**РУКОВОДСТВО**

**по соблюдению юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, гражданами обязательных требований**

**жилищного законодательства Российской Федерации, контроль за соблюдением которых осуществляет**

**администрация МО Назиевское городское поселение**

**Кировского муниципального района Ленинградской области**

**ВВЕДЕНИЕ**

Настоящее руководство разработано в соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 8.2 Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» в целях реализации муниципальной программы **«Профилактика нарушений обязательных требований законодательства в сфере муниципального контроля на территории МО Назиевское городское поселение на 2020 год», утвержденной постановлением администрации МО Назиевское городское поселение от 26.11.2019 г. № 243, для** оказания юридическим лицам, индивидуальным предпринимателям, гражданам, использующим жилищный фонд, находящийся в муниципальной собственности, информационно-методической поддержки в вопросах соблюдения обязательных требований жилищного законодательства, контроль за соблюдением которых осуществляет администрация МО Назиевское городское поселение (далее - Администрация) при осуществлении муниципального жилищного контроля.

Настоящее руководство не устанавливает обязательных требований, носит рекомендательный характер и не является нормативным правовым актом.

Муниципальный жилищный контроль  представляет собой деятельность уполномоченных органов местного самоуправления в пределах (границах) города или иного субъекта с целью проверки соблюдения юридическими и физическими лицами, индивидуальными предпринимателями обязательных требований жилищного законодательства РФ в отношении использования жилищного фонда, находящегося в муниципальной собственности.

Муниципальный жилищный контроль направлен на предупреждение, выявление и пресечение нарушений юридическими лицами, их руководителями и иными должностными лицами, индивидуальными предпринимателями, в том числе относящимся к субъектам малого и среднего предпринимательства, гражданами требований жилищного законодательства РФ, за нарушение которых предусмотрена административная и иная ответственность, посредством организации и проведения проверок указанных лиц, принятия предусмотренных законодательством РФ мер по пресечению и (или) устранению последствий выявленных нарушений и систематического наблюдения за исполнением требований жилищного законодательства.

Предметом муниципального жилищного контроля является соблюдение юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями обязательных требований, установленных в отношении муниципального жилищного фонда федеральными и областными законами в сфере жилищных отношений, а также муниципальными правовыми актами ( далее – обязательные требования), направленных на:

- обеспечение безопасных и комфортных условий проживания граждан в муниципальном жилищном фонде;

- повышение эффективности использования и содержания муниципального жилищного фонда;

- обеспечение сохранности муниципального жилищного фонда;

- предупреждение процесса старения и разрушения муниципального жилищного фонда;

- осуществление контроля соблюдения правил предоставления коммунальных услуг нанимателям жилых помещений муниципального жилищного фонда;

- осуществление контроля подготовки муниципального жилищного фонда к сезонной эксплуатации;

- предупреждение, выявление и пресечение нарушений законодательства в сфере использования и сохранности муниципального жилищного фонда, соответствия жилых помещений данного фонда установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства.

Так же предметом муниципального жилищного контроля является соблюдение гражданами, установленных федеральными и областными законами в сфере жилищных отношений, а также муниципальными правовыми актами следующих обязательных требований в отношении муниципального жилищного фонда:

- использование жилого помещения по назначению;

- сохранность жилого помещения;

- обеспечение надлежащего состояния жилого помещения;

- порядок переустройства и перепланировки жилых помещений;

- своевременность внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

**ОСНОВНЫЕ НОРМАТИВНЫЕ ПРАВОВЫЕ АКТЫ В СФЕРЕ МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО КОНТРОЛЯ, СОДЕРЖАЩИЕ ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ**

Основными нормативными правовыми актами в сфере муниципального жилищного контроля, осуществляемого Администрацией являются:

- Жилищный Кодекс Российской Федерации (далее ЖК РФ);

- Гражданский Кодекс Российской Федерации (далее ГК РФ);

- Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях (далее КоАП РФ);

- Федеральный закон от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля».

**ОБЯЗАННОСТЬ ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ, ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЕЙ ПО СВОЕВРЕМЕННОМУ ВЫПОЛНЕНИЮ РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА**

В соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 г. № 491 общее имущество многоквартирных домов 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 гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с [Правилами](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_356141/80731d6ec14aa3ce59d19e75b8d02c486db6fdab/#dst100031) 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.

Содержание общего имущества в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома включает в себя:

а) осмотр общего имущества, осуществляемый собственниками помещений и ответственными лицами, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан;

б) обеспечение готовности внутридомовых инженерных систем электроснабжения и электрического оборудования, входящих в состав общего имущества, к предоставлению коммунальной услуги электроснабжения;

в) поддержание помещений, входящих в состав общего имущества, в состоянии, обеспечивающем установленные [законодательством](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_111251/#dst100053) Российской Федерации температуру и влажность в таких помещениях, в том числе посредством постоянного поддержания в открытом состоянии в течение всего календарного года одного продуха помещений подвалов и технических подполий, входящих в состав общего имущества, в случае наличия продухов в таких помещениях;

г) уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества;

д) меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности;

е) содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества;

ж) текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества, указанного в [подпунктах "а"](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_356129/3d31045ceb2bec48a6d4b16629e2c420d000b08e/#dst100220) - ["д" пункта 2](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_356129/3d31045ceb2bec48a6d4b16629e2c420d000b08e/#dst100178) настоящих Правил, а также элементов благоустройства и иных предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектов, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества.

В случае нарушение [лицами](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_142090/#dst100012), 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 наступает административная ответственность, предусмотренная статьей 7.22 КоАП РФ.

**ОБЯЗАННОСТЬ ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ ПО СОБЛЮДЕНИЮ ОБЯЗАТЕЛЬНЫХ ТРЕБОВАНИЙ В ОТНОШЕНИИ СОДЕРЖАНИЯ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ**

**МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА**

В соответствии с пунктом 3 статьи 67 ЖК РФ наниматель жилого помещения муниципального жилищного фонда по договору социального найма обязан:

1) использовать жилое помещение по назначению и в пределах, которые установлены ЖК РФ;

2) обеспечивать сохранность жилого помещения;

3) поддерживать надлежащее состояние жилого помещения;

4) проводить текущий ремонт жилого помещения;

5) своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги;

6) информировать наймодателя (Администрацию) в установленные договором сроки об изменении оснований и условий, дающих право пользования жилым помещением по договору социального найма.

В случае нарушения нанимателями жилых помещений муниципального жилищного фонда обязательных требований жилищного законодательства РФ наступает административная ответственность предусмотренная статьей 7.21 КоАП РФ.

**ПРЕДПИСАНИЕ ОБ УСТРАНЕНИИ ВЫЯВЛЕННЫХ В РЕЗУЛЬТАТЕ ПРОВЕРКИ НАРУШЕНИЙ**

В соответствии со статьей 17 Федерального закона от 26.12.2008 г. № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» в случае выявления при проведении проверки нарушений юридическим лицом, индивидуальным предпринимателем обязательных требований или требований, установленных муниципальными правовыми актами, должностные лица Администрации, проводившие проверку, в пределах полномочий, предусмотренных законодательством Российской Федерации выдают предписание юридическому лицу, индивидуальному предпринимателю об устранении выявленных нарушений с указанием сроков их устранения. В последующем Администрация проводит мероприятия по контролю за устранением выявленных нарушений, их предупреждению.

В случае не выполнения законного предписания Администрации в установленный срок наступает административная ответственность, предусмотренная статьей 19.5 КоАП РФ.

Привлечение лица, виновного в совершении правонарушений в сфере жилищных отношений, к административной и (или) иной ответственности не освобождает его от обязанности устранить допущенные нарушения.