

**Сельское поселение Салым**

**Нефтеюганский район**

**Ханты-Мансийский автономный округ- Югра**

**АДМИНИСТРАЦИЯ**

**СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ САЛЫМ**

**ПРОЕКТ ПОСТАНОВЛЕНИЯ**

21 августа 2020 года № -п

п.Салым

Об утверждении руководства по соблюдению обязательных требований, требований, установленных муниципальными правовыми актами,

предъявляемых при осуществлении муниципального жилищного контроля на территории сельского поселения Салым

В соответствии с частью 2 статьи 8.2 Федерального закона от 26.12.2008   
№ 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении муниципального жилищного контроля (надзора)   
и муниципального контроля» (далее - Федеральный закон 294-ФЗ), в целях предупреждения нарушений юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями обязательных требований, устранения причин,   
факторов и условий, способствующих нарушениям обязательных требований,   
п о с т а н о в л я ю:

1. Утвердить руководство по соблюдению обязательных требований, предъявляемых при осуществлении муниципального жилищного контроля на территории сельского поселения Салым согласно приложению.

2. Настоящее постановление подлежит официальному опубликованию (обнародованию) в информационном бюллетене «Салымский вестник».

3. Настоящее постановление вступает в силу после официального опубликования (обнародования).

Глава поселения Н.В.Ахметзянова

Приложение

к постановлению администрации сельского поселения Салым

от 21 августа 2020 года № -п

Руководство

по соблюдению обязательных требований, требований, установленных муниципальными правовыми актами, предъявляемых   
при осуществлении муниципального жилищного контроля на территории сельского поселения Салым

Орган местного самоуправления в пределах своих полномочий обеспечивает условия для осуществления гражданами права на жилище, в том числе обеспечивают защиту прав и законных интересов граждан, пользующихся ими на законных основаниях, потребителей коммунальных услуг, а также услуг, касающихся обслуживания жилищного фонда, контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда и осуществляет, в соответствии со своей компетенцией, муниципальный жилищный [контроль](http://admnv.cloud.consultant.ru/cons?req=doc&base=LAW&n=299552&rnd=CC8B3F78C429230F528FADDCB05A379D&dst=435&fld=134).

Жилищное законодательство регулирует отношения по поводу пользования, распоряжения жилыми помещениями муниципального жилищного фонда, пользования общим имуществом собственников помещений, содержания и ремонта жилых помещений, [переустройства и перепланировки](http://admnv.cloud.consultant.ru/cons?req=doc&base=LAW&n=299552&rnd=CC8B3F78C429230F528FADDCB05A379D&dst=100196&fld=134) жилых помещений, управления многоквартирными домами, предоставления коммунальных услуг, контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда, соответствием жилых помещений установленным [санитарным](http://admnv.cloud.consultant.ru/cons?req=doc&base=LAW&n=296154&rnd=CC8B3F78C429230F528FADDCB05A379D&dst=100166&fld=134) и техническим правилам и нормам и иными требованиями законодательства.

Жилищное законодательство состоит из Жилищного кодекса Российской Федерации, принятых в соответствии с настоящим Кодексом других федеральных законов, а также изданных в соответствии с ними указов Президента Российской Федерации, постановлений Правительства Российской Федерации, нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти, принятых законов и иных нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации, нормативных правовых актов органов местного самоуправления.

Управление многоквартирными домами, является одним из видов предпринимательской деятельности, где от надлежащего осуществления управления зависит возможность безопасной и эффективной эксплуатации многоквартирных домов.

При управлении многоквартирным домом, управляющая организация несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме.

Надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, и должно обеспечивать:

1) соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома;

2) безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества;

3) доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

4) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, а также иных лиц;

5) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме.

Состав минимального [перечня](http://admnv.cloud.consultant.ru/cons?req=doc&base=LAW&n=294721&rnd=8CA3F54138C121B69354BC184E98A01C&dst=100012&fld=134) необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, [порядок](http://admnv.cloud.consultant.ru/cons?req=doc&base=LAW&n=294721&rnd=8CA3F54138C121B69354BC184E98A01C&dst=100181&fld=134) их оказания и выполнения устанавливаются Правительством Российской Федерации.

По договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме) в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Таким образом, соблюдение обязательных требований действующего законодательства в области жилищных отношений является базовыми принципом добросовестного и справедливого исполнения лицами, осуществляющими управление многоквартирными домами, своих обязательств перед собственниками помещений данных домов.

Тем не менее, лицами, осуществляющими предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами, не соблюдаются обязательные требования, установленные в отношении муниципального жилищного фонда федеральными законами и законами Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в области жилищных отношений, а также муниципальными правовыми актами, что оказывает влияние на безопасность и комфортность проживания граждан вследствие предоставления услуг и работ ненадлежащего качества.

Федеральным законом от 25.06.2012 № 93-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» введен институт муниципального жилищного контроля, уполномоченный на организацию и проведение на территории муниципального образования проверок соблюдения юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами обязательных требований законодательства в отношении муниципального жилищного фонда.

Порядок осуществления муниципального жилищного контроля на территории сельского поселения Салым регламентирован постановлением администрации от 25.06.2013 № 66-п «Об утверждении Положения о муниципальном жилищном контроле на территории муниципального образования сельское поселение Салым».

В случае выявления при проведении проверки нарушений юридическим лицом, индивидуальным предпринимателем обязательных требований или требований, установленных муниципальными правовыми актами, должностное лицо органа муниципального жилищного контроля, проводившие проверку направляет материалы проверки в соответствующие органы для принятия решений о привлечении виновных лиц к административной или иной ответственности

Общие требования к работам и услугам по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

Управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме, постоянную готовность инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к предоставлению коммунальных услуг. Правительство Российской Федерации устанавливает стандарты и правила деятельности по управлению многоквартирными домами.

Общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) в состоянии, обеспечивающем:

а) соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома;

б) безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества;

в) доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе для инвалидов и иных маломобильных групп населения;

г) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц;

д) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов;

е) поддержание архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией;

ж) соблюдение требований законодательства Российской Федерации об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

Содержание общего имущества в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома включает в себя:

-осмотр общего имущества, осуществляемый ответственными лицами, оказывающими услуги и (или) выполняющими работы, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан;

-обеспечение готовности внутридомовых инженерных систем электроснабжения и электрического оборудования, входящих в состав общего имущества, к предоставлению коммунальной услуги электроснабжения;

-поддержание помещений, входящих в состав общего имущества, в состоянии, обеспечивающем установленные законодательством Российской Федерации температуру и влажность в таких помещениях;

-уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества;

-сбор и вывоз жидких бытовых отходов, включая отходы, образующиеся в результате деятельности организаций и индивидуальных предпринимателей, пользующихся нежилыми (встроенными и пристроенными) помещениями в многоквартирном доме;

-организацию мест для накопления и накопление отработанных ртутьсодержащих ламп и их передачу в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию, размещению отходов I - IV класса опасности;

-содержание мест накопления твердых коммунальных отходов в соответствии с установленными требованиями;

-меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности;

-содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества;

- текущий ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества, а также элементов благоустройства и иных предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектов, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества;

-проведение обязательных в отношении общего имущества мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, включенных в утвержденный в установленном законодательством Российской Федерации порядке перечень мероприятий;

-обеспечение установки и ввода в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, тепловой и электрической энергии, природного газа, а также их надлежащей эксплуатации (осмотры, техническое обслуживание, поверка приборов учета и т.д.);

-приобретение холодной воды, горячей воды, электрической энергии, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в таком доме при условии, что конструктивные особенности многоквартирного дома предусматривают возможность такого потребления, отведения.

Сведения о составе и состоянии общего имущества отражаются в технической документации на многоквартирный дом.

Ответственные лица обязаны в установленном законодательством Российской Федерации порядке принимать, хранить и передавать техническую документацию на многоквартирный дом и иные документы, вносить в них необходимые изменения, связанные с управлением общим имуществом.

Перечень правовых актов, регулирующих исполнение

юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями обязательных требований законодательства в области жилищных отношений

1.[Жилищный кодекс](garantf1://12038291.0/) Российской Федерации.

2.[Гражданский кодекс](garantf1://10064072.0/) Российской Федерации.

3.[Кодекс](garantf1://12025267.0/) Российской Федерации об административных правонарушениях.

4.[Федеральный закон](garantf1://12064247.0/) от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля».

5.[Федеральный закон](garantf1://12071109.0/) от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

6.[Постановление](garantf1://12048944.0/) 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».

7.[Постановление](garantf1://12086043.0/) Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

8.Постановление Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».

9.Постановление Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами».

10.Постановление Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами».

11.Постановление Правительства РФ от 21.01.2006 № 25 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями».

12.Постановление Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда».