

## **Информация об особенностях осуществления муниципального жилищного контроля в 2020 году**

Под муниципальным жилищным контролем (МЖК) понимается деятельность органов местного самоуправления по проведению проверок соблюдения юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами обязательных требований, установленных в отношении муниципального жилищного фонда федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации в области жилищных отношений, а также муниципальными правовыми актами. (ч. 1.1 ст. 20 ЖК Ф).

На территории Сосновского муниципального района муниципальный контроль осуществляется отделом по эксплуатации жилищного фонда администрации Сосновского муниципального района (Пост. АСМР от 30.08.2018 года №2435 «Об утверждении Положения о МЖК»)

Подконтрольными субъектами муниципального жилищного контроля являются юридические лица и индивидуальные предприниматели, выполняющие работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах, в которых расположен муниципальный жилищный фонд. Т.е. в случае, если в многоквартирном доме есть хоть одна квартира, находящая в муниципальной собственности, орган муниципального жилищного контроля при наличии соответствующих оснований имеет право выйти в проверку управляющей (обслуживающей) организации.

Реестр таких лиц, осуществляющих свою деятельность на территории Сосновского муниципального района, размещен на официальном сайте района. На сайте также сформирован и размещен перечень нормативных правовых актов и их отдельных частей, содержащих обязательные требования, соблюдение которых, оценивается при осуществлении муниципального жилищного контроля.

Порядок организации и проведения таких проверок установлен 294-ФЗ от 26.12.2008 с учетом положений ст. 20 ЖК РФ, которая определяет периодичность плановых проверок вместо 3 лет – 1 год, также в ней расширен перечень оснований для внеплановых проверок.

Мероприятия в рамках муниципального жилищного контроля проводятся в виде плановых и внеплановых проверок, проверки могут быть выездными и документарными.

Плановые проверки проводятся в соответствии с ежегодно утверждаемыми планами, согласованными с прокуратурой.

Основанием для включения плановой проверки в ежегодный план является истечение одного года со дня:

- 1) начала осуществления товариществом собственников жилья, жилищным по управлению многоквартирными домами;
- 2) окончания проведения последней плановой проверки юридического лица;

При проведении плановой проверки возможен запрос следующих документов:

- в отношении ТСЖ – проверка соответствия уставных документов;
- в отношении управляющих компаний - наличие лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами;
- перечень многоквартирных домов, находящихся в управлении (обслуживании);
- договоры управления (обслуживания);
- решение собственников помещений многоквартирного дома о выборе способа управления многоквартирного дома;
- протоколы ежегодных отчетных общих собраний собственников;
- сведения о заключении договоров товариществом собственников жилья на оказании услуг по содержанию и обслуживанию общего имущества и(или) предоставление коммунальных услуг, а также иных договоров, обеспечивающих содержание и ремонт общего имущества в многоквартирных домах;
- акты весенних и осенних осмотров, паспорта готовности жилых домов к эксплуатации в зимний период;
- план-графики проведения текущего ремонта, решения общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах об определении вида и объемов запланированных работ по текущему ремонту многоквартирных домов.

Внеплановые проверки проводятся:

- \_1) по существу поступившего обращения о фактах нарушения требований, например,:
  - к порядку создания ТСЖ, к его уставу и порядку внесения изменений в устав такого товарищества;
  - к порядку принятия собственниками помещений решения о выборе управляющей организации и заключении с ней договора управления, о фактах нарушения условий такого договора;
  - к порядку принятия решения о заключении договоров оказания услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, находящемся на непосредственном управлении;

– о фактах нарушения правил содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Внеплановая проверка по указанным основаниям проводится без согласования с органами прокуратуры и без предварительного уведомления проверяемой организации о проведении внеплановой проверки)

Также внеплановые проверки могут проводиться:

2) на основании требования прокурора по поступившим в органы прокуратуры материалам и обращениям.

3) на основании мотивированное представление должностного лица органа муниципального контроля по результатам анализа результатов мероприятий:

- по контролю без взаимодействия с юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями,

- рассмотрения или предварительной проверки поступивших обращений о следующих фактах:

а) возникновение угрозы причинения вреда жизни, здоровью граждан

б) причинение вреда жизни, здоровью граждан

При этом для проведения таких проверок уже необходимо согласование прокуратуры.

4) по истечению срока исполнения ранее выданного предписания об устранении выявленного нарушения.

### Особенности осуществления МЖК в 2020 году

В 2020 году отделом по эксплуатации жилищного фонда не проводились проверки в рамках осуществления муниципального жилищного контроля на территории Сосновского муниципального района.

Ежегодным планом проведения плановых проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, согласованным с Прокуратурой Челябинской области, была предусмотрена 1 плановая проверка во втором полугодии 2020 года, но в связи с распространением коронавирусной инфекции и вступлением в силу постановления Правительства Российской Федерации «Об особенностях осуществления в 2020 году государственного контроля (надзора), муниципального контроля» (от 03.04.2020 года №438 распоряжением администрации Сосновского муниципального района (от 30.04.2020 года №395) данная проверка была исключена из плана.

Указанным постановлением Правительства Российской Федерации также был ограничен перечень оснований для проведения внеплановых проверок в 2020 году в отношении юридических лиц и индивидуальных

предпринимателей в рамках муниципального жилищного контроля возможно было только проведение:

а) внеплановых проверок, основаниями для проведения которых являются факты причинения вреда жизни, здоровью граждан или угрозы причинения вреда жизни, здоровью граждан, возникновение чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и проведение которых согласовано органами прокуратуры;

б) внеплановые проверки, назначенные в целях проверки исполнения ранее выданного предписания о принятии мер, направленных на устранение нарушений, влекущих непосредственную угрозу причинения вреда жизни и здоровью граждан, проведение которых согласовано органами прокуратуры;

в) внеплановые проверки, проводимые на основании поручения Президента Российской Федерации, поручения Правительства Российской Федерации с указанием конкретного юридического лица и (или) индивидуального предпринимателя, требования прокурора о проведении внеплановой проверки в рамках надзора за исполнением законов по поступившим в органы прокуратуры материалам и обращениям;

г) внеплановые проверки, назначенные в целях проверки исполнения ранее выданного предписания при поступлении в орган муниципального контроля ходатайства от юридического лица или индивидуального предпринимателя о проведении проверки в целях признания предписания исполненным;

При этом проверки по указанным основаниям необходимо было согласовывать с прокуратурой. В 2020 году вышеуказанные основания отсутствовали, таким образом внеплановые проверки на территории Сосновского муниципального района также не проводились.

В 2021 году также, как и ранее действует запрет на проведение плановых проверок в отношении субъектов малого предпринимательства, таким образом в план проведения плановых проверок в рамках муниципального жилищного контроля включены следующие юридические лица: ТСЖ «Томинский» и ТСЖ «Пионерское».

Дополнительные материалы:

Напоминание для УК с лицензиями:

Лицензии, полученные до 2018 года, действуют до 10.01.2023 года (ч.7 ст. 5 ФЗ от 31.12.2017 №485-ФЗ о внесении изменений в ЖК)

Заявление о продлении срока действия лицензии подается не ранее 60 раб.дней и не позднее 45 раб.дней до дня истечения срока действия лицензии. (ПП РФ от 28.10.2014 №1110 О лицензировании)

**Основанием для включения плановой проверки в ежегодный план проведения плановых проверок является истечение одного года со дня:**

(ЖК РФ)

- 1) начала осуществления товариществом собственников жилья, жилищным по управлению многоквартирными домами;
- 2) окончания проведения последней плановой проверки юридического лица;

**Основанием для проведения внеплановой проверки является:**

- 1) истечение срока исполнения ранее выданного предписания об устранении выявленного нарушения
- 2) мотивированное представление должностного лица органа муниципального контроля по результатам анализа результатов мероприятий:
  - по контролю без взаимодействия с юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями,
  - рассмотрения или предварительной проверки поступивших обращений о следующих фактах:
    - а) возникновение угрозы причинения вреда жизни, здоровью граждан
    - б) причинение вреда жизни, здоровью граждан  
(необходимо согласование прокуратуры)
- 3) поступление обращений о фактах нарушения требований к: (ЖК РФ)
  - к порядку создания товарищества собственников жилья,
  - к уставу товарищества собственников жилья и порядку внесения изменений в устав такого товарищества,
  - к порядку принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения о выборе юридического лица, в целях заключения с управляющей организацией договора управления многоквартирным домом,
  - к порядку принятия решения о заключении с управляющей организацией договора оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме,
  - к порядку принятия решения о заключении договоров оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме, находящемся на непосредственном управлении
  - к порядку утверждения условий этих договоров и их заключения,
  - к порядку содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и осуществления текущего ремонта общего имущества в данном доме,
  - о фактах нарушения управляющей организацией обязательств, предусмотренных договором управления
  - нарушения правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения,
 (Внеплановая проверка по указанным основаниям проводится без согласования с органами прокуратуры и без предварительного уведомления проверяемой организации о проведении внеплановой проверки)
- 3) на основании требования прокурора о проведении внеплановой проверки по поступившим в органы прокуратуры материалам и обращениям.

**Срок проведения** каждой из проверок не может превышать 20 рабочих дней.

При этом сроки **плановых выездных проверок:**

- в отношении субъекта малого предпринимательства общий срок проведения плановых выездных проверок не может превышать 50 часов в год
- в отношении микропредприятия – 15 часов в год.