**Разъяснения по часто задаваемым вопросам**

**в сфере муниципального жилищного контроля**

**Вопрос:** Собственники жилья приняли решение о смене управляющей компании, заключили договор. После заключения договора управляющая компания начала процедуру переоформления лицензии. Однако управляющая компания, с которой договор управления многоквартирным домом был расторгнут, не передала новой управляющей компании техническую документацию по жилому дому. При этом старая управляющая компания в установленные законом сроки лицензию не оформила. С какого момента у новой управляющей компании возникает право управления многоквартирным домом.

**Ответ:** В соответствии с частью 7 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, если иное не установлено договором управления многоквартирным домом, управляющая организация обязана приступить к выполнению такого договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания. В соответствии с требованиями частей 1, 2 статьи 197 Жилищного кодекса Российской Федерации, пункта 9 Стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утверждённого постановлением Правительства Российской Федерации от 23. сентября 2010 года № 731, обязанность по раскрытию информации, предусмотренной подпунктами «а» - «ж» и «к» пункта 3 данного нормативного акта (в том числе, о перечне многоквартирных домов, в отношении которых осуществляется управление), возникает для управляющей организации - не позднее 30 дней со дня заключения договора управления.

В случае изменения перечня многоквартирных домов, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат, в связи с заключением, прекращением, расторжением договора управления многоквартирным домом лицензиат в течение трех рабочих дней со дня заключения, прекращения, расторжения указанного договора обязан разместить эти сведения на официальном сайте для раскрытия информации, а также направить их в орган государственного жилищного надзора.

На основании части 4 статьи 198 Жилищного кодекса Российской Федерации при выполнении требований о размещении на официальном сайте для раскрытия информации и внесении органом государственного жилищного надзора изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления многоквартирным домом лицензиат имеет право осуществлять деятельность по управлению таким домом с даты, определяемой в соответствии с частью 7 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Исключение сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации является основанием для прекращения лицензиатом деятельности по управлению таким домом в порядке, установленном статьей 200 Жилищного кодекса Российской Федерации. При этом на основании части 1 статьи 200 Жилищного кодекса Российской Федерации управляющая компания обязана передать управляющей организации или лицу, взявшему на себя функции по управлению многоквартирным домом, техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы в течение двух рабочих дней со дня возникновения обязательств по управлению многоквартирным домом.

**Вопрос:** В муниципальной квартире произошел пожар. Можно ли выдать предписание нанимателю жилья, виновному в пожаре, о проведении ремонта жилого помещения в рамках осуществления муниципального жилищного контроля?

**Ответ:** В соответствии с Типовым договором социального найма жилого помещения, утверждённым постановлением Правительства Российской Федерации от 25 мая 2005 года № 315, Правилами пользования жилым помещением, утверждёнными постановлением Правительства Российской Федерации от 21 января 2006 года № 25, на нанимателя возлагается обязанность по обеспечению сохранности жилого помещения, поддержанию его в надлежащем состоянии, проведению текущего ремонта. В случае нарушения нанимателем вышеуказанных обязательных требований может быть выдано предписание об устранении нарушений. В то же время капитальный ремонт жилого помещения выполняется наймодателем. В данном случае причиненный ущерб взыскивается в гражданско-правовом порядке.

**Вопрос:** Порядок проверки готовности многоквартирного жилого дома к отопительному сезону.

**Ответ:** Проверка готовности потребителей тепловой энергии к отопительному периоду осуществляется органами местного самоуправления поселений, городских округов в соответствии с приказом Минэнерго России от 12 марта 2013 года № 103 «Об утверждении Правил оценки готовности к отопительному периоду». Порядок проведения проверки определён разделом 2 указанных Правил. В соответствии с пунктом 2.6.4. Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утверждённых постановлением Госстроя Российской Федерации от 27 сентября 2003 года № 170, план-график подготовки жилищного фонда и его инженерного оборудования к эксплуатации в зимних условиях составляется собственником жилищного фонда или организацией по его обслуживанию и утверждается органами местного самоуправления на основе результатов весеннего осмотра и недостатков, выявленных за прошедший период. Указанными Правилами определяется комплекс мероприятий, обязательных для выполнения при подготовке к сезонной эксплуатации в зимний период, выполнение которых подтверждается предоставлением предусмотренных п. 2.6.10 Правил соответствующих актов и паспорта готовности к эксплуатации в зимних условиях.

**Вопрос**: Наниматель жилого помещения отказывается заключать договор социального найма. Пользуется помещением на основании ордера. Является ли это основанием для осуществления муниципального жилищного контроля?

**Ответ:** В соответствии со статьей 674 Гражданского кодекса Российской Федерации договор найма жилого помещения заключается в письменной форме. На основании части 1 статьи 63 Жилищного кодекса Российской Федерации договор социального найма жилого помещения заключается в письменной форме на основании решения о предоставлении жилого помещения жилищного фонда социального использования. Согласно части 2 статьи 162 Гражданского кодекса Российской Федерации в случаях, прямо указанных в законе или в соглашении сторон, несоблюдение простой письменной формы сделки влечет ее недействительность. Действующим законодательством недействительность договора социального найма только вследствие несоблюдения его письменной формы не предусмотрена.

Таким образом, в отношении нанимателя жилого помещения возможно осуществление муниципального жилищного контроля в части исполнения нанимателем обязанности по обеспечению сохранности жилого помещения, поддержанию его в надлежащем состоянии, проведению текущего ремонта.

**Вопрос:** Является ли поступление в орган местного самоуправления городского округа жалобы о полном отсутствии теплоснабжения в жилых помещениях в отопительный период основанием для проведения в рамках муниципального жилищного контроля внеплановой проверки управляющей организации, обслуживающей указанные жилые помещения, в связи с тем, что указанное несоблюдение температурного режима представляет угрозу здоровью граждан?

**Ответ**: Поступление в орган местного самоуправления городского округа жалобы об отсутствии теплоснабжения в жилых помещениях в отопительный период свидетельствует о наличии угрозы здоровью граждан и, как следствие, является основанием для проведения внеплановой проверки управляющей организации, обслуживающей указанные жилые помещения.

**Обоснование**: В соответствии с ч. 1 ст. 17.1 Федерального закона от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" (далее - Закон N 131-ФЗ) органы местного самоуправления вправе организовывать и осуществлять муниципальный контроль по вопросам, предусмотренным федеральными законами.

Частью 2 указанной статьи определено, что к отношениям, связанным с осуществлением муниципального контроля, организацией и проведением проверок юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, применяются положения Федерального закона от 26.12.2008 N 294-ФЗ "О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля" (далее - Закон N 294-ФЗ).

Согласно п. 4 ст. 2 Закона N 294-ФЗ под муниципальным контролем понимается деятельность органов местного самоуправления, уполномоченных в соответствии с федеральными законами на организацию и проведение на территории муниципального образования проверок соблюдения юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями требований, установленных муниципальными правовыми актами, а также требований, установленных федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации, в случаях, если соответствующие виды контроля относятся к вопросам местного значения.

На основании п. 4 ч. 1 ст. 16 Закона N 131-ФЗ к вопросам местного значения городского округа относится организация в границах городского округа электро-, тепло-, газо- и водоснабжения населения, водоотведения, снабжения населения топливом в пределах полномочий, установленных законодательством Российской Федерации.

В соответствии с ч. 1.1 ст. 20 Жилищного кодекса РФ 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.