

РУКОВОДСТВО

**по соблюдению действующих в отношении муниципального жилищного фонда
требований законодательства Российской Федерации,
законодательства Удмуртской Республики, за нарушение которых
законодательством Российской Федерации, законодательством Удмуртской
Республики предусмотрена административная и иная ответственность,
и требований, установленных муниципальными правовыми актами**

Руководство разработано для юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, граждан, имеющих правоотношения, связанные с муниципальным жилищным фондом на территории муниципального образования «Муниципальный округ Игринский район Удмуртской Республики».

Муниципальный жилищный контроль на территории муниципального образования «Муниципальный округ Игринский район Удмуртской Республики» осуществляется в соответствии со следующими нормативными правовыми актами:

«Жилищным кодексом Российской Федерации» от 29.12.2004 № 188-ФЗ;

"Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях" от 30.12.2001 N 195-ФЗ;

Решением Совета депутатов муниципального образования "Муниципальный округ Игринский район Удмуртской Республики" от 17.04.2025 № 38-6 «О внесении изменения в Положение о муниципальном жилищном контроле на территории муниципального образования «Муниципальный округ Игринский район Удмуртской Республики»;

Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда";

Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения" (вместе с "Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме");

Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" (вместе с "Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов");

Постановление Правительства РФ от 10.03.2022 N 336 "Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля";

Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 N 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";

Постановление Правительства РФ от 14.02.2012 N 124 "О правилах, обязательных при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами" (вместе с "Правилами, обязательными при заключении управляющей организацией или товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом договоров с ресурсоснабжающими организациями");

Постановление Правительства РФ от 14.05.2013 N 410 "О мерах по обеспечению безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования" (вместе с "Правилами пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению");

Постановление Правительства РФ от 15.05.2013 N 416 "О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами" (вместе с "Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами");

Приказ Минстроя России от 14.05.2021 N 292/пр "Об утверждении правил пользования жилыми помещениями";

Приказ Минстроя России от 26.10.2015 N 761/пр "Об утверждении формы акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме";

Федеральный закон от 02.05.2006 N 59-ФЗ "О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации";

Федеральный закон от 21.07.2014 N 209-ФЗ "О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства";

Федеральный закон от 23.11.2009 N 261-ФЗ "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации";

Федеральный закон от 30.12.2009 N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений";

«О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в РФ» от 31.07.2020 № 248-ФЗ;

Виды нарушений обязательных требований юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность по управлению многоквартирными домами:

1. нарушение правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений;
2. нарушение нормативов обеспечения населения коммунальными услугами;
3. нарушение правил осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами;
4. осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами без лицензии.

Виды нарушений обязательных требований юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность по управлению многоквартирными домами:

1. отсутствие заявлений собственников помещений дома о вступлении в члены ТСЖ;
2. отсутствие избранных членов правления ТСЖ на общем собрании членов товарищества;
3. пропуск срока переизбрания членов ревизионной комиссии;
4. не предоставление в орган государственного жилищного контроля реестров членов товарищества, содержащий актуальную информацию о количественном составе членов товарищества, позволяющую идентифицировать членов товарищества, сведения о способе осуществления связи с ними, а также сведения о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;
5. не внесение изменений в устав ТСЖ, не принятие устава ТСЖ в новой редакции с соблюдением положений, предъявляемых к уставу ТСЖ, с последующей регистрацией данных изменений в регистрирующем органе.

Для пресечения и недопущения таких нарушений на территории муниципального образования «Муниципальный округ Игринский район Удмуртской Республики» осуществляется муниципальный жилищный контроль.

ОСНОВНЫЕ НАРУШЕНИЯ в сфере соблюдения обязательных требований

Нарушение правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений

Нарушение лицами, 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 (ст. 7.22 КоАП РФ).

В случае выявления данного нарушения в ходе проведения муниципального жилищного контроля, в отношении нарушителя накладываются следующего вида санкции:

1. административный штраф на должностных лиц в размере от четырех тысяч до пяти тысяч рублей;
2. административный штраф на юридических лиц - от сорока тысяч до пятидесяти тысяч рублей.

Нарушение нормативов обеспечения населения коммунальными услугами

При выявлении в ходе муниципального жилищного контроля нарушений нормативного уровня или режима обеспечения населения коммунальными услугами (ст. 7.23 КоАП РФ) на виновное лицо в последующем накладываются следующие санкции:

1. административный штраф на должностных лиц в размере от пятисот до одной тысячи рублей;
2. административный штраф на юридических лиц - от пяти тысяч до десяти тысяч рублей.

Нарушение правил осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами

Нарушение организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами на основании договоров управления многоквартирными домами, правил осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами (ч. 1 ст. 7.23.3 КоАП РФ)

В случае выявления данного нарушения в ходе проведения муниципального жилищного контроля, в отношении нарушителя в последующем накладываются следующего вида санкции:

1. административный штраф на должностных лиц в размере от пятидесяти тысяч до ста тысяч рублей или дисквалификацию на срок до трех лет;
2. административный штраф на юридических лиц - от ста пятидесяти тысяч до двухсот пятидесяти тысяч рублей.

При этом за административные правонарушения, предусмотренные настоящей статьей, лица, осуществляющие предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, несут административную ответственность как юридические лица.

Нарушение правил осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами

Невыполнение указанными в ч.1 ст. 7.23.3 КоАП РФ лицами обязанностей, предусмотренных правилами осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, в период прекращения действия лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами или ее аннулирования, если указанные лица обязаны надлежащим образом осуществлять предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами (ч. 2 ст. 7.23.3 КоАП РФ)

В случае выявления данного нарушения в ходе проведения муниципального жилищного контроля, в отношении нарушителя в последующем накладываются следующего вида санкции:

1. административный штраф на должностных лиц в размере от ста тысяч до двухсот тысяч рублей или дисквалификацию на срок до трех лет;
2. административный штраф на индивидуальных предпринимателей - от ста пятидесяти тысяч до пятисот тысяч рублей или дисквалификацию на срок до трех лет;

3. административный штраф на юридических лиц - от ста пятидесяти тысяч до пятисот тысяч рублей.

При этом за административные правонарушения, предусмотренные настоящей статьей, лица, осуществляющие предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, несут административную ответственность как юридические лица.

Отсутствие заявлений собственников помещений дома о вступлении в члены ТСЖ

Число членов товарищества собственников жилья, создавших товарищество, должно превышать пятьдесят процентов голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме (ч. 3 ст. 135 ЖК РФ).

Указанное нарушение регулярно выявляется в ходе проверок, проводимых в рамках муниципального жилищного контроля, в связи с чем, в качестве меры реагирования выносятся предписания об устранении выявленных нарушений жилищного законодательства с указанием сроков их устранения. В случае неисполнения предписания, в отношении лица, не исполнившего в установленный срок законное предписание (постановления, представления, решения) органа (должностного лица), осуществляющего государственный надзор (контроль), муниципальный контроль, об устранении нарушений законодательства, возбуждается дело об административном правонарушении по ст. 19.5 КоАП РФ и влечет наложение санкций в виде:

1. административного штрафа на должностных лиц - от одной тысячи до двух тысяч рублей или дисквалификацию на срок до трех лет;
2. административного штрафа на юридических лиц - от десяти тысяч до двадцати тысяч рублей.

Отсутствие избранных членов правления ТСЖ на общем собрании членов товарищества

Отсутствие избранных членов правления ТСЖ на общем собрании членов товарищества (ч. 1, 2 ст. 143, п. 3 ч. 2 ст. 145, ст. 147 ЖК РФ).

Также часто выявляется в ходе проверок, проводимых в рамках муниципального жилищного контроля, в связи с чем, в качестве меры реагирования выносятся предписания об устранении выявленных нарушений жилищного законодательства с указанием сроков их устранения. В случае неисполнения предписания, в отношении лица, не исполнившего в установленный срок законное предписание (постановления, представления, решения) органа (должностного лица), осуществляющего государственный надзор (контроль), муниципальный контроль, об устранении нарушений законодательства, возбуждается дело об административном правонарушении по ст. 19.5 КоАП РФ и влечет наложение санкций в виде:

1. административного штрафа на должностных лиц - от одной тысячи до двух тысяч рублей или дисквалификацию на срок до трех лет;
2. административного штрафа на юридических лиц - от десяти тысяч до двадцати тысяч рублей.

Пропуск срока переизбрания членов ревизионной комиссии

Нарушение в виде пропуска срока переизбрания членов ревизионной комиссии (ст. 120 ЖК РФ).

Также часто выявляется в ходе проверок, проводимых в рамках муниципального жилищного контроля, в связи с чем, в качестве меры реагирования выносятся предписания об устранении выявленных нарушений жилищного законодательства с указанием сроков их устранения. В случае неисполнения предписания, в отношении лица, не исполнившего в установленный срок законное предписание (постановления, представления, решения) органа (должностного лица), осуществляющего государственный надзор (контроль), муниципальный контроль, об устранении нарушений законодательства, возбуждается дело об административном правонарушении по ст. 19.5 КоАП РФ и влечет наложение санкций в виде:

1. административного штрафа на должностных лиц - от одной тысячи до двух тысяч рублей или дисквалификацию на срок до трех лет;
2. административного штрафа на юридических лиц - от десяти тысяч до двадцати тысяч рублей.

Не предоставление в орган государственного жилищного контроля реестров членов товарищества, содержащий актуальную информацию о количественном составе членов товарищества, позволяющую идентифицировать членов товарищества, сведения о способе осуществления связи с ними, а также сведения о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме

Данное нарушение часто выявляется в ходе проверок, проводимых в рамках муниципального жилищного контроля, в связи с чем, в качестве меры реагирования выносится предписание об устранении выявленных нарушений жилищного законодательства с указанием сроков их устранения. В случае неисполнения предписания, в отношении лица, не исполнившего в установленный срок законное предписание (постановления, представления, решения) органа (должностного лица), осуществляющего государственный надзор (контроль), муниципальный контроль, об устранении нарушений законодательства, возбуждается дело об административном правонарушении по ст. 19.5 КоАП РФ и влечет наложению санкций в виде:

1. административного штрафа на должностных лиц - от одной тысячи до двух тысяч рублей или дисквалификацию на срок до трех лет;
2. административного штрафа на юридических лиц - от десяти тысяч до двадцати тысяч рублей.

Не внесение изменений в устав ТСЖ, не принятие устава ТСЖ в новой редакции с соблюдением положений ч. 2 ст. 135 ЖК РФ, предъявляемых к уставу ТСЖ, с последующей регистрацией данных изменений в регистрирующем органе

Данное нарушение часто выявляется в ходе проверок, проводимых в рамках муниципального жилищного контроля, в связи с чем, в качестве меры реагирования выносится предписание об устранении выявленных нарушений жилищного законодательства с указанием сроков их устранения. В случае неисполнения предписания, в отношении лица, не исполнившего в установленный срок законное предписание (постановления, представления, решения) органа (должностного лица), осуществляющего государственный надзор (контроль), муниципальный контроль, об устранении нарушений законодательства, возбуждается дело об административном правонарушении по ст. 19.5 КоАП РФ и влечет наложению санкций в виде:

1. административного штрафа на должностных лиц - от одной тысячи до двух тысяч рублей или дисквалификацию на срок до трех лет;
2. административного штрафа на юридических лиц - от десяти тысяч до двадцати тысяч рублей.

Порядок осуществления муниципального жилищного контроля

Муниципальный жилищный контроль осуществляется органом муниципального контроля посредством проведения плановых и внеплановых проверок. Плановые и внеплановые проверки проводятся в форме документарной проверки и (или) выездной проверки на территории муниципального образования «Муниципальный округ Игринский район Удмуртской Республики».

При проведении проверки в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, такие лица заблаговременно уведомляются об этом, и в их присутствии проводятся все необходимые действия.

По результатам мероприятий по муниципальному жилищному контролю в порядке, установленном законодательством и муниципальными правовыми актами, подготавливает:

1. акт проверки в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей;

2. предписание об устранении выявленных нарушений жилищного законодательства с указанием сроков их устранения;

3. материалы о выявленных нарушениях действующего законодательства для направления в уполномоченные органы государственной власти в целях привлечения лиц, допустивших нарушения (преступления), к административной или уголовной ответственности.