**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 Завьяловский район Удмуртской Республики».

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

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

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

«О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» от 26.12.2008 № 294-ФЗ;

«О взаимодействии органов муниципального жилищного контроля с органом государственного жилищного надзора в Удмуртской Республике» от 08.10.2012 № 57-РЗ;

Решением Совета депутатов муниципального образования «Муниципальный округ Завьяловский район Удмуртской Республики» от 27.09.2023 № 492 «О внесении изменений в Положение о муниципальном жилищном контроле муниципальном образовании «Муниципальный округ Завьяловский район Удмуртской Республики».

**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 Завьяловский 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 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.

**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 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.

**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 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 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 Завьяловский 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.