

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

Предметом муниципального жилищного контроля является соблюдение юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами обязательных требований, указанных в пунктах 1 - 11 части 1 статьи 20 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), в отношении муниципального жилищного фонда, а также организация и проведение мероприятий по профилактике нарушений указанных требований.

Объектом муниципального контроля является жилищный фонд, находящийся в муниципальной собственности, расположенный на территории городского поселения город Ишимбай муниципального района Ишимбайский район Республики Башкортостан.

В силу положений 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 Республики Башкортостан 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, производство 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 ЖК РФ.

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 – в размере установленном законодательством.

Должностные лица органов муниципального жилищного контроля, являющиеся соответственно муниципальными жилищными инспекторами, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, 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 принимать 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.