**РУКОВОДСТВО**

**по соблюдению обязательных требований, предъявляемых при осуществлении муниципального жилищного контроля на территории Ключинского сельсовета**

# Согласно статье 20 Жилищного кодекса Российской Федерации под муниципальным жилищным контролем понимается деятельность органов местного самоуправления, уполномоченных на организацию и проведение на территории муниципального образования проверок соблюдения юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами обязательных требований, установленных в отношении муниципального жилищного фонда федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации в области жилищных отношений, а также муниципальными правовыми актами.

К отношениям, связанным с осуществлением муниципального жилищного контроля, организацией и проведением проверок юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, применяются положения Федерального [закона](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_83079/) от 31 июля 2020 года № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» (далее - Федеральный закон № 248-ФЗ).

Муниципальный жилищный контроль на территории Ключинского сельсовета (далее – муниципальный контроль) осуществляется администрацией Ключинского сельсовета на основании Положения о муниципальном жилищном контроле на территории Ключинского сельсовета, утвержденного решением Ключинского сельского Совета депутатов от № 20-67Р от 19.04.2022.

Должностными лицами, уполномоченными осуществлять муниципальный контроль от имени администрации Ключинского сельсовета, являются*:*

1) руководитель (заместитель руководителя) органа муниципального контроля;

2) должностное лицо органа муниципального, в должностные обязанности которого в соответствии с настоящим Положением входит осуществление полномочий по муниципальному жилищному контролю, в том числе проведение профилактических мероприятий и контрольных мероприятий (далее – Инспектор).

Муниципальный контроль осуществляется в многоквартирных домах,  
в которых все жилые и (или) нежилые помещения либо их часть находятся  
в муниципальной собственности.

В соответствии с требованиями статьи 46 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации»на официальных сайтах органов муниципального контроля в сети «Интернет», в средствах массовой информации, через личные кабинеты контролируемых лиц в государственных информационных системах (при их наличии) и в иных формах для каждого вида муниципального контроля размещаются, в том числе перечни нормативных правовых актов или их отдельных частей, содержащих обязательные требования, оценка соблюдения которых является предметом муниципального контроля, а также тексты соответствующих нормативных правовых актов.

Комментарии и предложения в отношении содержания перечня правовых актов, содержащих обязательные требования, соблюдение которых оценивается при проведении мероприятий по контролю, а также обращения с заявлением, жалобой или предложением могут быть направлены заинтересованными лицами при личном обращении в администрацию сельсовета, по телефонам, посредством электронной почты, через Интернет-приемную администрации сельсовета.

Тексты нормативных правовых актов, содержащих обязательные требования, соблюдение которых оценивается при проведении мероприятий по контролю при осуществлении муниципального жилищного контроля, размещены на [официальном сайте](https://achinskij-r04.gosweb.gosuslugi.ru/netcat/index.php?catalogue=1&sub=1509) администрации сельсовета.

**Предметом муниципального контроля является соблюдение юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами обязательных требований 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 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 обеспечению доступности для инвалидов помещений в многоквартирных домах;

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

**Объектами муниципального контроля являются:**

1) деятельность, действия (бездействие) контролируемых лиц, в рамках которых должны соблюдаться обязательные требования, в том числе предъявляемые к контролируемым лицам, осуществляющим деятельность, действия (бездействие);

2) результаты деятельности контролируемых лиц, в том числе работы и услуги, к которым предъявляются обязательные требования;

3) здания, помещения, сооружения, территории, включая земельные участки, предметы и другие объекты, которыми контролируемые лицами владеют и (или) пользуются и к которым предъявляются обязательные требования.

Порядок осуществления муниципального жилищного контроля на территории Ключинского сельсовета регламентирован решением Ключинского сельского Совета депутатов от № 20-67Р от 19.04.2022 «Об утверждении Положения о муниципальном жилищном контроле».

Положением установлено, что уполномоченный орган осуществляет муниципальный контроль, в том числе посредством проведения профилактических мероприятий.

Профилактические мероприятия осуществляются уполномоченным органом в целях стимулирования добросовестного соблюдения обязательных требований контролируемым лицом, устранения условий, причин и факторов, способных привести к нарушениям обязательных требований и (или) причинению вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям, и доведения обязательных требований до контролируемого лица, способов их соблюдения.

При осуществлении муниципального контроля проведение профилактических мероприятий, направленных на снижение риска причинения вреда (ущерба), является приоритетным по отношению к проведению контрольных мероприятий.

Профилактические мероприятия осуществляются на основании программы профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям, утвержденной постановлением администрации Ключинского сельсовета. Орган муниципального контроля не может проводить профилактические мероприятия, не предусмотренные Программой профилактики рисков причинения вреда.

В случае, если при проведении профилактических мероприятий установлено, что объекты контроля представляют явную непосредственную угрозу причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям или такой вред (ущерб) причинен, Инспектор незамедлительно направляет информацию об этом руководителю (заместителю руководителя) органа муниципального контроля для принятия решения о проведении контрольных мероприятий.

В рамках осуществления муниципального контроля для оценки соблюдения контролируемым лицом обязательных требований при взаимодействии с контролируемым лицом проводятся следующие контрольные мероприятия:

1) инспекционный визит (посредством осмотра, опроса, получения письменных объяснений, истребования документов, которые в соответствии с обязательными требованиями должны находиться в месте нахождения (осуществления деятельности) контролируемого лица (его филиалов, представительств, обособленных структурных подразделений) либо объекта контроля);

2) документарная проверка (посредством получения письменных объяснений, истребования документов);

3) выездная проверка (посредством осмотра, опроса, получения письменных объяснений, истребования документов, инструментального обследования, экспертизы).

Без взаимодействия с контролируемым лицом проводятся следующие контрольные мероприятия:

1) наблюдение за соблюдением обязательных требований (мониторинг безопасности);

2) выездное обследование (посредством осмотра, инструментального обследования (с применением видеозаписи), экспертизы).

Внеплановые контрольные мероприятия, за исключением документарной проверки, могут проводиться только после согласования с органами прокуратуры.

Основанием для проведения контрольных мероприятий, проводимых с взаимодействием с контролируемыми лицами, является:

1) наличие у уполномоченного органа сведений о причинении вреда (ущерба)или об угрозе причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям при поступлении обращений (заявлений) граждан и организаций, информацииот органов государственной власти, органов местного самоуправления, из средств массовой информации, а также получение таких сведенийв результате проведения контрольных мероприятий, включая контрольные мероприятия без взаимодействия, в том числе проводимые в отношении иных контролируемых лиц;

2) поручение Президента Российской Федерации, поручение Правительства Российской Федерации о проведении контрольных мероприятий в отношении конкретных контролируемых лиц;

3) требование прокурора о проведении контрольного мероприятия в рамках надзора за исполнением законов, соблюдением прав и свобод человека и гражданина по поступившим в органы прокуратуры материалам и обращениям;

4) истечение срока исполнения предписания об устранении выявленного нарушения обязательных требований – в случаях, если контролируемым лицом не представлены документы и сведения, представление которых предусмотрено выданным ему предписанием, или на основании представленных документови сведений невозможно сделать выводоб исполнении предписания об устранении выявленного нарушения обязательных требований.

Контрольные (надзорные) мероприятия без взаимодействия проводятся должностными лицами контрольного органа на основании заданий заместителя руководителя уполномоченного органа.

В случае получения в ходе проведения мероприятий по контролю без взаимодействия с контролируемым лицом сведений о готовящихся нарушениях или признаках нарушения обязательных требований, уполномоченный орган направляет контролируемому лицу предостережение о недопустимости нарушения обязательных требований.

Должностные лица уполномоченного органа в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, имеет право:

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

- 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;

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

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

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

- 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;

- обращаться в соответствии с Федеральным [законом](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=377857&date=30.09.2021) от 07.02.2011 № 3-ФЗ «О полиции» за содействием к органам полиции в случаях, если инспектору оказывается противодействие или угрожает опасность;

- совершать иные действия, предусмотренные федеральными законами, Положением о муниципальном жилищном контроле, утвержденным решением Ключинского сельского Совета депутатов от № 20-67Р от 19.04.2022.

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

1. Жилищный кодекс Российской Федерации.

2.  Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

3. Постановление Правительства Российской Федерации от 13.08.2006  
№ 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность».

4. Постановление Правительства Российской Федерации от 06.05.2011  
№ 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям жилых помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

5. Постановление Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами».

7. Постановление Госстроя России от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда».

8. Приказ Минстроя России от 14.05.2021 № 292/пр «Об утверждении правил пользования жилыми помещениями».

**Административная ответственность.**

**Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях**.

**Статья 19.4.** Неповиновение законному распоряжению должностного лица органа, осуществляющего государственный надзор (контроль), должностного лица организации, уполномоченной в соответствии с федеральными законами на осуществление государственного надзора, должностного лица органа, осуществляющего муниципальный контроль:

часть 1 - неповиновение законному распоряжению или требованию должностного лица органа, осуществляющего государственный надзор (контроль), государственный финансовый контроль, должностного лица организации, уполномоченной в соответствии с федеральными законами на осуществление государственного надзора, должностного лица органа, осуществляющего муниципальный контроль, муниципальный финансовый контроль, -

влечет предупреждение или наложение административного штрафа на граждан в размере от пятисот до одной тысячи рублей; на должностных лиц - от двух тысяч до четырех тысяч рублей;

**Статья 19.4.1**. Воспрепятствование законной деятельности должностного лица органа государственного контроля (надзора), должностного лица организации, уполномоченной в соответствии с федеральными законами на осуществление государственного надзора, должностного лица органа муниципального контроля;

**Статья 19.5.** Невыполнение в срок законного предписания (постановления, представления, решения) органа (должностного лица), осуществляющего государственный надзор (контроль), организации, уполномоченной в соответствии с федеральными законами на осуществление государственного надзора (должностного лица), органа (должностного лица), осуществляющего муниципальный контроль:

- часть 1- невыполнение в установленный срок законного предписания (постановления, представления, решения) органа (должностного лица), осуществляющего государственный надзор (контроль), муниципальный контроль, об устранении нарушений законодательства -

влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от трехсот до пятисот рублей; на должностных лиц - от одной тысячи до двух тысяч рублей или дисквалификацию на срок до трех лет; на юридических лиц - от десяти тысяч до двадцати тысяч рублей;

**Статья 19.7.** Непредставление сведений (информации).

Ознакомится с информацией касающейся проведения мероприятий исполнения муниципальной функции по осуществлению муниципального жилищного контроля, можно на [официальном сайте](https://achinskij-r04.gosweb.gosuslugi.ru/netcat/index.php?catalogue=1&sub=1509) администрации сельсовета в сети «Интернет».

**Перечень правовых актов, соблюдение которых обязательно при рассмотрении обращений граждан лицами, осуществляющими управление многоквартирными домами**

В соответствии с действующим законодательством, при работе с обращениями граждан, жителей многоквартирных домов управляющие компании, товарищества собственников и жилищные кооперативы (далее – управляющие организации) руководствуются следующими нормативными правовыми актами:

1. Жилищный кодекс Российской Федерации;

2. Закон Российской Федерации № 2300-1 от 07.02.1992 «О защите прав потребителей»;

3. Постановление Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание 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»;

4. Постановление Правительства РФ от 15 мая 2013 г. № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» (далее - ПП РФ № 416 от 15.05.2013);

5. Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»;

Положения вышеуказанных нормативно-правовых актов устанавливают конкретные сроки рассмотрения обращений, поступающих в управляющую организацию для рассмотрения.

Алгоритм действий управляющей организации при получении обращения состоит из следующих этапов:

- получение обращения (заявления, жалобы, претензии, запроса) в устной или письменной форме;

- регистрация поступившего запроса в журнале регистрации входящих обращений;

- рассмотрение обращения, назначение исполнителя и срока ответа в зависимости от темы запроса и статуса заявителя (собственник/наниматель/стороннее лицо);

- направление ответа заявителю по тому каналу связи, который он указал в обращении, а если заявитель не указал, каким способом хочет получить ответ, по тому каналу связи, по которому обращение было принято;

- хранение запросов и копий ответов на них в течение трёх лет со дня регистрации (п. 38 ПП РФ № 416 от 15.05.2013).