**Руководство по соблюдению обязательных требований, оценка соблюдения которых является предметом муниципального жилищного контроля в городе Ханты-Мансийске**

Орган местного самоуправления в пределах своих полномочий обеспечивает условия для осуществления гражданами права на жилище, в том числе обеспечивают защиту прав и законных интересов граждан, пользующихся ими на законных основаниях, потребителей коммунальных услуг, а также услуг, касающихся обслуживания жилищного фонда, контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда и осуществляет, в соответствии со своей компетенцией, муниципальный жилищный [контроль](http://admnv.cloud.consultant.ru/cons?req=doc&base=LAW&n=299552&rnd=CC8B3F78C429230F528FADDCB05A379D&dst=435&fld=134).

Жилищное законодательство регулирует отношения по поводу пользования, распоряжения жилыми помещениями муниципального жилищного фонда, пользования общим имуществом собственников помещений, содержания и ремонта жилых помещений, [переустройства и перепланировки](http://admnv.cloud.consultant.ru/cons?req=doc&base=LAW&n=299552&rnd=CC8B3F78C429230F528FADDCB05A379D&dst=100196&fld=134) жилых помещений, управления многоквартирными домами, предоставления коммунальных услуг, контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда, соответствием жилых помещений установленным [санитарным](http://admnv.cloud.consultant.ru/cons?req=doc&base=LAW&n=296154&rnd=CC8B3F78C429230F528FADDCB05A379D&dst=100166&fld=134) и техническим правилам и нормам и иными требованиями законодательства.

Жилищное законодательство состоит из Жилищного кодекса Российской Федерации, принятых в соответствии с настоящим Кодексом других федеральных законов, а также изданных в соответствии с ними указов Президента Российской Федерации, постановлений Правительства Российской Федерации, нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти, принятых законов и иных нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации, нормативных правовых актов органов местного самоуправления.

Управление многоквартирными домами, является одним из видов предпринимательской деятельности, где от надлежащего осуществления управления зависит возможность безопасной и эффективной эксплуатации многоквартирных домов.

При управлении многоквартирным домом, управляющая организация несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме.

Надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, и должно обеспечивать:

1) соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома;

2) безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества;

3) доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

4) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, а также иных лиц;

5) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме.

Состав минимального [перечня](http://admnv.cloud.consultant.ru/cons?req=doc&base=LAW&n=294721&rnd=8CA3F54138C121B69354BC184E98A01C&dst=100012&fld=134) необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, [порядок](http://admnv.cloud.consultant.ru/cons?req=doc&base=LAW&n=294721&rnd=8CA3F54138C121B69354BC184E98A01C&dst=100181&fld=134) их оказания и выполнения устанавливаются Правительством Российской Федерации.

По договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме) в течение согласованного срока за плату обязуется 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 помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Таким образом, соблюдение обязательных требований действующего законодательства в области жилищных отношений является базовыми принципом добросовестного и справедливого исполнения лицами, осуществляющими управление многоквартирными домами, своих обязательств перед собственниками помещений данных домов.

Тем не менее, лицами, осуществляющими предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами, не соблюдаются обязательные требования, установленные в отношении муниципального жилищного фонда федеральными законами и законами Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в области жилищных отношений, а также муниципальными правовыми актами, что оказывает влияние на безопасность и комфортность проживания граждан вследствие предоставления услуг и работ ненадлежащего качества.

Федеральным законом от 25.06.2012 №93-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам государственного контроля (надзора) и муниципального контроля" введен институт муниципального жилищного контроля, уполномоченный на организацию и проведение на территории муниципального образования проверок соблюдения юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами обязательных требований законодательства в отношении муниципального жилищного фонда.

Порядок исполнения муниципальной функции по осуществлению муниципального жилищного контроля на территории города Ханты-Мансийска определен Постановлением Администрации города Ханты-Мансийска от 23.07.2014 № 679 "Об утверждении Административного регламента осуществления муниципального жилищного контроля на территории города Ханты-Мансийска".

Так, основываясь на результатах статистической информации выявленных нарушений обязательных требований действующего жилищного законодательства при осуществлении муниципального жилищного контроля на территории города Ханты-Мансийска, в большей степени выявляются нарушения управляющими организациями обязательств, предусмотренных частью 2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации в отношении несоблюдения основных условий договора управления многоквартирным домом, а именно порядка выполнения работ и (или) оказания услуг по управлению многоквартирным домом, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества, предоставления коммунальных услуг, в том числе на общедомовые нужды, требования к качеству предоставляемых коммунальных услуг.

В случае выявления при проведении проверки нарушений юридическим лицом, индивидуальным предпринимателем обязательных требований или требований, установленных муниципальными правовыми актами, должностные лица органа муниципального жилищного контроля, проводившие проверку, в пределах полномочий, привлекает данных лиц к административной ответственности, предусмотренной статьями [7.22](http://admnv.cloud.consultant.ru/cons?req=doc&base=LAW&n=294949&rnd=96E3C04F2F1D6F5089FBD1AB12EAFDA6&dst=100451&fld=134), [7.23](http://admnv.cloud.consultant.ru/cons?req=doc&base=LAW&n=294949&rnd=96E3C04F2F1D6F5089FBD1AB12EAFDA6&dst=100459&fld=134), [частями 4](http://admnv.cloud.consultant.ru/cons?req=doc&base=LAW&n=294949&rnd=96E3C04F2F1D6F5089FBD1AB12EAFDA6&dst=2010&fld=134) и [5 статьи 9.16](http://admnv.cloud.consultant.ru/cons?req=doc&base=LAW&n=294949&rnd=96E3C04F2F1D6F5089FBD1AB12EAFDA6&dst=2012&fld=134) Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Кроме того, при совершении юридическим лицом, индивидуальным предпринимателем административного правонарушения против порядка управления, орган муниципального жилищного контроля уполномочен на составление протоколов об административных правонарушениях, предусмотренных [частью 1 статьи 19.4](http://admnv.cloud.consultant.ru/cons?req=doc&base=LAW&n=294949&rnd=96E3C04F2F1D6F5089FBD1AB12EAFDA6&dst=5263&fld=134), [статьей 19.4.1](http://admnv.cloud.consultant.ru/cons?req=doc&base=LAW&n=294949&rnd=96E3C04F2F1D6F5089FBD1AB12EAFDA6&dst=5264&fld=134), [частью 1](http://admnv.cloud.consultant.ru/cons?req=doc&base=LAW&n=294949&rnd=96E3C04F2F1D6F5089FBD1AB12EAFDA6&dst=5267&fld=134) статьи 19.5, [статьей 19.7](http://admnv.cloud.consultant.ru/cons?req=doc&base=LAW&n=294949&rnd=96E3C04F2F1D6F5089FBD1AB12EAFDA6&dst=101624&fld=134) Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Общие требования к работам и услугам по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

Управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме, постоянную готовность инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к предоставлению коммунальных услуг. Правительство Российской Федерации устанавливает стандарты и [правила](http://admnv.cloud.consultant.ru/cons?req=doc&base=LAW&n=294717&rnd=96E3C04F2F1D6F5089FBD1AB12EAFDA6&dst=100009&fld=134) деятельности по управлению многоквартирными домами.

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](http://admnv.cloud.consultant.ru/cons?req=doc&base=LAW&n=294714&rnd=96E3C04F2F1D6F5089FBD1AB12EAFDA6&dst=100031&fld=134) предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов;

е) поддержание архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией;

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:

- осмотр общего имущества, осуществляемый ответственными лицами, оказывающими услуги и (или) выполняющими работы, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан;

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

- поддержание помещений, входящих в состав общего имущества, в состоянии, обеспечивающем установленные законодательством Российской Федерации температуру и влажность в таких помещениях;

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

- сбор и вывоз жидких бытовых отходов, включая отходы, образующиеся в результате деятельности организаций и индивидуальных предпринимателей, пользующихся нежилыми (встроенными и пристроенными) помещениями в многоквартирном доме;

- организацию мест для накопления и накопление отработанных ртутьсодержащих ламп и их передачу в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию, размещению отходов I - IV класса опасности;

- содержание мест накопления твердых коммунальных отходов в соответствии с установленными требованиями;

- меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности;

- 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;

- текущий ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества, 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;

- проведение обязательных в отношении общего имущества мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, включенных в утвержденный в установленном [законодательством](http://admnv.cloud.consultant.ru/cons?req=doc&base=LAW&n=296539&rnd=96E3C04F2F1D6F5089FBD1AB12EAFDA6&dst=100135&fld=134) Российской Федерации порядке перечень мероприятий;

- обеспечение установки и ввода в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, тепловой и электрической энергии, природного газа, а также их надлежащей эксплуатации (осмотры, техническое обслуживание, поверка приборов учета и т.д.);

- приобретение холодной воды, горячей воды, электрической энергии, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в таком доме при условии, что конструктивные особенности многоквартирного дома предусматривают возможность такого потребления, отведения.

Сведения о составе и состоянии общего имущества отражаются в технической документации на многоквартирный дом.

Ответственные лица обязаны в установленном [законодательством](http://admnv.cloud.consultant.ru/cons?req=doc&base=LAW&n=72022&rnd=96E3C04F2F1D6F5089FBD1AB12EAFDA6&dst=100012&fld=134) Российской Федерации порядке принимать, хранить и передавать техническую документацию на многоквартирный дом и иные документы, вносить в них необходимые изменения, связанные с управлением общим имуществом.

Перечень правовых актов, регулирующих исполнение

юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями обязательных требований законодательства в области жилищных отношений

1. [Жилищный кодекс](garantf1://12038291.0/) Российской Федерации.

2. [Гражданский кодекс](garantf1://10064072.0/) Российской Федерации.

3. [Кодекс](garantf1://12025267.0/) Российской Федерации об административных правонарушениях.

4. [Федеральный закон](garantf1://12064247.0/) от 26.12.2008 №294-ФЗ "О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля".

5. [Федеральный закон](garantf1://12071109.0/) от 23.11.2009 №261-ФЗ "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

6. [Постановление](garantf1://12048944.0/) 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".

7. [Постановление](garantf1://12086043.0/) Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 №354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов".

8. Постановление Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 №290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения".

9. Постановление Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 №731 "Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами.

10. Постановление Правительства РФ от 15.05.2013 N 416 "О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами".

11. Постановление Правительства РФ от 21.01.2006 N 25 "Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями"

12. Постановление Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 №170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда".