



Администрация Азовского немецкого национального муниципального района
Омской области

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

18.11.2021

№ 830

Об утверждении Руководства по соблюдению обязательных требований, предъявляемых при осуществлении муниципального контроля при проведении плановых проверок в отношении юридических лиц, индивидуальных предпринимателей

Руководствуясь Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», в соответствии с частью 11.3 статьи 9 Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля», Постановлением Правительства Российской Федерации, Уставом муниципального образования Администрация Азовского немецкого национального муниципального района, администрация МО Администрация Азовского немецкого национального муниципального района

ПОСТАНОВЛЮ:

1. Утвердить Руководство по соблюдению обязательных требований, предъявляемых при проведении плановых проверок по муниципальному жилищному контролю на территории муниципального образования Азовского немецкого национального муниципального района Омской области в отношении юридических лиц, индивидуальных предпринимателей.

2. Настоящее постановление разместить на официальном сайте муниципального образования Администрация Азовского немецкого национального муниципального района в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

4. Контроль исполнения настоящего постановления возложить на заместителя главы Азовского немецкого национального муниципального района Омской области Т.П. Дашевскую.

Глава Азовского немецкого
национального муниципального
района Омской области

Д.И. Дизер

РУКОВОДСТВО ПО СОБЛЮДЕНИЮ ОБЯЗАТЕЛЬНЫХ ТРЕБОВАНИЙ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА ПРИ ПРОВЕДЕНИИ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ОСУЩЕСТВЛЕНИЮ МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО КОНТРОЛЯ

Под муниципальным жилищным контролем понимается организация и проведение проверок соблюдения юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами обязательных требований, установленных в отношении муниципального жилищного фонда федеральными законами и законами Республики Башкортостан в области жилищных отношений (далее - обязательные требования), муниципальными правовыми актами, а также организация и проведение мероприятий по профилактике нарушений указанных требований.

Объектом муниципального контроля является жилищный фонд, находящийся в муниципальной собственности, расположенный на территории Азовского немецкого национального муниципального района Омской области.

В силу положений Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) граждане и юридические лица, осуществляя различные права, связанные с пользованием жилищным фондом и его содержанием, обязаны:

- бережно относиться к жилищному фонду и земельным участкам, необходимым для использования жилищного фонда;
- выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования;
- использовать жилые помещения, помещения, относящиеся к общему имуществу собственников помещений в доме, и оборудование без ущемления жилищных, иных прав и свобод других граждан;
- нести бремя содержания как самого помещения так и общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации;
- своевременно производить оплату жилья, коммунальных услуг.

В целях соблюдения обязательных требований, установленных в отношении муниципального жилищного фонда федеральными законами, законами в области жилищных отношений и муниципальными правовыми актами, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами 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, проведение 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 РФ к 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;

- и 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.

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.

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.)

Лица, осуществляющие деятельность по управлению многоквартирными домами, в соответствии с условиями договора или учредительными документами товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива 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.

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.

1. Требования к содержанию жилого помещения определены ст. 15

ЖК РФ и Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47 (ред. от 29.11.2019) "Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом".

2. Требования к содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме определены ст. 39 ЖК РФ и Постановлением 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".

3. Требования к порядку предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме определены ст. 157 ЖК РФ и Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов".

**Ответственность за нарушение обязательных требований,
установленных в отношении муниципального жилищного фонда
федеральными законами и законами Республики Башкортостан в
области жилищных отношений, муниципальными правовыми актами**

Лица, виновные в совершении жилищных правонарушений, несут административную или уголовную ответственность, установленную законодательством.

"Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях" от 30.12.2001 № 195-ФЗ (далее – КоАП РФ) устанавливает ответственность в жилищной сфере статьями 7.21-7.23.

Согласно статьи 7.21 КоАП РФ, адресованной гражданам – пользователям жилых помещений, порча жилых помещений, равно как и порча их оборудования, включая перепланировку или переустройство, самовольная перепланировка квартиры в многоквартирном доме, а также использование жилого помещения не по назначению влечет за собой предупреждение или наложение штрафа.

Согласно статьям 7.22, 7.23 КоАП РФ, содержащим положения о лицах, на которых возложена обязанность по обеспечению содержания и ремонта жилых помещений, общего имущества собственников жилья в многоквартирных домах и предоставлению собственникам и пользователям жилых помещений в многоквартирном доме коммунальных услуг, нарушения правил содержания и ремонта жилых помещений, порядка и правил признания таких помещений, как непригодных для постоянного проживания; перепланировка и переустройство жилых помещений без согласия на то

собственника/нанимателя, нарушение нормативов обеспечения населения коммунальными услугами влечет наложение штрафа на должностных и юридических лиц.

Должностные лица органов муниципального жилищного контроля, являющиеся соответственно муниципальными жилищными инспекторами, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, в строгом соответствии с Конституцией Российской Федерации, кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях" от 30.12.2001 № 195-ФЗ, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 26.12.2008 № 294 «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля», административным регламентом по осуществлению муниципального жилищного контроля на территории Муниципальное образование Азовский немецкий национальный муниципальный район, утвержденным постановлением Администрации Муниципальное образование Азовский немецкий национальный муниципальный район от 22.03.2019 № 704-п осуществляют контроль за соблюдением требований жилищного законодательства и применяют меры ответственности за нарушение таких требований, а именно:

- выдают предписания о прекращении нарушений обязательных требований, об устранении выявленных нарушений, о проведении мероприятий по обеспечению соблюдения обязательных требований;

- составляют протоколы об административных правонарушениях, связанных с нарушениями обязательных требований и принимают меры по предотвращению таких нарушений;

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

Привлечение лица, виновного в совершении жилищных правонарушений, к уголовной или административной ответственности не освобождает его от обязанности устранить допущенные жилищные правонарушения и возместить причиненный им вред.

Юридические лица и индивидуальные предприниматели, граждане обязаны возместить в полном объеме вред, причиненный в результате совершения ими жилищных правонарушений.