**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 администрацию городского округа обратился гражданин о том, что у него течет кровля. Жалоб на действия управляющей компании в обращении не имеется. Можно ли органам местного самоуправления проводить проверку в рамках осуществления муниципального жилищного контроля?

**Ответ:** На основании части 4 статьи 20 Жилищного кодекса Российской Федерации предметом проверки является соблюдение органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами обязательных требований.

Основаниями для проведения внеплановой проверки по муниципальному жилищному контролю являются, в том числе, поступление в орган муниципального жилищного контроля обращений и заявлений граждан, в том числе, о фактах нарушения требований к порядку содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и осуществления текущего и капитального ремонта общего имущества в данном доме, о фактах нарушения управляющей организацией обязательств по договору управления многоквартирным домом.

При этом обращения и заявления, не позволяющие установить лицо, обратившееся в орган муниципального контроля, а также обращения и заявления, не содержащие сведений о фактах нарушений, не могут служить основанием для проведения внеплановой проверки.

Поскольку факт протечки кровли указывает на ненадлежащее содержание и ремонт общего имущества собственников, нарушение управляющей организацией обязательств по договору управления многоквартирным домом, то по такому обращению может быть проведена проверка. При этом следует обратить внимание, если будет установлено, что гражданин не обращался в управляющую компанию с заявлением о ремонте кровле (опросить гражданина по фактам, изложенным в обращении), данное заявление подлежит направлению в управляющую компанию для исполнения по существу в порядке, установленном Федеральным законом от 02 мая 2006 года № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации».