомерность заключения с указанными в [части 1 статьи 164](consultantplus://offline/ref=26B77BA5F7F485A020A7982090E6184218F6DBC3B84A36D4FB794DAE1A2B262750E6A414154C93972322D9FC2FBF03DBF6276187F273CF92UDJBN) ЖК РФ лицами договоров оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме, правомерность утверждения условий данных договоров;

3. Выдавать предписания об устранении выявленных нарушений, о прекращении нарушений обязательных требований, о проведении мероприятий по обеспечению соблюдения обязательных требований, в том числе об устранении в шестимесячный срок со дня направления такого предписания несоответствия устава товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива, внесенных в устав изменений обязательным требованиям;

4. Составлять протоколы об административных правонарушениях, связанных с нарушениями обязательных требований, рассматривать дела об указанных административных правонарушениях и принимать меры по предотвращению таких нарушений;

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

6. Осуществлять иные полномочия, предусмотренные федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Брянской области.

При осуществлении муниципального контроля должностные лица органа муниципального контроля обязаны:

1. 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;

2. Соблюдать законодательство Российской Федерации, права и законные интересы субъектов проверки;

3. Проводить проверку на основании распоряжения о проведении проверки в соответствии с ее назначением;

4. Проводить проверку только во время исполнения служебных обязанностей, выездную проверку - только при предъявлении служебных удостоверений, копии распоряжения о проведении проверки и, в соответствии с частью 5 статьи 10 Федерального закона N 294-ФЗ, копии документа о согласовании проведения проверки с Прокуратурой;

5. Не препятствовать субъекту проверки присутствовать при проведении проверки и давать разъяснения по вопросам, относящимся к предмету проверки;

6. Предоставлять субъектам проверки, присутствующим при проведении проверки, информацию и документы, относящиеся к предмету проверки;

7. Знакомить субъекта проверки с результатами проверки;

8. Знакомить субъекта проверки с документами и (или) информацией, полученными в рамках межведомственного информационного взаимодействия;

9. 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, музейных предметов и музейных коллекций, включенных в состав Музейного фонда Российской Федерации, особо ценных, в том числе уникальных, документов Архивного фонда Российской Федерации, документов, имеющих особое историческое, научное, культурное значение, входящих в состав национального библиотечного фонда, безопасности государства, для возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, а также не допускать необоснованное ограничение прав и законных интересов граждан, в том числе юридических лиц, индивидуальных предпринимателей;

10. Доказывать обоснованность своих действий при их обжаловании субъектами проверки в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;

11. Соблюдать сроки проведения проверки, установленные Федеральным законом N 294-ФЗ и настоящим Регламентом;

12. Не требовать от субъектов проверки документы и иные сведения, представление которых не предусмотрено законодательством Российской Федерации;

13. Перед началом проведения выездной проверки по просьбе субъекта проверки ознакомить его с настоящим Регламентом;

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

При проведении проверки должностные лица органа муниципального контроля не вправе:

1. Проверять выполнение обязательных требований и требований, установленных муниципальными правовыми актами, если такие требования не относятся к полномочиям органа муниципального контроля, от имени которого действуют должностные лица;

2. Проверять выполнение требований, установленных нормативными правовыми актами органов исполнительной власти СССР и РСФСР, а также выполнение требований нормативных документов, обязательность применения которых не предусмотрена законодательством Российской Федерации;

3. Проверять выполнение обязательных требований и требований, установленных муниципальными правовыми актами, не опубликованными в установленном законодательством Российской Федерации порядке;

4. Осуществлять плановую или внеплановую выездную проверку в случае отсутствия при ее проведении руководителя, иного должностного лица или уполномоченного представителя юридического лица, индивидуального предпринимателя, его уполномоченного представителя, гражданина, за исключением случая проведения такой проверки по основанию, предусмотренному [подпунктом "б" пункта 2 части 2 статьи 10](#P544) Федерального закона № 294-ФЗ, а также проверки соблюдения требований жилищного законодательства в случаях надлежащего уведомления субъекта контроля;

5. Требовать представления документов, информации, образцов продукции, проб обследования объектов окружающей среды и объектов производственной среды, если они не являются объектами проверки или не относятся к предмету проверки, а также изымать оригиналы таких документов;

6. Отбирать образцы продукции, пробы обследования объектов окружающей среды и объектов производственной среды для проведения их исследований, испытаний, измерений без оформления протоколов об отборе указанных образцов, проб по установленной форме и в количестве, превышающем нормы, установленные национальными стандартами, правилами отбора образцов, проб и методами их исследований, испытаний, измерений, техническими регламентами или действующими до дня их вступления в силу иными нормативными техническими документами и правилами и методами исследований, испытаний, измерений;

7. Распространять информацию, полученную в результате проведения проверки и составляющую государственную, коммерческую, служебную, иную охраняемую законом тайну, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации;

8. Превышать установленные сроки проведения проверки;

9. Осуществлять выдачу субъектам проверки предписаний или предложений о проведении за их счет мероприятий по контролю;

10. Требовать от юридического лица, индивидуального предпринимателя представления документов и (или) информации, включая разрешительные документы, имеющиеся в распоряжении иных государственных органов, органов местного самоуправления либо подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организаций, включенные в определенный Правительством Российской Федерации перечень;

11. Требовать от юридического лица, индивидуального предпринимателя, гражданина представления документов, информации до даты начала проведения проверки. Орган муниципального контроля после принятия распоряжения о проведении проверки вправе запрашивать необходимые документы и (или) информацию в рамках межведомственного информационного взаимодействия.

Руководитель, иное должностное лицо или уполномоченный представитель юридического лица, ОГВ, ОМС, индивидуальный предприниматель, его уполномоченный представитель, гражданин, его доверенное лицо (далее – субъекты проверки) при проведении проверки имеют право:

1. Непосредственно присутствовать при проведении проверки, давать объяснения по вопросам, относящимся к предмету проверки;

2. Получать от администрации Унечского района, должностного лица органа муниципального контроля информацию, которая относится к предмету проверки и предоставление которой предусмотрено Федеральным законом N 294-ФЗ;

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

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

5. 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 должностного лица органа муниципального контроля;

6. Обжаловать действия (бездействие) должностных лиц органа муниципального контроля, повлекшие за собой нарушение прав субъектов проверки при проведении проверки, в административном и (или) судебном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации;

7. Обращаться за возмещением вреда, причиненного вследствие действий (бездействия) должностных лиц органа муниципального контроля, признанных в установленном законодательством Российской Федерации порядке неправомерными;

8. Привлекать Уполномоченного при Президенте Российской Федерации по защите прав предпринимателей либо уполномоченного по защите прав предпринимателей в Брянской области Российской Федерации к участию в проверке.

При проведении проверок, юридические лица обязаны предоставить запрошенные должностными лицами органа муниципального контроля документы и сведения, необходимые для проведения проверок, а также обеспечить присутствие руководителей, иных должностных лиц или уполномоченных представителей юридических лиц. При проведении проверок индивидуальные предприниматели и граждане обязаны предоставить запрошенные должностными лицами органа муниципального контроля документы и сведения, необходимые для проведения проверок, а также присутствовать или обеспечить присутствие уполномоченных представителей, ответственных за организацию и проведение мероприятий по выполнению обязательных требований. Указанные лица обязаны исполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

Юридические лица, их руководители, иные должностные лица или уполномоченные представители юридических лиц, индивидуальные предприниматели, их уполномоченные представители, допустившие нарушение Федерального закона от 26.12.2008 N 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля», необоснованно препятствующие проведению проверок, уклоняющиеся от проведения проверок и (или) не исполняющие в установленный срок предписаний органов муниципального контроля об устранении выявленных нарушений обязательных требований или требований, установленных муниципальными правовыми актами, несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Конечными результатами проведения мероприятий по муниципальному жилищному контролю являются:

- составление актов проверки;

- выдача предписаний;

- направление в уполномоченные органы материалов, связанных с нарушениями обязательных требований, для решения вопросов о возбуждении уголовных дел, а также дел об административных правонарушениях, если составление протокола об административном правонарушении не относится к компетенции лиц, уполномоченных на осуществление муниципального контроля;

- объявление предостережения о недопустимости нарушения обязательных требований;

- составление акта о невозможности проведения проверки с указанием причин невозможности ее проведения.

Среди часто встречающихся действий (бездействий) юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, граждан, ведущих к нарушениям обязательных требований, требований, установленных муниципальными правовыми актами, при осуществлении муниципального жилищного контроля является - ненадлежащее содержание общедомового имущества многоквартирных домов организациями, осуществляющими обслуживание данными домами.

С целью недопущения нарушений обязательных требований действующего законодательства, организациям, осуществляющим предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами необходимо выполнять работы по обслуживанию общедомового имущества в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ, [Правил](consultantplus://offline/ref=61DD02857A4884E4F24C7F8910C8DBBFB228A715A2FFAF4F264C5D67364D8A54F4FA6B92A700B1B67FT6N) содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, Минимального [перечня](consultantplus://offline/ref=61DD02857A4884E4F24C7F8910C8DBBFB22AA21DA7F9AF4F264C5D67364D8A54F4FA6B92A700B1B57FT5N) услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290, Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя от 27.09.2003 № 170, Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354, а также заключенных с собственниками договоров управления многоквартирными домами.

В вышеприведенных нормах законодательства указаны необходимые работы для надлежащего содержания общего имущества многоквартирных домов, их объемы, периодичность, порядок предоставления коммунальных услуг.

Для предотвращения штрафных санкций администрация Унечского района рекомендует организациям, осуществляющим обслуживание многоквартирных домов, соблюдать требования действующего законодательства, а также своевременно принимать необходимые меры на поступающие обращения и жалобы собственников помещений домов.