**Ответы на наиболее актуальные вопросы граждан**

**по направлению деятельности отдела муниципального контроля**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | Наименование вопроса | Разъяснения, пояснения, комментарии |
|  | В Администрацию города обратился гражданин о том, что у него течет кровля. Жалоб на действия управляющей компании в обращении не имеется. Можно ли органам местного самоуправления проводить проверку в рамках осуществления муниципального жилищного контроля? | Отношения по поводу осуществления муниципального жилищного контроля регулируются жилищным законодательством (п. 13 ч. 1 ст. 4 ЖК РФ). В силу ч. 1.1 ст. 20 ЖК РФ под муниципальным жилищным контролем понимается 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 субъектов РФ в области жилищных отношений, а также муниципальными правовыми актами. На основании части 4 статьи 20 Жилищного кодекса Российской Федерации предметом проверки является соблюдение органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами обязательных требований. Основаниями для проведения внеплановой проверки по муниципальному жилищному контролю являются, в том числе, поступление в орган муниципального жилищного контроля обращений и заявлений граждан, в том числе, о фактах нарушения требований к 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 по договору управления многоквартирным домом. При этом обращения и заявления, не позволяющие установить лицо, обратившееся в орган государственного контроля (надзора), орган муниципального контроля, а также обращения и заявления, не содержащие сведений о фактах нарушений, не могут служить основанием для проведения внеплановой проверки. Поскольку факт протечки кровли указывает на ненадлежащее содержание и ремонт общего имущества собственников, нарушение управляющей организацией обязательств по договору управления многоквартирным домом, то по такому обращению может быть проведена проверка. При этом следует обратить внимание, если будет установлено, что гражданин не обращался в управляющую компанию с заявлением о ремонте кровле, данное заявление подлежит направлению в управляющую компанию для исполнения по существу в порядке, установленном Федеральным законом от 02 мая 2006 года № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации». |
|  | В муниципальной квартире произошел пожар. Можно ли выдать предписание нанимателю жилья, виновному в пожаре, о проведении ремонта жилого помещения в рамках осуществления муниципального жилищного контроля? | В соответствии с Типовым договором социального найма жилого помещения, утверждённым постановлением Правительства Российской Федерации от 25 мая 2005 года № 315, Правилами пользования жилым помещением, утверждёнными постановлением Правительства Российской Федерации от 21 января 2006 года № 25, на нанимателя возлагается обязанность по обеспечению сохранности жилого помещения, поддержанию его в надлежащем состоянии, проведению текущего ремонта. В случае нарушения нанимателем вышеуказанных обязательных требований может быть выдано предписание об устранении нарушений. В то же время капитальный ремонт жилого помещения выполняется наймодателем. В данном случае причиненный ущерб взыскивается в гражданско-правовом порядке. |
|  | На кого возложена функция осуществления муниципального земельного контроля на территории города Пыть-Яха? | Наименование органа местного самоуправления, осуществляющего муниципальный контроль: исполнение муниципальной функции осуществляется администрацией города Пыть-Яха. Осуществление муниципальной функции обеспечивает отдел муниципального контроля. |
|  | Какое нарушение является наиболее частным нарушением земельного законодательства на территории города? | Обобщая практику правонарушений следует отметить, что наиболее частым нарушением земельного законодательства является самовольное занятие земельного участка или части земельного участка, в том числе использование земельного участка лицом, не имеющим предусмотренных законодательством Российской Федерации прав на указанный участок (ст.7.1 КоАП РФ). |
|  | Вправе ли орган муниципального жилищного контроля осуществлять контроль за соблюдением требований к содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (управляемом управляющей организацией), если одна из квартир в указанном доме находится в муниципальной собственности? | Согласно п. 8 ст. 2 Жилищного кодекса РФ органы местного самоуправления в пределах своих полномочий обеспечивают условия для осуществления гражданами права на жилище, в том числе осуществляют в соответствии со своей компетенцией муниципальный жилищный контроль.Отношения по поводу осуществления муниципального жилищного контроля регулируются жилищным законодательством (п. 13 ч. 1 ст. 4 ЖК РФ). В силу ч. 1.1 ст. 20 ЖК РФ под муниципальным жилищным контролем понимается 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 субъектов РФ в области жилищных отношений, а также муниципальными правовыми актами.В соответствии с п. 2 ч. 5 ст. 20 ЖК РФ должностные лица органов муниципального жилищного контроля, являющиеся муниципальными жилищными инспекторами, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, имеют право в том числе беспрепятственно по предъявлении служебного удостоверения и копии приказа (распоряжения) руководителя (заместителя руководителя) соответственно органа муниципального жилищного контроля о назначении проверки посещать территорию и расположенные на ней многоквартирные дома, наемные дома социального использования, помещения общего пользования в многоквартирных домах; по заявлениям собственников помещений в многоквартирном доме проверять правомерность заключения с управляющей организацией договора оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, правомерность заключения с указанными в ч. 1 ст. 164 ЖК РФ лицами договоров оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме, правомерность утверждения условий данных договоров.На основании изложенного считаем, что орган муниципального жилищного контроля вправе осуществлять контроль за соблюдением требований к содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (управляемом управляющей организацией), если одна из квартир в указанном доме находится в муниципальной собственности. |
|  | Собственники жилья приняли решение о смене управляющей компании, заключили договор. После заключения договора управляющая компания начала процедуру переоформления лицензии. Однако управляющая компания, с которой договор управления многоквартирным домом был расторгнут, не передала новой управляющей компании техническую документацию по жилому дому. При этом старая управляющая компания в установленные законом сроки лицензию не оформила. С какого момента у новой управляющей компании возникает право управления многоквартирным домом. | В соответствии с частью 7 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, если иное не установлено договором управления многоквартирным домом, управляющая организация обязана приступить к выполнению такого договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания. В соответствии с требованиями частей 1, 2 статьи 197 Жилищного кодекса Российской Федерации, пункта 9 Стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утверждённого постановлением Правительства Российской Федерации от 23. сентября 2010 года № 731, обязанность по раскрытию информации, предусмотренной подпунктами «а» - «ж» и «к» пункта 3 данного нормативного акта (в том числе, о перечне многоквартирных домов, в отношении которых осуществляется управление), возникает для управляющей организации - не позднее 30 дней со дня заключения договора управления. В случае изменения перечня многоквартирных домов, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат, в связи с заключением, прекращением, расторжением договора управления многоквартирным домом лицензиат в течение трех рабочих дней со дня заключения, прекращения, расторжения указанного договора обязан разместить эти сведения на официальном сайте для раскрытия информации, а также направить их в орган государственного жилищного надзора. На основании части 4 статьи 198 Жилищного кодекса Российской Федерации при выполнении требований о размещении на официальном сайте для раскрытия информации и внесении органом государственного жилищного надзора изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления многоквартирным домом лицензиат имеет право осуществлять деятельность по управлению таким домом с даты, определяемой в соответствии с частью 7 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации. Исключение сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации является основанием для прекращения лицензиатом деятельности по управлению таким домом в порядке, установленном статьей 200 Жилищного кодекса Российской Федерации. При этом на основании части 1 статьи 200 Жилищного кодекса Российской Федерации управляющая компания обязана передать управляющей организации или лицу, взявшему на себя функции по управлению многоквартирным домом, техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы в течение двух рабочих дней со дня возникновения обязательств по управлению многоквартирным домом. |