

**Руководство по соблюдению обязательных требований, требований,
установленных муниципальными правовыми актами, действующих в
отношении муниципального жилищного контроля**

Руководство разработано для юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, граждан, имеющих правоотношения, связанные с муниципальным жилищным фондом на территории муниципального образования «Город Кирово-Чепецк» Кировской области

Муниципальный жилищный контроль на территории муниципального образования «Город Кирово-Чепецк» Кировской области осуществляется в соответствии со следующими **нормативными правовыми актами**:

- Жилищным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ, источники официального опубликования: «Собрание законодательства РФ», 03.01.2005, № 1 (часть 1), ст. 14, «Российская газета», 12.01.2005, № 1, «Парламентская газета», 15.01.2005, №№ 7 - 8;

- Федеральный закон от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», источники официального опубликования: «Собрание законодательства РФ», 03.01.2005, № 1 (часть 1), ст. 15, «Российская газета», № 1, 12.01.2005, «Парламентская газета», № 7-8, 15.01.2005;

- Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 № 195-ФЗ, источники официального опубликования: «Российская газета», 31.12.2001, № 256, «Парламентская газета», 05.01.2002, №№ 2 - 5, «Собрание законодательства Российской Федерации», 07.01.2002, № 1 (ч. 1), ст. 1;

- Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», источник официального опубликования: «Собрание законодательства Российской Федерации», 06.10.2003, № 40, ст. 3822, «Российская газета», 08.10.2003, № 202, «Парламентская газета», 08.10.2003, № 186;

- Федеральным законом от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля», источник официального опубликования: «Собрание законодательства Российской Федерации», 29.12.2008, № 52 (ч.1), ст. 6249, «Российская газета», 30.12.2008, № 266, «Парламентская газета», 31.12.2008, № 90;

- постановлением Правительства Российской Федерации от 30.06.2010 № 489 «Об утверждении Правил подготовки органами государственного контроля (надзора) и органами муниципального контроля ежегодных планов проведения плановых проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей», источник официального опубликования: «Собрание законодательства Российской Федерации», 12.07.2010, № 28, ст. 3706;

- постановлением Правительства Российской Федерации от 28.04.2015 № 415 «О Правилах формирования и ведения единого реестра проверок», источник официального опубликования: «Собрание законодательства Российской Федерации», 11.05.2015, № 19, ст.

2825, официальный интернет-портал правовой информации <http://www.pravo.gov.ru>, 07.05.2015;

- постановлением Правительства Российской Федерации от 18.04.2016 № 323 «О направлении запроса и получении на безвозмездной основе, в том числе в электронной форме, документов и (или) информации органами государственного контроля (надзора), органами муниципального контроля при организации и проведении проверок от иных государственных органов, органов местного самоуправления либо подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организаций, в распоряжении которых находятся эти документы и (или) информация, в рамках межведомственного информационного взаимодействия», источник официального опубликования: «Собрание законодательства Российской Федерации», 25.04.2016, № 17, ст. 2418, официальный интернет-портал правовой информации <http://www.pravo.gov.ru>, 20.04.2016;

- приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 30.04.2009 № 141 «О реализации положений Федерального закона «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля», источник официального опубликования: «Российская газета», № 85, 14.05.2009;

- Законом Кировской области от 06.11.2012 № 217-ЗО «О муниципальном жилищном контроле и взаимодействии органов муниципального жилищного контроля с органом регионального государственного жилищного надзора в Кировской области», источник официального опубликования: «Вести. Киров», 13.11.2012, № 101 (1856);

- Уставом муниципального образования «Город Кирово-Чепецк» Кировской области, принятым решением Кирово-Чепецкой городской Думы от 26.12.2007 № 21/196, источник официального опубликования: «Кировец», 30.01.2008, № 17 (11978);

- постановлением администрации муниципального образования «Город Кирово-Чепецк» Кировской области от 26.12.2012 № 3539 «Об утверждении Порядка организации и осуществления муниципального жилищного контроля на территории муниципального образования «Город Кирово-Чепецк» Кировской области», источник официального опубликования: «Информационный бюллетень органов местного самоуправления муниципального образования «Город Кирово-Чепецк» Кировской области», № 2(202), 12.02.2013.

Виды нарушений обязательных требований юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность по управлению многоквартирными домами:

- нарушение правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений;
- нарушение нормативов обеспечения населения коммунальными услугами;
- нарушение правил осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами;
- осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами без лицензии;
- отсутствие заявлений собственников помещений дома о вступлении в члены ТСЖ;
- отсутствие избранных членов правления ТСЖ на общем собрании членов товарищества;
- пропуск срока переизбрания членов ревизионной комиссии;
- непредоставление в орган государственного жилищного контроля реестров членов товарищества, содержащий актуальную информацию о количественном составе членов товарищества, позволяющую идентифицировать членов товарищества, сведения о способе осуществления связи с ними, а также сведения о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;
- невнесение изменений в устав ТСЖ, не принятие устава ТСЖ в новой редакции с соблюдением положений, предъявляемых к уставу ТСЖ, с последующей регистрацией данных изменений в регистрирующем органе.

Для пресечения и недопущения таких нарушений на территории муниципального образования «Город Кирово-Чепецк» Кировской области осуществляется муниципальный жилищный контроль.

Представляем вашему вниманию информацию об основных нарушениях.

Нарушение правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений

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 (ст. 7.22 КоАП РФ).

В случае выявления данного нарушения в ходе проведения муниципального жилищного контроля, в отношении нарушителя накладываются следующего вида санкции:

административный штраф на должностных лиц в размере от четырех тысяч до пяти тысяч рублей;

административный штраф на юридических лиц - от сорока тысяч до пятидесяти тысяч рублей.

Нарушение нормативов обеспечения населения коммунальными услугами

При выявлении в ходе муниципального жилищного контроля нарушений нормативного уровня или режима обеспечения населения коммунальными услугами (ст. 7.23 КоАП РФ) на виновное лицо в последующем накладываются следующие санкции:

административный штраф на должностных лиц в размере от пятисот до одной тысячи рублей;

административный штраф на юридических лиц - от пяти тысяч до десяти тысяч рублей.

Нарушение правил осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами

Нарушение организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами на основании договоров управления многоквартирными домами, правил осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами (ч. 1 ст. 7.23.3 КоАП РФ)

В случае выявления данного нарушения в ходе проведения муниципального жилищного контроля, в отношении нарушителя в последующем накладываются следующего вида санкции:

Административный штраф на должностных лиц в размере от пятидесяти тысяч до ста тысяч рублей или дисквалификацию на срок до трех лет;

Административный штраф на юридических лиц - от ста пятидесяти тысяч до двухсот пятидесяти тысяч рублей.

При этом за административные правонарушения, предусмотренные настоящей статьей, лица, осуществляющие предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, несут административную ответственность как юридические лица.

Невыполнение указанными в ч.1 ст. 7.23.3 КоАП РФ лицами обязанностей, предусмотренных правилами осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, в период прекращения действия лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами или ее аннулирования, если указанные лица обязаны надлежащим образом осуществлять предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами (ч. 2 ст. 7.23.3 КоАП РФ)

В случае выявления данного нарушения в ходе проведения муниципального жилищного контроля, в отношении нарушителя в последующем накладываются следующего вида санкции:

административный штраф на должностных лиц в размере от ста тысяч до двухсот тысяч рублей или дисквалификацию на срок до трех лет;

административный штраф на индивидуальных предпринимателей - от ста пятидесяти тысяч до пятисот тысяч рублей или дисквалификацию на срок до трех лет;

административный штраф на юридических лиц - от ста пятидесяти тысяч до пятисот тысяч рублей.

При этом за административные правонарушения, предусмотренные настоящей статьей, лица, осуществляющие предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, несут административную ответственность как юридические лица.

Отсутствие заявлений собственников помещений дома о вступлении в члены ТСЖ

Число членов товарищества собственников жилья, создавших товарищество, должно превышать пятьдесят процентов голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме (ч. 3 ст.135 ЖК РФ).

Указанное нарушение регулярно выявляется в ходе проверок, проводимых в рамках муниципального жилищного контроля, в связи с чем, в качестве меры реагирования выносится предписание об устранении выявленных нарушений жилищного законодательства с указанием сроков их устранения. В случае неисполнения предписания, в отношении лица, не исполнившего в установленный срок законное предписание (постановления, представления, решения) органа (должностного лица), осуществляющего государственный надзор (контроль), муниципальный контроль, об устранении нарушений законодательства, возбуждается дело об административном правонарушении по ст. 19.5 КоАП РФ и влечет наложению санкций в виде:

административного штрафа на должностных лиц - от одной тысячи до двух тысяч рублей или дисквалификацию на срок до трех лет;

административного штрафа на юридических лиц - от десяти тысяч до двадцати тысяч рублей.

Отсутствие избранных членов правления ТСЖ на общем собрании членов товарищества

Отсутствие избранных членов правления ТСЖ на общем собрании членов товарищества (ч. 1, 2 ст. 143, п. 3 ч. 2 ст. 145, ст. 147 ЖК РФ).

Также часто выявляется в ходе проверок, проводимых в рамках муниципального жилищного контроля, в связи с чем, в качестве меры реагирования выносится предписание об устранении выявленных нарушений жилищного законодательства с указанием сроков их устранения. В случае неисполнения предписания, в отношении лица, не исполнившего в установленный срок законное предписание (постановления, представления, решения) органа (должностного лица), осуществляющего государственный надзор (контроль), муниципальный контроль, об устранении нарушений законодательства, возбуждается дело об административном правонарушении по ст. 19.5 КоАП РФ и влечет наложению санкций в виде:

административного штрафа на должностных лиц - от одной тысячи до двух тысяч рублей или дисквалификацию на срок до трех лет;

административного штрафа на юридических лиц - от десяти тысяч до двадцати тысяч рублей.

Пропуск срока переизбрания членов ревизионной комиссии

Нарушение в виде пропуска срока переизбрания членов ревизионной комиссии (ст.120 ЖК РФ).

Также часто выявляется в ходе проверок, проводимых в рамках муниципального жилищного контроля, в связи с чем, в качестве меры реагирования выносится предписание об устранении выявленных нарушений жилищного законодательства с указанием сроков их устранения. В случае неисполнения предписания, в отношении лица, не исполнившего в установленный срок законное предписание (постановления, представления, решения) органа (должностного лица), осуществляющего государственный надзор (контроль), муниципальный контроль, об устранении нарушений законодательства, возбуждается дело об административном правонарушении по ст. 19.5 КоАП РФ и влечет наложению санкций в виде:

административного штрафа на должностных лиц - от одной тысячи до двух тысяч рублей или дисквалификацию на срок до трех лет;

административного штрафа на юридических лиц - от десяти тысяч до двадцати тысяч рублей.

Непредоставление в орган государственного жилищного контроля реестров членов товарищества, содержащий актуальную информацию о количественном составе членов товарищества, позволяющую идентифицировать членов товарищества, сведения о способе осуществления связи с ними, а также сведения о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме

Данное нарушение часто выявляется в ходе проверок, проводимых в рамках муниципального жилищного контроля, в связи с чем, в качестве меры реагирования выносится предписание об устранении выявленных нарушений жилищного законодательства с указанием сроков их устранения. В случае неисполнения предписания, в отношении лица, не исполнившего в установленный срок законное предписание (постановления, представления, решения) органа (должностного лица), осуществляющего государственный надзор (контроль), муниципальный контроль, об устранении нарушений законодательства, возбуждается дело об административном правонарушении по ст. 19.5 КоАП РФ и влечет наложению санкций в виде:

административного штрафа на должностных лиц - от одной тысячи до двух тысяч рублей или дисквалификацию на срок до трех лет;

административного штрафа на юридических лиц - от десяти тысяч до двадцати тысяч рублей.

Невнесение изменений в устав ТСЖ, не принятие устава ТСЖ в новой редакции с соблюдением положений ч. 2 ст. 135 ЖК РФ, предъявляемых к уставу ТСЖ, с последующей регистрацией данных изменений в регистрирующем органе

Данное нарушение часто выявляется в ходе проверок, проводимых в рамках муниципального жилищного контроля, в связи с чем, в качестве меры реагирования выносится предписание об устранении выявленных нарушений жилищного законодательства с указанием сроков их устранения. В случае неисполнения предписания, в отношении лица, не исполнившего в установленный срок законное предписание (постановления, представления, решения) органа (должностного лица), осуществляющего государственный надзор (контроль), муниципальный контроль, об устранении нарушений законодательства, возбуждается дело об административном правонарушении по ст. 19.5 КоАП РФ и влечет наложению санкций в виде:

административного штрафа на должностных лиц - от одной тысячи до двух тысяч рублей или дисквалификацию на срок до трех лет;

административного штрафа на юридических лиц - от десяти тысяч до двадцати тысяч рублей.

Порядок осуществления муниципального жилищного контроля

Муниципальный жилищный контроль осуществляется органом муниципального контроля посредством проведения плановых и внеплановых проверок. Плановые и внеплановые проверки проводятся в форме документарной проверки и (или) выездной проверки на территории муниципального образования «Город Кирово-Чепецк» Кировской области.

При проведении проверки в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, такие лица заблаговременно уведомляются об этом, и в их присутствии проводятся все необходимые действия.

По результатам мероприятий по муниципальному жилищному контролю муниципальный жилищный инспектор в порядке, установленном законодательством и муниципальными правовыми актами, подготавливает:

- акт проверки в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей;
- предписание об устранении выявленных нарушений жилищного законодательства с указанием сроков их устранения;
- материалы о выявленных нарушениях действующего законодательства для направления в уполномоченные органы государственной власти в целях привлечения лиц, допустивших нарушения (преступления), к административной или уголовной ответственности.