

**СОВЕТ  
СОКОЛОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
САРАТОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА  
САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ**  
(третьего созыва)

**РЕШЕНИЕ**

**24.09.2015 г**

**№ 01-09/42**

р.п. Соколовый

**Об утверждении Положения о муниципальном жилищном контроле на территории Соколовского муниципального образования Саратовского муниципального района Саратовской области**

В соответствии со статьей 20 Жилищного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля», Законом Саратовской области от 25.09.2012 г № 145-ЗСО «О муниципальном жилищном контроле», руководствуясь Уставом Соколовского муниципального образования Саратовского муниципального района Саратовской области, Совет Соколовского муниципального образования

**РЕШИЛ:**

1. Утвердить Положение о муниципальном жилищном контроле на территории Соколовского муниципального образования Саратовского муниципального района Саратовской области согласно приложению к настоящему решению.

2. Настоящее решение вступает в силу со дня обнародования.

3. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на комиссию по вопросам жилищно-коммунальной сферы, благоустройству, экологии, торговле, связи и транспорту.

Глава Соколовского  
муниципального образования

В.П. Степанцов

Приложение к решению  
Совета Соколовского МО  
от 24.09.2015 г № 01-09/42

**Положение**  
**о муниципальном жилищном контроле на территории Соколовского**  
**муниципального образования Саратовского муниципального района**  
**Саратовской области**

**1. Общие положения**

1.1. Настоящее Положение разработано в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 6 октября 2003 года N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Федеральным законом от 26.12.2008 г. N 294-ФЗ "О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля", Законом Саратовской области от 25 сентября 2012 года N 145-ЗСО "О муниципальном жилищном контроле", Уставом Соколовского муниципального образования (далее - поселение).

1.2. Муниципальный жилищный контроль - деятельность органов местного самоуправления, 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 Саратовской области в области жилищных отношений, а также муниципальными правовыми актами.

1.3. Муниципальный жилищный контроль осуществляется Администрацией Соколовского муниципального образования (далее - Администрация).

**2. Полномочия органов местного самоуправления поселения при осуществлении муниципального жилищного контроля**

2.1. К полномочиям Совета Соколовского муниципального образования относятся:

- 1) определение органа местного самоуправления, уполномоченного на осуществление муниципального жилищного контроля;
- 2) установление организационной структуры, полномочий, функций и порядка деятельности органа муниципального жилищного контроля;
- 3) определение перечня должностных лиц органа муниципального жилищного контроля и их полномочий.

2.2. К полномочиям Администрации относятся:

- 1) организация и осуществление муниципального жилищного контроля на территории поселения;

2) разработка и принятие административного регламента осуществления муниципального жилищного контроля;

3) утверждение разрабатываемых администрацией ежегодных планов проведения плановых проверок состояния муниципального жилищного фонда, соблюдения юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, деятельность которых осуществляется в отношении муниципального жилищного фонда (далее - юридические лица, индивидуальные предприниматели), и гражданами, проживающими в муниципальном жилищном фонде (далее - наниматели), обязательных требований, установленных в отношении муниципального жилищного фонда законодательством Российской Федерации, законодательством области и муниципальными правовыми актами (далее - обязательные требования).

2.3. Лица, осуществляющие муниципальный жилищный контроль, имеют служебные удостоверения.

2.4. Лицами, осуществляющими муниципальный жилищный контроль, одновременно по должности являются:

а) главный муниципальный жилищный инспектор Соколовского муниципального образования - глава администрации Соколовского муниципального образования;

б) заместитель главного муниципального жилищного инспектора Соколовского муниципального образования – заместитель главы администрации Соколовского муниципального образования;

в) муниципальные жилищные инспекторы Соколовского муниципального образования – уполномоченные муниципальные служащие и работники, осуществляющие техническое обеспечение деятельности Администрации.

### **3. Функции Администрации при осуществлении муниципального жилищного контроля**

3.1. Администрация осуществляет муниципальный жилищный контроль за состоянием муниципального жилищного фонда, соблюдением юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и нанимателями обязательных требований.

3.2. Администрация в отношении муниципального жилищного фонда контролирует:

использование и сохранность жилых помещений;

соответствие жилых помещений установленным санитарным и техническим правилам и нормам;

осуществление мероприятий по подготовке муниципального жилищного фонда к сезонной эксплуатации;

правильность начисления нанимателям юридическими лицами (за исключением товариществ собственников жилья и жилищно-строительных

кооперативов) и индивидуальными предпринимателями платы за жилое помещение и коммунальные услуги;

наличие в многоквартирных домах установленных в соответствии с [Федеральным законом](#) от 23 ноября 2009 года N 261-ФЗ "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" приборов регулирования, контроля и учета энерго- и водоресурсов (в случае, если конструктивные особенности таких домов позволяют размещать указанные приборы) и их состояние;

исполнение предписаний, право на составление которых органы муниципального контроля имеют в соответствии с законодательством Российской Федерации, законодательством области, муниципальными правовыми актами;

порядок принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения о выборе управляющей организации в целях заключения с такой организацией договора управления многоквартирным домом, порядок утверждения условий такого договора;

иные вопросы контроля, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

#### **4. Порядок осуществления муниципального жилищного контроля**

4.1. Администрация осуществляет муниципальный жилищный контроль путем проведения:

обследований;

плановых и внеплановых проверок состояния муниципального жилищного фонда, соблюдения юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и нанимателями обязательных требований;

анализа исполнения обязательных требований, информация о нарушении которых получена в ходе осуществления муниципального жилищного контроля.

4.2. К отношениям, связанным с осуществлением муниципального жилищного контроля, организацией и проведением проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, применяются положения [Федерального закона](#) от 26 декабря 2008 года N 294-ФЗ "О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля" с учетом особенностей организации и проведения плановых и внеплановых проверок, установленных [статьей 20](#) Жилищного кодекса Российской Федерации.

4.3. Плановые проверки проводятся на основании ежегодных планов проведения плановых проверок.

Предметом проверки является соблюдение органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами,

индивидуальными предпринимателями и гражданами обязательных требований.

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

1) постановки на учет в муниципальном реестре наемных домов социального использования первого наемного дома социального использования, наймодателем жилых помещений в котором является лицо, деятельность которого подлежит проверке;

2) окончания проведения последней плановой проверки юридического лица, индивидуального предпринимателя.

4.5. Основанием для проведения внеплановой проверки наряду с основаниями, указанными в [части 2 статьи 10](#) Федерального закона от 26 декабря 2008 года N 294-ФЗ "О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля", является поступление в Администрацию обращений и заявлений граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, юридических лиц, информации от органов государственной власти, органов местного самоуправления о фактах нарушения требований к:

порядку создания товарищества собственников жилья,

уставу товарищества собственников жилья и порядку внесения изменений в устав такого товарищества,

порядку принятия собственниками помещений в многоквартирном доме 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, решения о заключении с управляющей организацией договора оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, решения о заключении с указанными в [части 1 статьи 164](#) Жилищного Кодекса Российской Федерации лицами договоров оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме,

порядку утверждения условий этих договоров и их заключения,

порядку содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и осуществления текущего и капитального ремонта общего имущества в данном доме, о фактах нарушения управляющей организацией обязательств, предусмотренных [частью 2 статьи 162](#) Жилищного Кодекса Российской Федерации, о фактах нарушения в области применения предельных (максимальных) индексов изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги,

к заключению и исполнению договоров найма жилых помещений жилищного фонда социального использования и договоров найма жилых помещений;

а так же о фактах нарушения наймодателями жилых помещений в наемных домах социального использования обязательных требований к наймодателям и нанимателям жилых помещений в таких домах,

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

4.6. По результатам муниципального жилищного контроля муниципальными жилищными инспекторами составляются:

акт проверки в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей по форме, утвержденной законодательством Российской Федерации;

акт проверки в отношении нанимателей по форме, утвержденной муниципальным правовым актом;

акт обследования по форме, утвержденной муниципальным правовым актом;

предписание об устранении нарушений обязательных требований;

протокол об административном правонарушении, ответственность за которое предусмотрена действующим законодательством.

## **5. Права должностных лиц Администрации при осуществлении муниципального жилищного контроля**

5.1. Должностные лица Администрации, являющиеся муниципальными жилищными инспекторами, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, 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 распоряжения главы администрации (заместителя главы администрации) о назначении проверки посещать территорию и расположенные на ней многоквартирные дома, наемные дома социального использования, помещения общего пользования в многоквартирных домах;

- с согласия собственников помещений в многоквартирном доме посещать жилые помещения и проводить их обследования;

- проводить исследования, испытания, расследования, экспертизы и другие мероприятия по контролю, проверять соблюдение наймодателями жилых помещений в наемных домах социального использования обязательных требований к наймодателям и нанимателям жилых помещений

в таких домах, к заключению и исполнению договоров найма жилых помещений жилищного фонда социального использования и договоров найма жилых помещений,

- проверять соблюдение лицами, предусмотренными в соответствии с [частью 2 статьи 91.18](#) Жилищного Кодекса, требований к представлению документов, подтверждающих сведения, необходимые для учета в муниципальном реестре наемных домов социального использования;

- проверять соответствие устава товарищества собственников жилья, внесенных в устав такого товарищества изменений требованиям законодательства Российской Федерации;

- по заявлениям собственников помещений в многоквартирном доме проверять правомерность принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о создании товарищества собственников жилья, правомерность избрания общим собранием членом товарищества собственников жилья правления товарищества собственников жилья,

- проверять правомерность избрания общим собранием членом товарищества собственников жилья или правлением товарищества собственников жилья председателя правления такого товарищества,

- проверять правомерность принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе управляющей организации в целях заключения с ней договора управления многоквартирным домом в соответствии со [статьей 162](#) Жилищного Кодекса, правомерность утверждения условий этого договора и его заключения,

- проверять правомерность заключения с управляющей организацией договора оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме,

- проверять правомерность заключения с указанными в [части 1 статьи 164](#) Жилищного Кодекса лицами договоров оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме, правомерность утверждения условий данных договоров;

- проводить проверки соблюдения юридическими лицами (за исключением товариществ собственников жилья и жилищно-строительных кооперативов), индивидуальными предпринимателями и нанимателями обязательных требований;

- 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 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;

- вести разъяснительную работу среди населения по вопросам, входящим в компетенцию органов муниципального контроля.

5.2. Администрация вправе обратиться в суд с заявлениями:

1) о признании недействительным решения, принятого общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме либо общим собранием членов товарищества собственников жилья, с нарушением требований Жилищного Кодекса;

2) о ликвидации товарищества собственников жилья, в случае неисполнения в установленный срок предписания об устранении несоответствия устава такого товарищества, внесенных в устав такого товарищества изменений требованиям Жилищного Кодекса либо в случае выявления нарушений порядка создания такого товарищества, если эти нарушения носят неустранимый характер;

3) о признании договора управления многоквартирным домом, договора оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме либо договора оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме недействительными в случае неисполнения в установленный срок предписания об устранении нарушений требований настоящего Кодекса о выборе управляющей организации, об утверждении условий договора управления многоквартирным домом и о его заключении, о заключении договора оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме либо договора оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме, об утверждении условий указанных договоров;

4) в защиту прав и законных интересов собственников, нанимателей и других пользователей жилых помещений по их обращению или в защиту прав, свобод и законных интересов неопределенного круга лиц в случае выявления нарушения обязательных требований;

5) о признании договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования недействительным в случае неисполнения в установленный срок предписания об устранении несоответствия данного договора обязательным требованиям, установленным Жилищным Кодексом.

## **6. Обязанности муниципальных жилищных инспекторов при проведении жилищного контроля**



6.1. Муниципальные жилищные инспекторы при проведении мероприятий по контролю обязаны:

1) своевременно и в полной мере исполнять предоставленные в соответствии с законодательством Российской Федерации полномочия по предупреждению, выявлению и пресечению нарушений обязательных требований и требований, установленных муниципальными правовыми актами;

2) соблюдать законодательство Российской Федерации, права и законные интересы юридического лица, индивидуального предпринимателя, проверка которых проводится;

3) проводить проверку на основании распоряжения главы администрации, заместителя главы администрации о ее проведении в соответствии с ее назначением;

4) проводить проверку только во время исполнения служебных обязанностей, выездную проверку только при предъявлении служебных удостоверений, копии распоряжения главы администрации, заместителя главы администрации и в случае, предусмотренном [частью 5 статьи 10](#) Федерального закона 26.12.2008 г. N 294-ФЗ "О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля", копии документа о согласовании проведения проверки;

5) не препятствовать руководителю, иному должностному лицу или уполномоченному представителю юридического лица, индивидуальному предпринимателю, нанимателю, его уполномоченному представителю присутствовать при проведении проверки и давать разъяснения по вопросам, относящимся к предмету проверки;

6) предоставлять руководителю, иному должностному лицу или уполномоченному представителю юридического лица, индивидуальному предпринимателю, его уполномоченному представителю, нанимателю, присутствующим при проведении проверки, информацию и документы, относящиеся к предмету проверки;

7) знакомить руководителя, иного должностного лица или уполномоченного представителя юридического лица, индивидуального предпринимателя, нанимателя, его уполномоченного представителя с результатами проверки;

8) учитывать при определении мер, принимаемых по фактам выявленных нарушений, соответствие указанных мер тяжести нарушений, их потенциальной опасности для жизни, здоровья людей, для животных, растений, окружающей среды, объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, безопасности государства, для возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, а также не допускать необоснованное ограничение прав и законных интересов граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, юридических лиц

9) доказывать обоснованность своих действий при их обжаловании юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, нанимателями в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;

10) соблюдать сроки проведения проверки, установленные [Федеральным законом](#) 26.12.2008 г. N 294-ФЗ "О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля";

11) не требовать от юридического лица, индивидуального предпринимателя, нанимателя документы и иные сведения, представление которых не предусмотрено законодательством Российской Федерации;

12) перед началом проведения выездной проверки по просьбе руководителя, иного должностного лица или уполномоченного представителя юридического лица, индивидуального предпринимателя, нанимателя, его уполномоченного представителя ознакомить их с положениями административного регламента (при его наличии), в соответствии с которым проводится проверка;

13) осуществлять запись о проведенной проверке в журнале учета проверок.

6.2. При осуществлении муниципального жилищного контроля муниципальные жилищные инспекторы несут в установленном действующим законодательством и настоящим Положением ответственность за:

а) несоблюдение требований законодательства при исполнении служебных обязанностей;

б) несоблюдение установленного порядка осуществления муниципального жилищного контроля;

в) непринятие мер по предотвращению и устранению последствий выявленных нарушений [жилищного законодательства](#);

г) объективность и достоверность материалов проводимых проверок.

## **7. Взаимодействие Администрации с органом государственного жилищного надзора Саратовской области**

В целях взаимодействия органов муниципального контроля с органом государственного жилищного надзора Саратовской области Администрация

- в десятидневный срок информирует уполномоченный орган надзора о принятых муниципальных правовых актах по вопросам организации и осуществления муниципального жилищного контроля;

подготавливает в установленном порядке предложения о совершенствовании законодательства в части организации и осуществления государственного жилищного надзора, муниципального жилищного контроля;

не реже одного раза в год информирует уполномоченный орган надзора о результатах проводимых проверок, о состоянии соблюдения

законодательства Российской Федерации и законодательства области в сфере жилищных отношений, об эффективности муниципального жилищного контроля на территории Соколовского муниципального образования.