***Методические рекомендации по осуществлению муниципального жилищного контроля на территории Республики Хакасия***

***1.       Введение***

Положениями Федерального закона от 25.06.2012 № 93-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» в Жилищный кодекс Российской Федерации внесены изменения и введено понятие «муниципальный жилищный контроль».

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 Российской Федерации в области жилищных отношений, а также муниципальными правовыми актами.

Муниципальный жилищный контроль на территории Республики Хакасия осуществляется уполномоченными органами местного самоуправления (далее – органы муниципального жилищного контроля) в порядке, установленном Законом Республики Хакасия от 20.12.2012 №129-ЗРХ «О муниципальном жилищном контроле и порядке взаимодействия органа государственного жилищного надзора Республики Хакасия с органами муниципального жилищного контроля», Постановлением Правительства Республики Хакасия от 13.04.2012 №239 «О порядок разработки и принятия органами местного самоуправления в Республике Хакасия административных регламентов исполнения муниципальных функций» и принятыми в соответствии с ним муниципальными правовыми актами.

***2. Формирование типовой структуры органов муниципального жилищного контроля.***

Должностные лица органов муниципального жилищного контроля являются муниципальными жилищными инспекторами.

Формирование структуры органов муниципального жилищного контроля необходимо начать с принятия муниципальных правовых актов, которыми:

-          определить должностных лиц или структурные подразделения органов муниципального жилищного контроля из должностных лиц администраций городских и сельских поселений, городских округов либо сформировать новые структурные подразделения органов муниципального жилищного контроля для осуществления муниципального жилищного контроля на территории соответственно городских и сельских поселений и городских округов;

-          утвердить перечень должностных лиц, уполномоченных осуществлять муниципальный жилищный контроль в качестве муниципальных жилищных инспекторов;

-          утвердить административный регламент осуществления муниципального жилищного контроля.

Предусмотреть в должностных инструкциях специалистов муниципального жилищного контроля лиц, осуществляющих полномочия руководства органов муниципального жилищного контроля, право на подписание распоряжений о проведении проверок муниципальными жилищными инспекторами, так как к отношениям, связанным с осуществлением муниципального контроля, организацией и проведением проверок юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, применяются положения Федерального закона от 26 декабря 2008 года № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля».

***3. Место размещения органов муниципального жилищного контроля***

Местом размещения органов муниципального жилищного контроля должен быть юридический адрес администрации городского или сельского поселения; для вновь созданного юридического лица, уполномоченного на осуществление муниципального жилищного контроля – адрес указывается в Административном регламенте.

***4. Кадровый состав органов муниципального жилищного контроля***

Муниципальные жилищные инспекторы должны иметь техническое или юридическое образование, так как специфика проверок требует знаний:

законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности требований к использованию и сохранности жилищного фонда независимо от его форм собственности, в том числе требований к жилым помещениям, их использованию и содержанию, использованию и содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, созданию и деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, осуществляющих управление многоквартирными домами, оказывающих услуги и (или) выполняющих работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах, предоставлению коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

В силу ч. 1 ст. 10 Федерального закона от  02.03.2007 № 25-ФЗ муниципальным служащим является гражданин, исполняющий в порядке, определенном муниципальными правовыми актами в соответствии с федеральными законами и законами субъекта РФ, обязанности по должности муниципальной службы за денежное содержание, выплачиваемое за счет средств местного бюджета.

Лица, исполняющие обязанности по техническому обеспечению деятельности органов местного самоуправления не замещают должности муниципальной службы и не являются муниципальными служащими (ч. 2 ст. 10 Федерального закона от  02.03.2007 № 25-ФЗ).

Кроме того, исходя из системного толкования норм ч. 5 ст. 20 Жилищного кодекса РФ **должностные лица** органов государственного жилищного надзора, муниципального жилищного контроля наделены практически идентичными правами, с той разницей, что должные лица органов государственного жилищного надзора уполномочены на осуществление надзора к использованию и сохранности жилищного фонда *независимо от его форм собственности* (частный, государственный, муниципальный жилищный фонд).

Указание на осуществление должностными лицами органов местного самоуправления полномочий, в том числе по осуществлению муниципального жилищного контроля также содержат нормы Федерального закона № 294-ФЗ.

Таким образом, исходя из совокупности вышеуказанных норм, с учетом понятия должного лица (выполняющего организационно-распорядительные и административно-хозяйственные функции), предусмотренного действующим законодательством, полномочиями по осуществлению муниципального жилищного контроля могут быть наделены только муниципальные служащие.

Поскольку муниципальные служащие отвечают признакам должного лица, следовательно, возможно наступление административной, уголовной  ответственности.

Лица, исполняющие обязанности по техническому обеспечению деятельности органов местного самоуправления (не замещают должности муниципальной службы и не являются муниципальными служащими) несут дисциплинарную ответственность в соответствии с Трудовым кодексом РФ.

***5. Порядок проведения органами муниципального жилищного контроля проверок***

Предметом проверки является соблюдение юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами обязательных требований в жилищной сфере. Проверки соблюдения обязательных требований юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями проводятся в соответствии с Федеральным законом от 26 декабря 2008 года № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» и соответственно делятся на два вида: плановые и внеплановые. Проверки соблюдения обязательных требований гражданами проводятся на основании муниципального правового акта.

Федеральный закон от 26 декабря 2008 года № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» устанавливает:

1)    порядок организации и проведения проверок;

2)    порядок взаимодействия органов, уполномоченных на осуществление государственного контроля (надзора), муниципального контроля, при организации и проведении проверок;

3)    права и обязанности органов, уполномоченных на осуществление государственного контроля (надзора), муниципального контроля, их должностных лиц при проведении проверок;

4)    права и обязанности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора), муниципального контроля, меры по защите их прав и законных интересов.

*5.1. Порядок проведения плановых проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей.*

Порядок организации и проведения плановых проверок регламентирован ст.9 Федерального закона от 26 декабря 2008 года № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля». При этом Жилищный кодекс РФ предусматривает ряд особенностей проведения данных проверок:

*во-первых*, предметом проверки является соблюдение органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами обязательных требований, предусмотренных Жилищным кодексом РФ, региональными нормативными правовыми актами и муниципальными правовыми актами по вопросам жилищно-коммунальной сферы;

*во-вторых*, основанием для включения плановой проверки в ежегодный план проведения плановых проверок является истечение одного года со дня:

1) начала осуществления юридическим лицом, индивидуальным предпринимателем деятельности по управлению многоквартирными домами и деятельности по оказанию услуг и (или) выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах в соответствии с представленным в орган государственного жилищного надзора уведомлением о начале указанной деятельности;

2) окончания проведения последней плановой проверки юридического лица, индивидуального предпринимателя.

В целях соблюдения принципа защиты прав юридических лиц, индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора), муниципального контроля о недопустимости проводимых в отношении одного юридического лица или одного индивидуального предпринимателя несколькими органами государственного контроля (надзора), органами муниципального контроля проверок исполнения одних и тех же обязательных требований и требований, установленных муниципальными правовыми актами (п. 5 ст. 3 Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ) формирование ежегодного плана проведения плановых проверок рекомендуется начать с согласования с органом, осуществляющий государственный жилищный надзор на территории субъекта Российской федерации.

 Подготовленный в соответствии с нормами ст. 9 Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ план проведения плановых проверок подлежит обязательному согласованию с органами прокуратуры и размещению  в сети «Интернет».

Сроком проведения плановых проверок рекомендуется определять период подготовки жилищного фонда к отопительному сезону.

Проведение *плановой* проверки включает в себя следующие *процедуры*:

1)    составление ежегодного плана проверок;

2)    организация проверки;

3)    проведение проверки;

4)    оформление результатов проверки.

*5.2.* *Порядок проведения внеплановых проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей.*

Порядок организации и проведения внеплановых проверок регламентирован ст.10 Федерального закона от 26 декабря 2008 года № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля». При этом Жилищный кодекс РФ предусматривает ряд особенностей проведения данных проверок:

*во-первых*, основанием для проведения внеплановой проверки наряду с основаниями, указанными в части 2 статьи 10 Федерального закона
от 26 декабря 2008 года № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля», является поступление в орган муниципального жилищного контроля обращений и заявлений *граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, юридических лиц, информации от органов государственной власти* о **фактах нарушения** обязательных требований к порядку принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о создании товарищества собственников жилья, уставу товарищества собственников жилья и внесенным в него изменениям, порядку принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения о выборе управляющей организации в целях заключения с такой организацией договора управления многоквартирным домом, порядку утверждения условий такого договора и его заключения, а также нарушения управляющей организацией обязательств, предусмотренных частью 2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации;

*во-вторых*, основанием для проведения внеплановой проверки является *заявление собственника* помещений в многоквартирном доме, на основании которого проводится проверка правомерности принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о создании товарищества собственников жилья, соответствие устава товарищества собственников жилья, внесенных в устав изменений требованиям законодательства Российской Федерации, правомерность избрания общим собранием членов товарищества собственников жилья председателя правления товарищества и других членов правления товарищества, правомерность принятия собственниками помещений в многоквартирном доме на общем собрании таких собственников решения о выборе юридического лица независимо от организационно-правовой формы или индивидуального предпринимателя, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирным домом (далее - управляющая организация), в целях заключения с управляющей организацией договора управления многоквартирным домом в соответствии со статьей 162 Жилищного кодекса РФ, правомерность утверждения условий этого договора и его заключения;

*в-третьих*, основанием для проведения внеплановой проверки является обращение собственников помещений в многоквартирном доме, председателя совета многоквартирного дома, органов управления товарищества собственников жилья либо органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива о невыполнении управляющей организацией обязательств, предусмотренных частью 2 статьи 162 Жилищного кодекса РФ, а именно:

-       соблюдения обязательств по оказанию услуг и выполнению работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

-       соблюдения обязательств по предоставлению коммунальных услуг собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам;

-       соблюдение обязательств по осуществлению иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

Внеплановая проверка по указанным основаниям проводится без согласования с органами прокуратуры и без предварительного уведомления проверяемой организации о проведении такой проверки.

Внеплановые проверки проводятся в сроки, установленные законодательством: по основаниям, предусмотренным ст.10 Федерального закона от 26 декабря 2008 года № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля», ст.20 Жилищного кодекса РФ -  в течение 20 рабочих дней; по основаниям, предусмотренным ст.165 Жилищного кодекса РФ -  в течение пяти дней.

Проведение *внеплановой* проверки включает в себя следующие *процедуры*:

1)    прием и учет обращений;

2)    организация проверки;

3)    проведение проверки;

4)    оформление результатов проверки.

Приказом Минэкономразвития РФ от 30.04.2009 № 141 «О реализации положений Федерального закона «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» утверждены типовые формы:

1) распоряжения или приказа органа государственного контроля (надзора), органа муниципального контроля о проведении проверки юридического лица, индивидуального предпринимателя;

2) заявления о согласовании органом государственного контроля (надзора), органом муниципального контроля с органом прокуратуры проведения внеплановой выездной проверки юридического лица, индивидуального предпринимателя:

3) акта проверки органом государственного контроля (надзора), органом муниципального контроля юридического лица, индивидуального предпринимателя:

4) типовую форму журнала учета проверок юридического лица, индивидуального предпринимателя, проводимых органами государственного контроля (надзора), органами муниципального контроля.

**Методические рекомендации по разработке административного регламента по осуществлению муниципального жилищного контроля**

В силу подп. 2 ч. 2 ст. 6 Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ разработка административных регламентов осуществления муниципального контроля в соответствующих сферах деятельности отнесена к полномочиям органов местного самоуправления, осуществляющих муниципальный контроль.

Постановлением Правительства Республики Хакасия от 13.04.2012 №239 утвержден Порядок разработки и принятия органами местного самоуправления в Республике Хакасия административных регламентов исполнения муниципальных функций.

Требования к регламентам определены главой 2 вышеуказанного Порядка.

В регламенте по осуществлению муниципального жилищного контроля обязательному отражению подлежат следующие разделы:

1) общие положения;

2) требования к порядку осуществления муниципального контроля;

3) состав, последовательность и сроки выполнения административных процедур (действий), требования к порядку их выполнения, в том числе особенности выполнения административных процедур (действий) в электронной форме;

4) порядок и формы контроля за осуществлением муниципального контроля;

5) досудебный (внесудебный) порядок обжалования решений и действий (бездействия) органов муниципального контроля, а также их должностных лиц.

Раздел, касающийся общих положений, состоит из следующих подразделов:

1) наименование вида муниципального контроля;

2) наименование органа муниципального контроля. Если в осуществлении муниципального контроля участвуют также иные органы местного самоуправления, а также организации в случаях, предусмотренных федеральным законодательством, то указываются все органы местного самоуправления и организации, участвующие в осуществлении муниципального контроля;

3) перечень нормативных правовых актов, муниципальных правовых актов, регулирующих осуществление муниципального контроля, с указанием их реквизитов и источников официального опубликования;

4) предмет муниципального контроля;

5) права и обязанности должностных лиц органа муниципального контроля;

6) права и обязанности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, в отношении которых осуществляется муниципальный контроль;

7) исчерпывающий перечень видов документов, которые могут быть истребованы от юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, в отношении которых осуществляется муниципальный контроль;

8) описание результата осуществления муниципального контроля.

Раздел, касающийся требований к порядку осуществления муниципального контроля, состоит из следующих подразделов:

1) порядок информирования об осуществлении муниципального контроля;

2) периодичность и срок осуществления муниципального контроля.

В подразделе, касающемся порядка информирования об осуществлении муниципального контроля, указываются следующие сведения:

1) информация о месте нахождения и графике работы органов муниципального контроля, их структурных подразделений, способы получения информации о месте нахождения и графиках работы муниципальных органов и организаций, участвующих в исполнении муниципального контроля;

2) справочные телефоны структурных подразделений органов муниципального контроля и организаций, участвующих в осуществлении муниципального контроля, в том числе номер телефона-автоинформатора;

3) адреса официальных сайтов органов муниципального контроля, организаций, участвующих в осуществлении муниципального контроля, в сети Интернет, содержащих информацию о порядке осуществления муниципального контроля, адреса их электронной почты;

4) порядок получения заинтересованными лицами информации по вопросам осуществления муниципального контроля, сведений о ходе осуществления муниципального контроля;

5) порядок, форма и место размещения указанной в подпунктах 1 - 4 настоящего пункта информации, в том числе на стендах в местах нахождения органов муниципального контроля, на официальных сайтах органов муниципального контроля, организаций, участвующих в осуществлении муниципального контроля, в сети Интернет.

Раздел, касающийся состава, последовательности и сроков выполнения административных процедур, требований к порядку их выполнения, в том числе особенностей выполнения административных процедур в электронной форме, состоит из подразделов, соответствующих количеству административных процедур - логически обособленных последовательностей административных действий при осуществлении муниципального контроля, имеющих конечный результат и выделяемых в рамках осуществления муниципального контроля.

В начале раздела указывается исчерпывающий перечень административных процедур, содержащихся в этом разделе.

*Блок-схема осуществления муниципального контроля приводится в приложении к регламенту*.

Описание каждой административной процедуры содержит следующие обязательные элементы:

1) основания для начала административной процедуры;

2) содержание каждого административного действия, входящего в состав административной процедуры, продолжительность и (или) максимальный срок его выполнения;

3) сведения о должностном лице, ответственном за выполнение каждого административного действия, входящего в состав административной процедуры. Если нормативные правовые акты, непосредственно регулирующие вопросы осуществления муниципального контроля, содержат указание на конкретную должность, она указывается в тексте регламента;

4) условия, порядок и срок приостановления осуществления муниципального контроля в случае, если возможность приостановления предусмотрена законодательством Российской Федерации, Свердловской области, муниципальными правовыми актами органа местного самоуправления;

5) критерии принятия решений;

6) результат административной процедуры и порядок передачи результата, который может совпадать с основанием для начала выполнения следующей административной процедуры;

7) способ фиксации результата выполнения административной процедуры, в том числе в электронной форме, содержащий указание на формат обязательного отображения административной процедуры.

Раздел, касающийся порядка и формы контроля за осуществлением муниципального контроля, состоит из следующих подразделов:

1) порядок осуществления текущего контроля за соблюдением и исполнением органом муниципального контроля положений регламента и иных нормативных правовых актов, устанавливающих требования к осуществлению муниципального контроля, а также за принятием ими решений;

2) порядок и периодичность осуществления плановых и внеплановых проверок полноты и эффективности осуществления муниципального контроля, в том числе порядок и формы контроля за полнотой и эффективностью осуществления муниципального контроля;

3) ответственность должностных лиц органа муниципального контроля за решения и действия (бездействие), принимаемые (осуществляемые) ими в ходе осуществления муниципального контроля;

4) положения, характеризующие требования к порядку и формам контроля за осуществлением муниципального контроля, в том числе со стороны граждан, юридических и физических лиц, индивидуальных предпринимателей.

В разделе, касающемся досудебного (внесудебного) порядка обжалования решений и действий (бездействия) органа муниципального контроля, а также их должностных лиц, указываются:

1) информация для заинтересованных лиц об их праве на досудебное (внесудебное) обжалование действий (бездействия) и решений, принятых (осуществляемых) в ходе осуществления муниципального контроля;

2) предмет досудебного (внесудебного) обжалования;

3) исчерпывающий перечень оснований для приостановления рассмотрения жалобы и случаев, в которых ответ на жалобу не дается;

4) основания для начала процедуры досудебного (внесудебного) обжалования;

5) права заинтересованных лиц на получение информации и документов, необходимых для обоснования и рассмотрения жалобы;

6) органы местного самоуправления и должностные лица, которым может быть направлена жалоба в досудебном (внесудебном) порядке;

7) сроки рассмотрения жалобы;

8) результат досудебного (внесудебного) обжалования применительно к каждой процедуре либо инстанции обжалования.