Тезисы выступленияглавного консультанта отдела административной практики и судебной защиты департамента жилищной политики и регионального государственного жилищного надзора Министерства промышленности, строительства, жилищно-коммунального комплекса и транспорта Ульяновской областиВостровой Н.Н. 04.10.2018.

**Реализация положений**

**Закона Ульяновской области от 18.04.2018 № 32-ЗО**

**«О внесении изменений в отдельные законодательные**

**акты Ульяновской области»**

Муниципальный жилищный контроль – это отрасль деятельностиподразделения местных органов самоуправления, нацеленная на проведениерегулярных проверок субъектов по вопросам соблюдения ими законодательныхи нормативных актов, регламентирующих сферу жилищных отношений.

Основная задача МЖК – проведение проверочной работы юридических лиц,предпринимателей и граждан, выполняющих функции управляющихмногоквартирных домов, в том числе жилищных кооперативов и товариществсобственников жилья, и осуществление лицензионного контроля в ихотношении.

Законом Ульяновской области от 18.04.2018 № 32-ЗО «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Ульяновской области» (далее – Закон Ульяновской области № 32-ЗО) внесены изменения в Закон Ульяновской области от 07.07.2014 № 104-ЗО «О порядке осуществления муниципального жилищного контроля на территории Ульяновской области» (далее – Закон Ульяновской области № 104-ЗО), а также Закон Ульяновской области от 3 октября 2012 года № 136-ЗО «О порядке взаимодействия органов муниципального жилищного контроля с уполномоченным органом исполнительной власти Ульяновской области, осуществляющим региональный государственный жилищный надзор на территории Ульяновской области, при организации и осуществлении муниципального жилищного контроляна территории Ульяновской области» (далее –Закон Ульяновской области № 136-ЗО).

Закон Ульяновской области № 32-ЗО регулирует правоотношения, связанные с полномочиями органов муниципального жилищного контроля по осуществлению проверок в отношении юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами на основании лицензии на её осуществление (далее – лицензиаты).

Действие ЗаконаУльяновской области № 32-ЗО распространяется на органы местного самоуправления муниципальных образований Ульяновской области, полномочия которых связаны с осуществлением муниципального жилищного контроля на территории Ульяновской области в отношении юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и граждан.

Законом Ульяновской области № 32-ЗО органы муниципального жилищного контроля (далее по тексту - МЖК) Ульяновской области наделены полномочиями:

1) по проведению проверок в отношении лицензиатов, а именно: соблюдения ими требований правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения, правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах;

2) направления органами муниципального жилищного контроля в орган регионального государственного жилищного надзора по результатам проводимых ими проверок материалов, содержащих данные, указывающие на наличие событий административных правонарушений, предусмотренных частью 2 статьи 14.1.3 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Данный закон направлен на обеспечение реализации полномочий в сфере муниципального жилищного контроля органами местного самоуправления муниципальных образований Ульяновской области в соответствии с требованиями федерального законодательства.

Методы работы включают следующие действия:

проведение проверок выполнения норм и требований, установленных в сфережилищного хозяйства нормативными документами различного уровня;

выдача предписаний об устранении выявленных нарушений, установлениесроков для их исполнения;

получение информации и фактические проверки выполнения выписанныхранее предписаний;

передача материалов в органы, осуществляющие жилищный надзор.

Исполнение**функции муниципального жилищного контроля**осуществляется на основании:Конституции Российской Федерации, Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, [Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_44571/)«Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля», Федерального закона от [02.05.2006 № 59-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_59999/)«О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации»;Правил подготовки органами государственного и муниципального контроля ежегодных планов проведения проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, утверждённых [постановлением Правительства Российской Федерацииот 30.06.2010 №489](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_102225/).

Основной законодательный документ, регламентирующий существование,порядок деятельности, права и функции МЖК – это Жилищный кодекс Российской Федерации.

В ходе проверки представители МЖК руководствуются нормативнымидокументами в сфере жилищно-коммунального хозяйства, такими как:

постановление Госстроя Россииот 27.09.2003№ 170 «[Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда](about:blank?act=0F2E128A-77A2-4F7B-83C7-4877989A4CB3)», определяющих техническиенормативы эксплуатации жилого фонда;

постановление Правительства Российской Федерации от 06.05.2011№ 354«О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»;

постановление Правительства Российской Федерации от 21.01.2006 № 25«Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями»;

# постановление 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».

В соответствии с пунктом 3 Плана внедрения Закона Ульяновской области от 18.04.2018 № 32-ЗО «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Ульяновской области» Министерством промышленности, строительства, жилищно-коммунального комплекса и транспорта Ульяновской области (далее – Министерство) обобщена информация о реализации органами муниципального жилищного контроля положений, предусмотренных принятым законом.

Установлено, что с момента принятия Закона Ульяновской области № 32-ЗО в Министерство поступило пять материалов по результатам проведения проверок администрацией города Димитровграда Ульяновской области. От иных муниципальных образований Ульяновской области материалы проверок не поступали.

По результатам рассмотрения поступивших материалов в одном случае было возбуждены делаоб административных правонарушенияхпо статье 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях(нарушение правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений) в отношении ООО УК «ТехМастер», а также директора указанного общества.

В остальных случаях было отказано в возбуждении дел об административных правонарушениях по основаниям, предусмотренным Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях, материалы проверок возвращены для устранения недостатков.

Типичными ошибками при формировании материалов проверки является отсутствие доверенности представителя лицензиата на проведение проверки, договора управления, а также ошибочное указание лица, в отношении которого была проведена проверка.

Например, в соответствии с распоряжением о проведении внеплановой выездной проверки необходимо провести проверку в отношении ООО «Союз», тогда как в акте проверки указано, что проверка проведена в отношении ООО «Наш дом».

Необходимо обратить внимание на правильное описание события административного правонарушения.

1. При проведении проверки порядка содержания общего имущества необходимо установить является ли спорное имущество общим и, соответственно, зоной ответственности лицензиата.

Применяются Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утверждённые постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170«[Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда](about:blank?act=0F2E128A-77A2-4F7B-83C7-4877989A4CB3)».

Например, течёт труба от стояка системы ХВС.

В соответствии с Правилами содержание общего имущества в многоквартирном доме, утверждёнными постановлением Правительства Российской Федерации от13.08.2006 № 491, к общему имуществу многоквартирного дома относится, втом числе система ХВС до первого запирающего устройства.

Следовательно, если при визуальном осмотре системы ХВС установленоналичие протечки системы (свищи) до запирающего устройства (крана), тофакт ненадлежащего содержания общего имущества имеет место быть. Еслипосле крана, – то это зона ответственности нанимателя жилого помещения.

Следует отметить, что согласно статье 10 Федерального закона от 26.12.2008№ 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» основанием для проведения внеплановой проверки является поступление в надзорный орган сведений о фактах нарушений обязательных требований законодательства Российской Федерации.

Из этого следует, что для проведения проверки заявителю (нанимателю) необходимо указать место совершения административного правонарушения, а именно: протечка кровли в квартире №\*\*\* на кухне или в подъезде № 1 дома №\*\*\* по месту расположения квартиры №\*\*.

Указание в обращении о том, что вся кровля находится в ненадлежащем состоянии, течёт, её никто не ремонтировал, не является основанием для проведения внеплановой выездной проверки.

2. При проведении проверки в части соблюдения нормативного уровня предоставления коммунальных услуг необходимо руководствоваться Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утверждёнными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2012 № 354.

Так, при проведении проверки температуры воздуха в жилом помещении и горячей воды в точке водоразбора необходимо указывать методику замера, а также наименование прибора, которым проводились замеры, его заводской номер и срок поверки, а также время замера давления ХВС (в утренние часы с 7.00 до 9.00).

Не указание в акте проверки таких данных не будет свидетельствовать о предоставлении коммунальной услуги ненадлежащего качества. В таких случаях возбужденное дело об административном правонарушении подлежит прекращению за отсутствием состава административного правонарушения.

3. При проведении выездных (документарных) проверок необходимо учитывать положения Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» (далее –Федеральный закон № 294-ФЗ).

Так, статьёй 20 указанного Федерального закона установлен перечень грубых нарушений, которые влекут недействительность результатов проверки. К ним относятся:

отсутствие оснований проведения плановой проверки,

срока уведомления о проведении проверки;

отсутствие согласования с органами прокуратуры внеплановой выездной проверки в отношении юридического лица, индивидуального предпринимателя, если такое согласование предусмотрено законом;

нарушение сроков и времени проведения выездных проверок в отношении субъектов малого предпринимательства

проведение проверки без распоряжения или приказа руководителя, заместителя руководителя органа государственного контроля (надзора), органа муниципального контроля;

требование документов, не относящихся к предмету проверки;

непредставления акта проверки;

проведение плановой проверки, не включенной в ежегодный план проведения плановых проверок;

привлечения к проведению мероприятий по контролю не аккредитованных в установленном порядке юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и не аттестованных в установленном [порядке](consultantplus://offline/ref=F93BF7677698007021D9F2D3F47EE195A5EA38EB5C9FE13B2B2AE89D8244A6A272E831A2CCB22363O8CCI) граждан;

участие в проведении проверок экспертов, экспертных организаций, состоящих в гражданско-правовых и трудовых отношениях с юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями, в отношении которых проводятся проверки.

Следует отметить, что при проведении выездной проверки необходимо обязательное участие представителя проверяемого лица (статья 12 Федерального закона № 294-ФЗ). При проведение документарной проверки такое участие не требуется (статья 11 Федерального закона № 294-ФЗ).

В чем основное отличие муниципального жилищного контроля от государственного жилищного надзора?

Принципиальное отличие муниципального жилищного контроля от государственного жилищного надзора содержится в определении этих терминов, данных в частях 1 и 1.1 статьи 20 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Если государственный жилищный надзор распространяется на предупреждение, выявление и пресечение нарушений обязательных требований к использованию и сохранности жилищного фонда независимо от его форм собственности, то под муниципальным жилищным контролем понимается деятельность органов местного самоуправления, уполномоченных на организацию и проведение проверок обязательных требований, установленных в отношении муниципального жилищного фонда.

Государственный жилищный надзор осуществляется уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, муниципальный жилищный контроль – уполномоченными органами местного самоуправления.

Таким образом, основанием для проведения проверки в рамках муниципального жилищного контроля будет являться обращение нанимателя жилого помещения о нарушении требований жилищного законодательства в муниципальном жилом помещении.