



Администрация Просеченского сельского поселения  
Александровского муниципального района  
Рязанской области

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от «23» октября 2013г.

с. Просечье

№ 23

**Об утверждении Положения о порядке осуществления муниципального жилищного контроля за использованием жилищного фонда на территории муниципального образования – Просеченское сельское поселение Александровского муниципального района Рязанской области**

В соответствии со статьей 20 Жилищного кодекса Российской Федерации, пунктом 6 части 1 статьи 14 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», статьи 6 Федерального закона от 28.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля», ст. 12 Устава муниципального образования – Просеченское сельское поселение, администрация Просеченского сельского поселения **ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

1. Утвердить Положение о порядке осуществления муниципального жилищного контроля за использованием жилищного фонда на территории муниципального образования – Просеченское сельское поселение Александровского муниципального района Рязанской области согласно приложению к настоящему постановлению.
2. Настоящее решение подлежит официальному опубликованию.
3. Контроль за выполнением настоящего постановления оставляю за собой.

Глава Просеченского  
сельского поселения

М.Н. Митрохина

## ПОЛОЖЕНИЕ

### **о порядке осуществления муниципального жилищного контроля за использованием жилищного фонда на территории муниципального образования - Просеченское сельское поселение Александро-Невского муниципального района Рязанской области**

1. Положение о порядке осуществления муниципального жилищного контроля за использованием жилищного фонда на территории муниципального образования - Просеченское сельское поселение Александро-Невского муниципального района Рязанской области (далее - Положение) регламентирует отношения в области организации и осуществления муниципального жилищного контроля на территории муниципального образования - Просеченское сельское поселение.

2. Настоящее Положение определяет:

- задачи и принципы проведения муниципального жилищного контроля, а также функции и полномочия органа местного самоуправления и должностных лиц, осуществляющих муниципальный жилищный контроль;

- порядок организации и проведения проверок, права и обязанности органа муниципального контроля и должностных лиц, порядок взаимодействия органа, осуществляющего муниципальный контроль, с органами государственного жилищного контроля (надзора) устанавливается административным регламентом проведения проверок, утверждаемым постановлением администрации Просеченского сельского поселения.

3. Правовое регулирование муниципального жилищного контроля.

Осуществление муниципального жилищного контроля в муниципальном образовании - Просеченское сельское поселение регламентируется Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом от 28.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля», настоящим Положением и иными муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления Просеченского сельского поселения, принятыми в соответствии с настоящим Положением.

4. Основные понятия, используемые в настоящем Положении:

*Государственный жилищная инспекция* – государственный орган, осуществляющий государственный контроль за осуществляемой в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, деятельностью по проверке соблюдения организациями и гражданами требований содержания жилищного фонда и принятие мер по результатам проверки.

*Муниципальный жилищный фонд* - жилищный фонд, находящийся в собственности МО – Просеченское сельское поселение;

*Муниципальный жилищный контроль* - деятельность органов местного самоуправления МО – Просеченское сельское поселение, уполномоченных на организацию и проведение на территории муниципального образования проверок соблюдения юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами обязательных требований, установленных в отношении муниципального жилищного фонда федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации в области жилищных отношений, а также муниципальными правовыми актами.

*Мероприятия по муниципальному жилищному контролю* - действия должностного лица или должностных лиц органа муниципального жилищного контроля и привлекаемых

в случае необходимости к проведению проверок экспертов, экспертных организаций по рассмотрению документов юридического лица, физического лица, индивидуального предпринимателя, по обследованию жилищного фонда, используемого указанными лицами при осуществлении деятельности, а также по проведению экспертиз и расследований, направленных на установление причинно-следственной связи выявленного нарушения обязательных требований и (или) требований, установленных муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления МО – Просеченское сельское поселение с фактами причинения вреда.

*Проверка* - совокупность мероприятий, проводимых органом муниципального жилищного контроля в отношении юридического лица, физического лица, индивидуального предпринимателя по контролю соблюдения обязательных требований в сфере использования и сохранности жилищного фонда, содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, предоставления коммунальных услуг гражданам и соответствия жилых домов, многоквартирных жилых домов, включая внутридомовое инженерное оборудование, требованиям технических регламентов, правил и норм.

*Эксперты, экспертные организации* - граждане, имеющие специальные знания, опыт в соответствующей сфере науки, техники, хозяйственной деятельности, и организации, аккредитованные в установленном Правительством Российской Федерации порядке в соответствующей сфере науки, техники, хозяйственной деятельности, которые привлекаются органами, органами муниципального жилищного контроля к проведению мероприятий по жилищному контролю.

*Санитарные и технические правила и нормы* - нормативные документы и иные документы, содержащие соответственно обязательные и рекомендательные требования содержания и эксплуатации жилищного фонда.

*Самовольная перепланировка и (или) переустройство жилых помещений* – перепланировка и (или) переустройство жилых помещений при отсутствии законного основания или с нарушением проекта переустройства или перепланировки.

*Порча жилых помещений* – приведение их в состояние, непригодное для проживания в них граждан.

5. Задачей муниципального жилищного контроля является осуществление контроля за использованием муниципального жилищного фонда юридическими лицами, физическими лицами, индивидуальными предпринимателями и его сохранностью на территории муниципального образования.

6. Функции муниципального жилищного контроля осуществляются посредством контроля за:

- обеспечением прав и законных интересов граждан при предоставлении жилищных и коммунальных услуг;
- использованием и сохранностью жилищного фонда, общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и придомовых территорий;
- соответствием жилых домов, жилых помещений и технического состояния общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе инженерного оборудования, внутридомового газового оборудования, установленным требованиям технологических и технических стандартов и соблюдением Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда;
- соответствием качества, объема и порядка предоставления коммунальных услуг;
- своевременным выполнением работ по содержанию и ремонту в многоквартирном доме в соответствии с действующими нормативно-техническими и проектными документами;
- выполнением мероприятий по подготовке жилищного фонда, общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме к сезонной эксплуатации;
- выполнением стандартов обслуживания многоквартирных домов, выполняемых за счет платы граждан;
- соблюдением требований жилищного законодательства и принятых в соответствии с ним нормативных правовых актов об управлении многоквартирными

домами;

- соблюдением порядка и правил признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции;

- соблюдением порядка и правил признания жилого помещения непригодным для проживания;

- соблюдением порядка и правил перевода жилого помещения в нежилое или нежилого помещения в жилое помещение;

- соблюдением порядка и правил согласования переустройства и (или) перепланировки жилого и нежилого помещения;

- соблюдением порядка и правил проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом; соблюдением порядка отбора (привлечения) товариществом собственников жилья или управляющей компанией подрядных организаций на обслуживание и капитальный ремонт многоквартирных домов с использованием бюджетных средств и средств населения, а также средств, предоставляемых в соответствии с 185-ФЗ «О фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства»;

- соблюдением порядка проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах при создании ТСЖ (включая новостройки), передачи функций по управлению многоквартирным домом управляющей компании, замене управляющей организации.

7. Принципы работы органа муниципального жилищного контроля:

7.1. Соблюдение законодательства Российской Федерации, законодательства Рязанской области и нормативных правовых актов органов местного самоуправления муниципального образования - Просеченское сельское поселение.

7.2. Соблюдение прав и законных интересов физических и юридических лиц, индивидуальных предпринимателей при осуществлении муниципального жилищного контроля.

7.3. Доступность и открытость в работе.

7.4. Объективность и всесторонность осуществления муниципального жилищного контроля, а также достоверность результатов проводимых проверок.

7.5. Возможность обжалования действий (бездействия) органа муниципального жилищного контроля, нарушающих порядок проведения муниципального жилищного контроля, установленный настоящим Положением.

8. Орган, осуществляющий муниципальный жилищный контроль.

8.1. Органом, осуществляющим муниципальный жилищный контроль на территории муниципального образования - Просеченское сельское поселение, является администрация муниципального образования.

8.2. Функции по осуществлению муниципального жилищного контроля возлагаются муниципальным правовым актом администрации муниципального образования - Просеченское сельское поселение.

8.3. Муниципальный жилищный контроль осуществляют муниципальные служащие, в обязанности которых входит проведение проверок жилого фонда муниципального образования - Просеченское сельское поселение.

8.4. Общее руководство по вопросам организации и осуществления муниципального жилищного контроля возлагается на главу администрации муниципального образования - Просеченское сельское поселение.

8.5. Для осуществления муниципального жилищного контроля при администрации муниципального образования - Просеченское сельское поселение создается комиссия по муниципальному жилищному контролю (далее – Комиссия).

В состав Комиссии входят представители сектора земельных и имущественных отношений администрации Александровского муниципального района, отдела архитектуры и градостроительства Александровского муниципального района иных лиц по необходимости.

Персональный состав Комиссии утверждается постановлением главы администрации.

9. Муниципальный жилищный контроль осуществляется путем проведения плановых и внеплановых проверок

9.1. Плановые проверки.

9.1.1. Предметом плановой проверки является соблюдение юридическим лицом, индивидуальным предпринимателем в процессе осуществления деятельности обязательных требований и требований, установленных муниципальными правовыми актами, а также соответствие сведений, содержащихся в уведомлении о начале осуществления отдельных видов предпринимательской деятельности, обязательным требованиям.

9.1.2. Плановые проверки проводятся не чаще чем один раз в три года.

9.1.3. Плановые проверки проводятся на основании разрабатываемых уполномоченным органом ежегодных планов проведения проверок, которые утверждаются руководителем уполномоченного органа по согласованию с прокуратурой Александро-Невского района Рязанской области в установленном законодательством порядке и размещаются на официальном сайте Александро-Невского муниципального района Рязанской области.

9.1.4. В срок до 1 сентября года, предшествующего году проведения плановых проверок, проект ежегодных планов проведения плановых проверок, подготовленный на основании типовой формы, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 30.12.2011 № 1248, направляется в органы прокуратуры.

Органы прокуратуры рассматривают проекты ежегодных планов проведения плановых проверок на предмет законности включения в них объектов муниципального контроля и в срок до 1 октября года, предшествующего году проведения плановых проверок, вносят предложения руководителям органа муниципального контроля о проведении совместных плановых проверок.

Орган муниципального контроля рассматривает предложения органов прокуратуры и по итогам их рассмотрения направляет в органы прокуратуры в срок до 1 ноября года, предшествующего году проведения плановых проверок, утвержденные ежегодные планы проведения плановых проверок.

9.2. Внеплановые проверки.

9.2.1. Кроме плановых мероприятий, могут проводиться и внеплановые проверки, предметом которых является контроль исполнения предписаний об устранении выявленных нарушений в результате планового мероприятия по контролю.

9.2.2. Внеплановые мероприятия по контролю проводятся также в случаях поступления в орган муниципального жилищного контроля обращений и заявлений граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, юридических лиц, информации от органов государственной власти, органов местного самоуправления о фактах нарушения обязательных требований к порядку принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о создании товарищества собственников жилья, уставу товарищества собственников жилья и внесенным в него изменениям, порядку принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения о выборе управляющей организации в целях заключения с такой организацией договора управления многоквартирным домом, порядку утверждения условий такого договора и его заключения, а также нарушения управляющей организацией обязательств, предусмотренных частью 2 статьи 162 Жилищного кодекса РФ.

9.2.3. Внеплановая проверка по указанным основаниям проводится без согласования с органами прокуратуры и без предварительного уведомления проверяемой организации о проведении такой проверки.

10. Права и обязанности лиц, осуществляющих муниципальный жилищный контроль.

Лица, осуществляющие муниципальный жилищный контроль, в пределах своей компетенции имеют право:

- запрашивать и получать на основании мотивированных письменных запросов от органов государственной власти, органов местного самоуправления, юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и граждан информацию и документы, необходимые

для проверки соблюдения обязательных требований;

- беспрепятственно по предъявлении служебного удостоверения и копии приказа (распоряжения) руководителя (заместителя руководителя) органа муниципального жилищного контроля о назначении проверки посещать территории и расположенные на них многоквартирные дома, помещения общего пользования многоквартирных домов, а с согласия собственников жилые помещения в многоквартирных домах и проводить их обследования, а также исследования, испытания, расследования, экспертизы и другие мероприятия по контролю, проверять соответствие устава товарищества собственников жилья, внесенных в устав изменений требованиям законодательства Российской Федерации, а по заявлениям собственников помещений в многоквартирном доме проверять правомерность принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о создании товарищества собственников жилья, соответствие устава товарищества собственников жилья, внесенных в устав изменений требованиям законодательства Российской Федерации, правомерность избрания общим собранием членом товарищества собственников жилья председателя правления товарищества и других членом правления товарищества, правомерность принятия собственниками помещений в многоквартирном доме на общем собрании таких собственников решения о выборе юридического лица независимо от организационно-правовой формы или индивидуального предпринимателя, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирным домом (далее - управляющая организация), в целях заключения с управляющей организацией договора управления многоквартирным домом, правомерность утверждения условий этого договора и его заключения;

- выдавать предписания о прекращении нарушений обязательных требований, об устранении выявленных нарушений, о проведении мероприятий по обеспечению соблюдения обязательных требований, в том числе об устранении в шестимесячный срок со дня направления такого предписания несоответствия устава товарищества собственников жилья, внесенных в устав изменений обязательным требованиям;

- составлять протоколы об административных правонарушениях, связанных с нарушениями обязательных требований, рассматривать дела об указанных административных правонарушениях и принимать меры по предотвращению таких нарушений;

- направлять в уполномоченные органы материалы, связанные с нарушениями обязательных требований, для решения вопросов о возбуждении уголовных дел по признакам преступлений.

- обращаться в суд с заявлениями о ликвидации товарищества, о признании недействительным решения, принятого общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с нарушением требований действующего законодательства, и о признании договора управления данным домом недействительным в случае неисполнения в установленный срок предписания об устранении несоответствия устава товарищества собственников жилья, внесенных в устав изменений обязательным требованиям или в случаях выявления нарушений порядка создания товарищества собственников жилья, выбора управляющей организации, утверждения условий договора управления многоквартирным домом и его заключения.

Лица, осуществляющие муниципальный жилищный контроль, обязаны:

- в пределах своей компетенции выносить указания об устранении нарушений требований, установленных законодательством по использованию, сохранности муниципального жилищного фонда, и соответствия жилых помещений установленным санитарным и техническим правилам и нормам;

- рассматривать обращения, заявления и жалобы граждан и юридических лиц о нарушении установленных законодательством требований к использованию, сохранности муниципального жилищного фонда, и соответствия жилых помещений установленным санитарным и техническим правилам и нормам;

- выявлять факты нарушения физическими и юридическими лицами требований законодательства по использованию муниципального жилищного фонда, при

необходимости направлять материалы о выявленных нарушениях в территориальный орган Государственной жилищной инспекции для принятия мер.

#### 11. Порядок оформления результатов проверок.

11.1. По результатам плановых или внеплановых мероприятий по жилищному контролю оформляется акт установленной формы в количестве не менее двух экземпляров.

В акте указываются:

- дата, время и место составления акта;
- наименование уполномоченного органа муниципального жилищного контроля;
- дата, номер постановления, на основании которого проведено мероприятие по контролю;
- фамилия, имя, отчество и должность лица, проводившего мероприятие по контролю;
- наименование проверяемого юридического лица или фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя или физического лица, а также лиц, присутствовавших при проведении мероприятия по контролю;
- дата, время и место проведения мероприятия по контролю;
- сведения о результатах мероприятия по контролю, в том числе о выявленных нарушениях, их характере, лицах, на которых возлагается ответственность за совершение этих нарушений;
- сведения об ознакомлении или отказе в ознакомлении с актом представителя юридического лица или индивидуального предпринимателя, физического лица, а также иных лиц, присутствовавших при проведении мероприятия по контролю, их подписи или сведения об отказе от подписи;
- подпись уполномоченного лица, осуществлявшего мероприятие по контролю.

11.2. При выявлении в ходе выполнения мероприятия по контролю нарушений, виновным лицам, допустившим нарушение, направляется предписание об устранении нарушения с указанием срока устранения допущенных нарушений.

При не устранении выявленного в ходе выполнения мероприятия по контролю административного правонарушения, документы направляются в территориальный орган Государственной жилищной инспекции для привлечения виновных лиц к административной ответственности в порядке, установленном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях.

При не устранении правонарушения в установленный срок собственник жилых помещений вправе поручить устранить нарушения третьим лицам, либо устранить его своими силами и потребовать от нарушителя возмещения понесенных необходимых расходов и других убытков.

12. Права и обязанности проверяемых лиц при проведении мероприятий по контролю.

12.1. Физические лица, должностные лица юридического лица или их представители при проведении мероприятий по контролю имеют право:

- получать информацию об основаниях проверки, о полномочиях лиц, проводящих проверку, о предмете контрольной проверки;
- непосредственно присутствовать при проведении мероприятий по контролю;
- давать объяснения по вопросам, относящимся к предмету проверки;
- знакомиться с результатами мероприятий по контролю и указывать в актах о своем ознакомлении, согласии или несогласии с ними, а также с отдельными действиями уполномоченных лиц Комиссии;
- обжаловать действия уполномоченных лиц, проводящих мероприятия по контролю, в установленном порядке.

12.2. Проверяемые лица обязаны обеспечить доступ в проверяемое муниципальное жилое помещение лицам, осуществляющим муниципальный жилищный контроль.

13. Настоящее Положение вступает в силу через 10 дней после его официального опубликования в информационном бюллетене Просеченского сельского поселения.