**ЧТО ТАКОЕ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ЖИЛИЩНЫЙ КОНТРОЛЬ**

Для соблюдения контроля норм Жилищного Кодекса РФ и прочих нормативных документов в сфере жилищно-коммунального  хозяйства создаются специализированные контрольные органы на различных уровнях, начиная с государственного и заканчивая муниципальным.

На местах  данные функции с января 2013 года выполняет **муниципальный жилищный контроль**, который создается при отделах жилищно-коммунального хозяйства или в качестве самостоятельных отделов органов местного самоуправления.

Организации, в зависимости от численности населенного пункта могут существовать в виде отделов, секторов или осуществляются государственным жилищным инспектором в единственном числе.

*Основное назначение МЖК*

Муниципальный жилищный контроль – это отрасль деятельности подразделения местных органов самоуправления, нацеленная на проведение регулярных проверок субъектов по вопросам соблюдения ими законодательных и нормативных актов, регламентирующих сферу жилищных отношений.

Основная задача МЖК – проведение проверочной работы юридических лиц, предпринимателей и граждан, выполняющих функции управляющих многоквартирных домов, в том числе жилищных кооперативов и товариществ собственников жилья, и осуществление лицензионного контроля в их отношении. Методы работы включают следующие действия: проведение проверок выполнения норм и требований, установленных в сфере жилищного хозяйства нормативными документами различного уровня; выдача предписаний об устранении выявленных нарушений, установление сроков для их исполнения; получение информации и фактические проверки выполнения выписанных ранее предписаний; передача материалов в органы, осуществляющие жилищный надзор.

В своей деятельности МЖК тесно сотрудничает с региональными органами государственного жилищного надзора.

*Нормативные основания работы органов контроля*

Основной законодательный документ, регламентирующий существование, порядок деятельности, права и функции МЖК – это Жилищный Кодекс РФ. Основные положения по МЖК изложены в статье 20 данного документа.

Порядок проведения и оформления проверок осуществляется в соответствии с Кодексом об административных нарушениях (глава 21) и федеральными законами: № 131 от 06.10.03 по вопросам организации органов местного самоуправления; № 59 от 02.05.06 г. «О порядке рассмотрения обращений от граждан»; № 294 от 26.12.08 по вопросам защиты прав юридических лиц и ИП в ходе работы органов государственного и муниципального контроля.

Пошаговый регламент порядка разработки планов регулярных проверок утвержден Постановлением Правительства № 489 от 30.06.10 года. В ходе проверки представители МЖК руководствуются нормативными документами в сфере жилищно-коммунального хозяйства, такими как: Постановление Госстроя № 170 от 27.09.03 года, определяющее технические нормативы эксплуатации жилого фонда; Постановление Правительства РФ от 06.05.11года № 354 о порядке предоставления коммунальных услуг; Постановление Правительства от 21.01.06 года № 25. установившее правила использования помещений жилого фонда; Постановление Правительства РФ от 13.08.06 года № 491, утвердившее правила, которыми определяется содержание общего имущества и размер платы за содержание жилого фонда.

*Порядок проведения проверок*

Контролирующая работа МЖК состоит из плановых и внеплановых проверок субъектов, порядок проведения которых строго регламентирован. **Плановые проверки** производятся на основании составленного графика и приказа по организации о начале проверки и назначении участвующих в ней лиц. Порядок их проведения регламентируется ст.20 ЖК РФ. Такие плановые мероприятия производятся один раз в год: Первая проверка производится по истечении одного года с момента начала деятельности лица, занимающегося управлением МКД. Следующая проверка назначается не ранее чем через год после предыдущего посещения проверяющих лиц.

**Внеплановые проверки** производятся на основании ст.10 ФЗ № 294-ФЗ от 26.12.08 г.

Основанием для выхода на внеплановое мероприятие могут служить: жалобы или обращения физических и юридических лиц; поступившие сведения от государственных или муниципальных органов; самостоятельно выявленные факты нарушений. Поступление информации может быть как письменным, так и в виде электронных писем. Для направления жалоб и обращений по интернету используется сайт госуслуг.

Проверки назначаются, если в полученной информации предоставлены сведения о допущенных нарушениях: в ходе проведения выбора субъекта на место управляющей компании или заключении с ней договора на управление; во время утверждения и утверждения текста договора управления; при неисполнении или недостаточном исполнении управляющей компанией своих обязательств, предусмотренных статьей 162 ЖК Российской Федерации; в содержании жилого фонда и проведении ремонтов общего имущества, особенно влияющих на уровень безопасности зданий; при начислении платы за коммунальные услуги для жильцов управляемого многоквартирного дома; в финансовых вопросах и возможных хищениях учредителями или должностными лицами управляющей компании. В отличие от плановых мероприятий о проведении внеплановых выездов проверяемый субъект предварительно не предупреждается. Также не требуется согласование проверки с органами прокуратуры. Проверки на основании жалоб о недостаточно эффективной работе управляющих компаний производятся в тех случаях, когда заявитель предварительно обращался в УК и перечисленные им недостатки и нарушения в установленный срок устранены не были. Если же жалоба поступает непосредственно в МЖК, минуя управляющую компанию, то заявителю указывают на необходимость соблюдения порядка подачи жалоб и обращений, или информация перенаправляется лицу, ответственному за устранение перечисленных недостатков. Допускается подача жалоб одновременно в несколько инстанций, например, в МЖК и прокуратуру по вопросам хищений, или в МЖК и Роспотребнадзор при некачественном оказании коммунальных услуг. Органы МЖК рассматривают жалобу в течение 20 дней, в течение которых принимается решение о проведении проверки, производится переадресование жалобы или направляется отказ заявителю. Если жалоба поступила через сайт госуслуг, ответ можно оформлять почтовым отправлением или по телефону, указанному в заявлении.

*Права и полномочия службы МЖК*

В статье 20 ЖК РФ приведен перечень прав и полномочий, которыми наделяется муниципальный жилищный контроль для выполнения своих функций. Сотрудники МЖК могут с полным основанием: оформлять запросы в различные организации для получения информации, необходимой для проведения проверок; осматривать помещения, находящиеся в общей собственности, а также частные жилые помещения при согласии владельцев, проводить экспертизы и другие способы определения состояния имущества при условии, если сотрудник МЖК имеет служебное удостоверение и приказ о проведении проверки; проверять документы, протоколы общих собраний, заключения и договорные документы, имеющие отношение к работе управляющей компании; по результатам проверки оформлять и вручать предписания с требованием устранить обнаруженные нарушения или провести обязательные, предусмотренные в нормативных документах мероприятия; составлять протоколы с описанием административных нарушений в области лицензионной деятельности; направлять информацию в правоохранительные органы, если выявленные нарушения носят преступный характер, для уголовного расследования и возбуждения дел по лицам-нарушителям; привлекать и подключать административные органы, прокуратуру, Роспотребнадзор и другие контролирующие организации. Зачастую происходит наоборот, т.е. прокуратура или другой контролирующий орган, получив информацию, передает ее специалистам муниципального жилищного контроля для рассмотрения и проверки, так как именно сотрудники МЖК профессионально ориентируются в жилищном законодательстве и могут провести более эффективную проверку.

В ходе контрольной работы проверяются следующие вопросы:

– наличие лицензии на занятие деятельностью по управлению жилыми комплексами;

– правильность оформления учредительной документации;

– сохранение и использование общедомовой собственности и прилегающих земель;

– санитарное состояние помещений, в том числе муниципальной доли общей собственности;

– состояние сезонных работ и подготовки к отопительному или летнему сезону общего имущества;

– техническая безопасность газового оборудование,

– своевременность проведения проверок и ремонтных работ;

– своевременность, полноту и качество оказываемых коммунальных услуг;

– соблюдение сроков выполнения обязательных работ по обслуживанию жилого фонда и их качество.

Также сотрудник МЖК имеет право:

- созывать собрания собственников для выбора новой управляющей компании и расторжения договора с той, которая выбрана с нарушением законодательства или не имеет права заниматься деятельностью в этой сфере;

- инициировать проверки при получении сведений из различных источников о наличии нарушений законодательства в подконтрольной сфере;

– осуществлять контроль за соблюдением законодательства наймодателями помещений в наемных домах социального типа.

Органы муниципального жилищного контроля имеют право выступать в качестве истцов в суде для принятия решений:

об отмене решений общих собраний собственников жилья в многоквартирных домах, если в них допущены нарушения ЖК;

о признании недействительными заключенных договоров управления, а также других договоров, если управляющая компания была выбрана с нарушением законодательных норм и предписание по устранению нарушений на момент составления договоров было не выполнено;

по защите интересов собственников или нанимателей жилья, если управляющая компания нарушает лицензионные условия.

Перед органами МЖК стоит задача не только выявлять нарушения и наказывать субъекты, но и предупреждать возможные нарушения и действия, которые могут привести к нежелательным последствиям. В своей деятельности МЖК постоянно сотрудничает с органами жилищного надзора и жилищными инспекциями муниципального уровня. Одна из основных целей работы этих органов – соблюдение прав жильцов и контроль взаимоотношений между собственниками квартир, управляющей компанией и местными коммунальными службами.