**РУКОВОДСТВО  
по соблюдению обязательных требований при осуществлении муниципального жилищного контроля на территории Пинежского муниципального округа Архангельской области**

1. **Общие положения**

Руководство по соблюдению обязательных требований, оценка соблюдения которых осуществляется в рамках исполнения функции по муниципальному жилищному контролю на территории Пинежского муниципального округа Архангельской области (далее - Руководство) подготовлено в соответствии с Федеральным Законом от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации», частью 5 статьи 2 Федерального закона от 31.07.2020 № 247-ФЗ «Об обязательных требованиях в Российской Федерации» в целях оказания юридическим лицам, индивидуальным предпринимателям и гражданам (далее контролируемым лицам) информационно-методической поддержки и содержит рекомендации по соблюдению обязательных требований.

Руководство применяется контролируемыми лицами на добровольной основе, носит рекомендательный характер.

Основными задачами муниципального жилищного контроля являются обеспечение защиты прав и законных интересов граждан в жилищной сфере, в том числе при предоставлении им жилищно-коммунальных услуг, предупреждение, выявление и пресечение нарушений обязательных требований в жилищной сфере, допущенных юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами.

Предметом муниципального контроля является:

1) соблюдение юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами следующих обязательных требований в отношении муниципального жилищного фонда:

- требований к использованию и сохранности жилищного фонда, в том числе [требований](consultantplus://offline/ref=B1FF06CE01428974C5BAF528AE10AFEEF60D9D83FE03F74AECF85A81188900EA7EDBE048ADCCCDAB9F828D8F5C209AC4AA58B67086A31B69N2x8G) 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;

- требований к [формированию](consultantplus://offline/ref=B1FF06CE01428974C5BAF528AE10AFEEF60F9786FC07F74AECF85A81188900EA7EDBE04BA9CAC6FDC6CD8CD31A7089C6A758B4789ANAx0G) фондов капитального ремонта;

- 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;

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

- 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;

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

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

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

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

- требований к обеспечению доступности для инвалидов помещений в многоквартирных домах;

- требований к предоставлению жилых помещений в наемных домах социального использования;

- требований к безопасной эксплуатации и техническому обслуживанию внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования, а также требований к содержанию относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме вентиляционных и дымовых каналов.

2) исполнение решений, принимаемых по результатам контрольных (надзорных) мероприятий.

Объектами муниципального контроля являются:

1) деятельность по управлению многоквартирными домами;

2) деятельность по формированию фондов капитального ремонта;

3) деятельность по предоставлению коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов;

4) деятельность по размещению информации в системе;

5) деятельность по предоставлению жилых помещений в наемных домах социального использования.

Муниципальный контроль осуществляется на основе управления рисками причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям.

Муниципальный жилищный контроль осуществляется посредством:

1) Проведения профилактических мероприятий (информирование, обобщение правоприменительной практики, объявление предостережения, консультирование, профилактический визит);

2) Проведения контрольных (надзорных) мероприятий (инспекционный визит; документарная проверка; выездная проверка; наблюдение за соблюдением обязательных требований (мониторинг безопасности); выездное обследование).

Ознакомится с информацией, касающейся проведения мероприятий в рамках исполнения функции по осуществлению муниципального жилищного контроля, можно на официальном сайте Пинежского муниципального округа в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» https://www.pinezhye.ru/ в разделе «Муниципальный контроль».

Настоящее Руководство рекомендовано к применению для лиц, осуществляющих управление многоквартирными домами, и чья деятельность подпадает под проведение муниципального жилищного контроля (товариществ собственников жилья, жилищных, жилищно-строительных или иных специализированных потребительских кооперативов) при исполнении такими лицами возложенных на них функций в соответствии с положениями жилищного законодательства Российской Федерации.

Обязательные Перечень нормативных правовых актов (их отдельных положений), содержащих обязательные требования, оценка соблюдения которых осуществляется в рамках муниципального жилищного контроля на территории Пинежского муниципального округа размещены на официальном сайте Пинежского муниципального округа в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»: <https://www.pinezhye.ru/dokumenty/munitsipalnyy-kontrol/munitsipalnyy-zhilishchnyy-kontrol-/organizatsiya-kontrolya/>.

1. **Типичные нарушения обязательных требований**

Наиболее часто встречающиеся нарушения обязательных требований при осуществлении муниципального жилищного контроля:

1. ненадлежащее содержание подвалов, чердаков, лестничных клеток, крыши;
2. неисправное состояние трубопроводов холодного водоснабжения, канализации;
3. предоставление коммунальных услуг ненадлежащего качества.

Возможные причины возникновения типовых и массовых нарушений обязательных требований:

1) отсутствие квалифицированных специалистов в составе органов управления ТСЖ (незнание обязательных требований действующего законодательства в сфере ЖКХ);

2) отсутствие организации должного контроля со стороны руководителей контролируемых лиц за состоянием элементов общедомового имущества, приводящее к несвоевременному принятию необходимых мер.

1. **Пояснения о соблюдении обязательных требований**

С целью соблюдения обязательных требований контролируемым лицам надлежит организовать своевременное проведение работ по текущему ремонту, в том числе путем составления актуальных планов проведения работ, отражающих реальную потребность в ремонте соответствующего многоквартирного дома, а также обеспечить неукоснительное выполнение таких планов. Также необходимо исключить факты бездействия по поступающим в адрес контролируемых лиц обращениям (заявкам) жителей многоквартирных домов и избегать конфликтных ситуаций с участием потребителей жилищно-коммунальных услуг.

Подконтрольным субъектам в целях устранения причин совершения типовых и массовых нарушений обязательных требований также целесообразно обеспечить:

1) повышение профессиональных навыков и знаний своих работников в сфере жилищного законодательства;

2) усиление контроля за состоянием элементов общедомового имущества.

Необходимо отметить, что контролируемые лица, сумевшие организовать исполнение вышеуказанных рекомендаций, а также обеспечившие выполнение требований вышеуказанных нормативных правовых актов (в том числе своевременное выполнение необходимых ремонтных работ), значительно реже сталкиваются с поступающими на их действия жалобами и, как следствие, реже становятся объектами проведения контрольных (надзорных) и профилактических мероприятий со стороны управления.

1. **Административная ответственность за нарушения   
   обязательных требований**

Должностные лица управления в соответствии с Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях (далее - КоАП РФ) наделены полномочиями по составлению протоколов об административных правонарушениях, предусмотренных:

Статьей 19.4.1 КоАП РФ.

Часть 1. Воспрепятствование законной деятельности должностного лица органа государственного контроля (надзора), органа государственного финансового контроля, должностного лица организации, уполномоченной в соответствии с федеральными законами на осуществление государственного надзора, должностного лица органа муниципального контроля, органа муниципального финансового контроля по проведению проверок или уклонение от таких проверок, за исключением случаев, предусмотренных частью 4 статьи 14.24, частью 9 статьи 15.29 и статьей 19.4.2 КоАП РФ, - влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от пятисот до одной тысячи рублей; на должностных лиц - от двух тысяч до четырех тысяч рублей; на юридических лиц - от пяти тысяч до десяти тысяч рублей.

Часть 2. Действия (бездействие), предусмотренные частью 1 настоящей статьи, повлекшие невозможность проведения или завершения проверки, - влекут наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от пяти тысяч до десяти тысяч рублей; на юридических лиц - от двадцати тысяч до пятидесяти тысяч рублей.

Часть 3. Повторное совершение административного правонарушения, предусмотренного частью 2 настоящей статьи, - влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от десяти тысяч до двадцати тысяч рублей или дисквалификацию на срок от шести месяцев до одного года; на юридических лиц - от пятидесяти тысяч до ста тысяч рублей.

Частью 1 статьи 19.5 КоАП РФ: 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.

Статьей 19.7 КоАП РФ: непредставление или несвоевременное представление в государственный орган (должностному лицу), орган (должностному лицу), осуществляющий (осуществляющему) государственный контроль (надзор), государственный финансовый контроль, организацию, уполномоченную в соответствии с федеральными законами на осуществление государственного надзора (должностному лицу), орган (должностному лицу), осуществляющий (осуществляющему) муниципальный контроль, муниципальный финансовый контроль, сведений (информации), представление которых предусмотрено законом и необходимо для осуществления этим органом (должностным лицом) его законной деятельности, либо представление в государственный орган (должностному лицу), орган (должностному лицу), осуществляющий (осуществляющему) государственный контроль (надзор), государственный финансовый контроль, организацию, уполномоченную в соответствии с федеральными законами на осуществление государственного надзора (должностному лицу), орган (должностному лицу), осуществляющий (осуществляющему) муниципальный контроль, муниципальный финансовый контроль, таких сведений (информации) в неполном объеме или в искаженном виде, за исключением случаев, предусмотренных статьей 6.16, частью 2 статьи 6.31, частями 1, 2 и 4 статьи 8.28.1, статьей 8.32.1, частью 1 статьи 8.49, частью 5 статьи 14.5, частью 4 статьи 14.28, частью 1 статьи 14.46.2, статьями 19.7.1, 19.7.2, 19.7.2-1, 19.7.3, 19.7.5, 19.7.5-1, 19.7.7, 19.7.8, 19.7.9, 19.7.12, 19.7.13, 19.7.14, 19.7.15, 19.8, 19.8.3, частями 2, 7, 8 и 9 статьи 19.34 КоАП РФ, - влечет предупреждение или наложение административного штрафа на граждан в размере от ста до трехсот рублей; на должностных лиц - от трехсот до пятисот рублей; на юридических лиц - от трех тысяч до пяти тысяч рублей.

Кроме того, за совершение нарушений в сфере управления многоквартирными домами административная ответственность также предусмотрена:

* статьей 7.22. КоАП РФ: нарушение лицами, ответственными за содержание жилых домов и (или) жилых помещений, правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений либо порядка и правил признания их непригодными для постоянного проживания и перевода их в нежилые, а равно переустройство и (или) перепланировка жилых домов и (или) жилых помещений без согласия нанимателя (собственника), если переустройство и (или) перепланировка существенно изменяют условия пользования жилым домом и (или) жилым помещением, - влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от четырех тысяч до пяти тысяч рублей; на юридических лиц - от сорока тысяч до пятидесяти тысяч рублей;
* статьей 7.23. КоАП РФ: нарушение нормативного уровня или режима обеспечения населения коммунальными услугами - влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от пятисот до одной тысячи рублей; на юридических лиц - от пяти тысяч до десяти тысяч рублей.

Протоколы об административных правонарушениях по статьям 7.22 и 7.23 КоАП РФ составляют должностные лица государственной жилищной инспекции Архангельской области, в том числе на основании материалов проводимых управлением контрольных (надзорных) мероприятий.

Наиболее распространенные нарушения обязательных требований, за которые контролируемые лица привлекались к административной ответственности, перечислены в разделе 2 Руководства.

1. **Обзор обращений контролируемых лиц по вопросам соблюдения обязательных требований**

Наиболее часто встречающимися вопросами со стороны контролируемых лиц являются вопросы, касающиеся процедуры рассмотрения поступающих в адрес администрации жалоб от потребителей жилищно-коммунальных услуг и алгоритма действий должностных лиц управления в рамках рассмотрения заявлений.

Все поступающие обращения граждан рассматриваются администрацией в строгом соответствии с положениями Федерального закона от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации». Срок рассмотрения обращений составляет 30 дней со дня регистрации письменных обращений.

В соответствии с частью 2 статьи 58 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» при рассмотрении сведений о причинении вреда (ущерба) или об угрозе причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям, содержащихся в обращениях (заявлениях) граждан и организаций, должностным лицом контрольного (надзорного) органа проводится оценка их достоверности.

Во исполнение указанного положения администрацией в рамках рассмотрения поступающих обращений первоначально проводятся необходимые мероприятия по оценке достоверности изложенных гражданами сведений. По результатам осуществления таких мероприятий в случае подтверждения достоверности сведений, а также при условии, что поступившее обращение соответствует требованиям части 1 статьи 59 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации”, пункта 3 постановления Правительства РФ от 10.03.2022 № 336 «Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля” и укладывается в предмет муниципального жилищного контроля, администрацией инициируется проведение контрольного (надзорного) мероприятия в отношении контролируемого лица. В случае выявления нарушений по итогам надзорного мероприятия выдается предписание об устранении нарушений, осуществляется контроль за его исполнением, предпринимаются меры, направленные на привлечение виновного лица к установленной законом административной ответственности.