

## Сообщение

об основных полномочиях в сфере муниципального жилищного контроля, соблюдении обязательных требований жилищного законодательства, мерах ответственности за нарушения жилищного законодательства

Отдел муниципального хозяйства администрации Апанасенковского муниципального округа Ставропольского края в рамках осуществления муниципального жилищного контроля на территории Апанасенковского муниципального округа информирует физических лиц, юридических лиц и индивидуальных предпринимателей о следующем.

В соответствии со статьей 20 Жилищного кодекса РФ (далее - ЖК РФ), частью 6 статьи 16 и частью 1 статьи 17 Закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» от 06.10.2003 г. №131-ФЗ, органы местного самоуправления наделены общими полномочиями по контролю соблюдения обязательных требований жилищного законодательства Российской Федерации к сохранности и содержанию жилых помещений, относящихся к муниципальному жилищному фонду.

Организация и проведение муниципального жилищного контроля осуществляются в соответствии с принципами законности, презумпции невиновности, невмешательства в деятельность юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении ими предпринимательской деятельности.

Целями и задачами муниципального жилищного контроля является соблюдение юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, гражданами обязательных требований, предусмотренных частью 1 статьи 20 Жилищного кодекса Российской Федерации, установленных в отношении муниципального жилищного фонда федеральными законами и законами Ставропольского края в области жилищных отношений, а также муниципальными правовыми актами

Объектами муниципального жилищного контроля являются все жилые помещения, относящиеся к муниципальному жилищному фонду и находящиеся на территории Апанасенковского муниципального округа.

Субъектами муниципального жилищного контроля являются юридические лица, индивидуальные предприниматели, физические лица.

Органом местного самоуправления, уполномоченным на осуществление муниципального жилищного контроля, является администрация Апанасенковского муниципального округа Ставропольского края, функциональным органом администрации, осуществляющим муниципальный жилищный контроль, является отдел муниципального хозяйства администрации Апанасенковского муниципального округа Ставропольского края.

На территории Апанасенковского муниципального округа Ставропольского края осуществляется муниципальный жилищный контроль действующего законодательства за соблюдением требований:

- к использованию жилых помещений муниципального жилищного фонда в соответствии с их назначением, установленным Жилищным кодексом Российской Федерации, с учетом соблюдения прав и

законных интересов проживающих в жилом помещении граждан, соседей;

- к сохранности жилых помещений муниципального жилищного фонда;
- к обеспечению надлежащего состояния жилых помещений муниципального жилищного фонда;
- к выполнению привлеченными органами местного самоуправления в установленном порядке лицами работ по капитальному ремонту жилых помещений муниципального жилищного фонда, замене санитарно-технического, электрического или другого оборудования жилых помещений;
- а также организация и проведение мероприятий по профилактике нарушений указанных требований, мероприятий по контролю, осуществляемых без взаимодействия с юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями;
- обеспечение безопасных и комфортных условий проживания граждан в муниципальном жилищном фонде;
- повышение эффективности использования и содержания муниципального жилищного фонда;
- обеспечение сохранности муниципального жилищного фонда;
- предупреждение процесса старения и разрушения муниципального жилищного фонда;
- осуществление контроля соблюдения правил предоставления коммунальных услуг нанимателям жилых помещений муниципального жилищного фонда;
- осуществление контроля подготовки муниципального жилищного фонда к сезонной эксплуатации;
- предупреждение, выявление и пресечение нарушений законодательства в сфере использования и сохранности муниципального жилищного фонда, соответствия жилых помещений данного фонда установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства.

В соответствии с ЖК РФ объектами жилищных прав являются жилые помещения. Жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства (статья 15).

В соответствии с Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 N 25 (далее - Правила пользования) жилым помещением признается изолированное жилое помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан.

В соответствии со ст. 16 ЖК РФ к жилым помещениям относятся:

- жилой дом, часть жилого дома;
- квартира, часть квартиры;
- комната.

Муниципальный жилищный фонд — это совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальным образованиям. В

зависимости от целей использования муниципальный жилищный фонд подразделяется на:

- жилищный фонд социального использования - совокупность предоставляемых гражданам по договорам социального найма жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов, а также предоставляемых гражданам по договорам найма жилищного фонда социального использования жилых помещений муниципального жилищного фонда;
- специализированный жилищный фонд - совокупность предназначенных для проживания отдельных категорий граждан и предоставляемых по правилам раздела IV ЖК РФ жилых помещений муниципального жилищного фонда.

Право пользования жилым помещением по договору социального найма жилого помещения возникает на основании договора, заключенного (в письменной форме) в соответствии с Типовым договором социального найма жилого помещения, утвержденным правительством Российской Федерации.

В соответствии с разделом II Правил пользования в качестве пользователя жилым помещением наниматель имеет право:

- вселять в занимаемое жилое помещение иных лиц. Вселение осуществляется с согласия (в письменной форме) членов семьи нанимателя, в том числе временно отсутствующих, и наймодателя;
- сдавать с согласия (в письменной форме) наймодателя и проживающих совместно с нанимателем членов его семьи, в том числе временно отсутствующих, часть жилого помещения, а в случае временного выезда все жилое помещение в поднаем на условиях, установленных ЖК РФ;
- разрешать по взаимному согласию с проживающими совместно с нанимателем членами семьи и с предварительным уведомлением наймодателя безвозмездное проживание в жилом помещении гражданам в качестве временных жильцов на условиях, установленных ЖК РФ;
- осуществлять с согласия (в письменной форме) наймодателя и проживающих совместно с нанимателем членов его семьи, в том числе временно отсутствующих, обмен занимаемого жилого помещения на жилое помещение, занимаемое по договору социального найма жилого помещения другим нанимателем, в порядке и на условиях, установленных ЖК РФ;
- требовать от наймодателя своевременного проведения капитального ремонта жилого помещения, надлежащего участия в содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг.

Наниматель имеет иные права, предусмотренные действующим жилищным законодательством.

В качестве пользователя жилым помещением наниматель обязан:

- использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных ЖК РФ;

- осуществлять пользование жилым помещением с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в жилом помещении граждан, соседей;
- обеспечивать сохранность жилого помещения, не допускать выполнение в жилом помещении работ или совершение других действий, приводящих к его порче;
- поддерживать надлежащее состояние жилого помещения, а также помещений общего пользования в многоквартирном доме (квартире), соблюдать чистоту и порядок в жилом помещении, подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках, в других помещениях общего пользования, обеспечивать сохранность санитарно-технического и иного оборудования;
- немедленно принимать возможные меры к устранению обнаруженных неисправностей жилого помещения или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, и в случае необходимости сообщать о них наймодателю или в соответствующую управляющую организацию;
- производить текущий ремонт жилого помещения;
- своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги. Обязанность по оплате жилого помещения и коммунальных услуг возникает с момента заключения договора социального найма жилого помещения в соответствии с законодательством;
- информировать наймодателя в установленные договором социального найма жилого помещения сроки об изменении оснований и условий, влияющих на пользование жилым помещением;
- допускать в заранее согласованное время в жилое помещение работников наймодателя или уполномоченных им лиц, представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, а также для выполнения необходимых ремонтных работ;
- не производить переустройство и (или) перепланировку жилого помещения в нарушение установленного порядка;
- при прекращении права пользования жилым помещением сдавать по акту наймодателю в исправном состоянии жилое помещение, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, оплачивать стоимость не произведенного нанимателем ремонта жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, или производить ремонт за свой счет, а также погашать задолженность по оплате жилого помещения и коммунальных услуг.

Наниматель несет иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством. Члены семьи нанимателя имеют равные с ним права пользования жилым помещением.

Согласно разделу III Правил пользования специализированные жилые помещения предназначаются:

для проживания граждан на время работы, службы, обучения;

для временного проживания граждан в связи с капитальным ремонтом или реконструкцией дома;

для временного проживания граждан в связи с утратой жилого помещения в результате обращения взыскания на него;

для временного проживания граждан в связи с непригодностью жилого помещения для проживания в результате чрезвычайных обстоятельств;

для проживания граждан, которые в соответствии с законодательством отнесены к числу граждан, нуждающихся в социальной защите с предоставлением им медицинских и социально-бытовых услуг;

для проживания граждан, признанных вынужденными переселенцами и беженцами;

для временного проживания граждан, нуждающихся в специальной социальной защите;

для проживания граждан в связи с избранием на выборные должности либо назначением на государственную должность.

В качестве пользователя специализированным жилым помещением наниматель пользуется также общим имуществом в многоквартирном доме.

В качестве пользователя специализированным жилым помещением наниматель обязан:

- использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных ЖК РФ;
- осуществлять пользование жилым помещением с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в жилом помещении граждан, соседей;
- обеспечивать сохранность жилого помещения, не допускать выполнение в жилом помещении работ или совершение других действий, приводящих к его порче;
- поддерживать надлежащее состояние жилого помещения, а также помещений общего пользования в многоквартирном доме (квартире), соблюдать чистоту и порядок в жилом помещении, в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках, в других помещениях общего пользования, обеспечивать сохранность санитарно-технического и иного оборудования;
- немедленно принимать возможные меры к устранению обнаруженных неисправностей жилого помещения или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, и в случае необходимости сообщать о них наймодателю или в соответствующую управляющую организацию;
- производить текущий ремонт жилого помещения;
- своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги. Обязанность по оплате жилого помещения и коммунальных услуг возникает с момента заключения договора найма специализированного жилого помещения в соответствии с законодательством;
- допускать в заранее согласованное время в жилое помещение работников наймодателя или уполномоченных им лиц, представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-

технического и иного оборудования, находящегося в нем, а также для выполнения необходимых ремонтных работ;

- не производить переустройство и (или) перепланировку жилого помещения в нарушение установленного порядка;
- при прекращении права пользования жилым помещением сдавать по акту наймодателю в исправном состоянии жилое помещение, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, оплачивать стоимость не произведенного нанимателем ремонта жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, или производить ремонт за свой счет, а также погашать задолженность по оплате жилого помещения и коммунальных услуг.

Наниматель несет иные обязанности, предусмотренные законодательством.

При пользовании специализированным жилым помещением наниматель не вправе осуществлять обмен занимаемого жилого помещения, а также передавать его в поднаем.

Члены семьи нанимателя имеют равные с ним права и обязанности по пользованию специализированным жилым помещением.

Предметом муниципального жилищного контроля является деятельность администрации по организации и проведению на территории Апанасенковского муниципального округа проверок соблюдения Субъектами контроля обязательных требований, установленных в отношении муниципального жилищного фонда федеральными законами, законами Ставропольского края в области жилищных отношений, а также муниципальными правовыми актами, направленная на:

- обеспечение безопасных и комфортных условий проживания граждан в муниципальном жилищном фонде;
- повышение эффективности использования и содержания муниципального жилищного фонда;
- обеспечение сохранности муниципального жилищного фонда;
- предупреждение процесса старения и разрушения муниципального жилищного фонда;
- осуществление контроля соблюдения правил предоставления коммунальных услуг нанимателям жилых помещений муниципального жилищного фонда;
- осуществление контроля подготовки муниципального жилищного фонда к сезонной эксплуатации;
- предупреждение, выявление и пресечение нарушений законодательства в сфере использования и сохранности муниципального жилищного фонда, соответствия жилых помещений данного фонда установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства.

В муниципальный жилищный контроль включается также деятельность администрации по мониторингу состояния муниципального жилищного фонда: систематическому наблюдению, анализу и прогнозированию исполнения обязательных требований при осуществлении деятельности Субъектами контроля.

Муниципальный контроль осуществляется посредством проведения:

- профилактических мероприятий;
- контрольных мероприятий со взаимодействием с контролируемым лицом;
- контрольных мероприятий без взаимодействия с контролируемым лицом.

В случае выявления при проведении контрольного мероприятия нарушений требований действующего законодательства Российской Федерации, Ставропольского края и муниципальных правовых актов субъекту контроля выдается предписание об устранении выявленных нарушений и (или) о проведении мероприятий по обеспечению соблюдения обязательных требований при использовании муниципального жилищного фонда на территории Апанасенковского муниципального округа Ставропольского края.

Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях (далее - КОАП) от 30.12.2001г. № 195-ФЗ, предусмотрено наложение административного штрафа в том числе за:

- неповиновение законному распоряжению или требованию должностного лица органа, осуществляющего государственный надзор (контроль), государственный финансовый контроль, должностного лица организации, уполномоченной в соответствии с федеральными законами на осуществление государственного надзора, должностного лица органа, осуществляющего муниципальный контроль, муниципальный финансовый контроль (**часть 1 ст.19.4 КОАП**);
- воспрепятствование законной деятельности должностного лица органа государственного контроля (надзора), должностного лица организации, уполномоченной в соответствии с федеральными законами на осуществление государственного надзора, должностного лица органа муниципального контроля (**ст. 19.4.1 КОАП**);
- невыполнение в установленный срок законного предписания (постановления, представления, решения) органа (должностного лица), осуществляющего государственный надзор (контроль), муниципальный контроль, об устранении нарушений законодательства (**ст. 19.5 КОАП**);
- непредставление сведений (информации) (**ст.19.7 КОАП**).

В случае выявления при проведении контрольного мероприятия нарушений субъектом контроля обязательных требований, являющихся событиями административных правонарушений, администрация направляет в Управление Ставропольского края - государственная жилищная инспекция информацию для принятия соответствующих мер административного воздействия.

Учитывая вышеизложенное, отдел муниципального хозяйства администрации Апанасенковского муниципального округа Ставропольского края сообщает о необходимости соблюдения обязательных требований жилищного законодательства.

Дополнительную информацию по использованию жилых помещений, относящихся к муниципальному жилищному фонду, а также к исполнению муниципальной функции по осуществлению муниципального жилищного контроля можно получить по адресу: с. Дивное, ул. Советская, д. 17, отдел

муниципального хозяйства администрации Апанасенковского  
муниципального округа Ставропольского края (телефон 8 (86555) 5-13-02).