

**Ответы на повторяющиеся вопросы подконтрольных лиц
при осуществлении контрольным органом муниципального жилищного контроля**

№	Вопрос	Разъяснение, пояснение, комментарий
1.	В Администрацию города 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?	Отношения по поводу осуществления муниципального жилищного контроля регулируются жилищным законодательством (п. 13 ч. 1 ст. 4 ЖК РФ). В силу ч. 1.1 ст. 20 ЖК 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 РФ в области жилищных отношений, а также муниципальными правовыми актами. 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 государственного контроля (надзора), 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, 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».
2.	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?	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.
3.	На кого возложена функция осуществления муниципального жилищного контроля на территории муниципального образования «Город Горно-Алтайск»?	Наименование органа местного самоуправления, осуществляющего муниципальный контроль: исполнение муниципальной функции осуществляется Администрацией города Горно-Алтайска. Осуществление муниципальной функции обеспечивает отдел ЖКХ и городской среды Администрации города Горно-Алтайска.
4.	Вправе ли орган муниципального жилищного контроля осуществлять контроль за соблюдением требований к содержанию общего имущества	Согласно п. 8 ст. 2 Жилищного кодекса РФ органы местного самоуправления в пределах своих полномочий обеспечивают условия для осуществления гражданами права на жилище, в том числе осуществляют в соответствии со своей компетенцией муниципальный жилищный контроль. Отношения по поводу осуществления муниципального жилищного контроля регулируются жилищным

	<p>собственников помещений в многоквартирном доме (управляемом управляющей организацией), если одна из квартир в указанном доме находится в муниципальной собственности?</p>	<p>законодательством (п. 13 ч. 1 ст. 4 ЖК РФ). В силу ч. 1.1 ст. 20 ЖК 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 РФ в области жилищных отношений, а также муниципальными правовыми актами.</p> <p>В соответствии с п. 2 ч. 5 ст. 20 ЖК РФ должностные лица органов муниципального жилищного контроля, являющиеся муниципальными жилищными инспекторами, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, имеют право в том числе беспрепятственно по предъявлении служебного удостоверения и копии приказа (распоряжения) руководителя (заместителя руководителя) соответственно органа муниципального жилищного контроля о назначении проверки посещать территорию и расположенные на ней многоквартирные дома, наемные дома социального использования, помещения общего пользования в многоквартирных домах; по заявлениям собственников помещений в многоквартирном доме проверять правомерность заключения с управляющей организацией договора оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, правомерность заключения с указанными в ч. 1 ст. 164 ЖК РФ лицами договоров оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме, правомерность утверждения условий данных договоров.</p> <p>На основании изложенного считаем, что орган муниципального жилищного контроля вправе осуществлять контроль за соблюдением требований к содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (управляемом управляющей организацией), если одна из квартир в указанном доме находится в муниципальной собственности.</p>
5.	<p>Что относится к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме?</p>	<p>К общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме относятся: помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом (ч. 1 ст. 36 ЖК РФ)</p>
6.	<p>Я проживаю в муниципальной квартире и залил соседей, что делать?</p>	<p>ШАГ 1. Необходимо прекратить залив (перекрыть вентили и т.п.). Если вы не в состоянии это сделать, необходимо сообщить в диспетчерскую о происходящем и вызвать специалиста для того, чтобы он принял срочные меры по устранению аварии и минимизировал ущерб от залива.</p> <p>ШАГ 2. С помощью специалиста необходимо разобраться в причинах произошедшего залива квартиры. Авария могла произойти по вашей вине, например, если Вы не закрыли кран или самостоятельно установили сантехническое оборудование с дефектами, либо при установке нарушили нормы СНиП, что привело к возникновению протечки. В этом случае попросите специалиста дать Вам на месте рекомендации, как устранить все нарушения и обезопасить себя на будущее. Но авария могла произойти из-за халатности специалистов вашей жилищно-эксплуатационной организации (ЖЭУ, РЭУ и т.п.), например, из-за неправильной установки сантехнического оборудования, перетяжки, вызывающей внутреннее напряжение в металле с последующим разрушением сантехнической детали, установки сантехнических изделий, имеющих производственный дефекты, а также по несоблюдению режима водоподготовки, что могло привести к возникновению гидравлического удара. Если есть признаки наличия данных обстоятельств, необходимо настоять на их фиксации в акте, составляемом на месте специалистом, а в случае его отказа, внести в акт свои замечания. Важно сохранить вышедшие из строя сантехнические детали. Они потребуются для проведения независимой экспертизы по определению причины возникновения залива. Помните, если прямой вашей вины в заливе нет, то ответственность будете нести не Вы, а виновник, по чьей халатности и недосмотру произошла авария. Следовательно, выплачивать ущерб соседям придется тоже не Вам.</p>

		<p>ШАГ 3. Если ваша вина в произошедшем заливе очевидна, рекомендуем встретиться с соседями сверху и попытаться решить вопрос возмещения ущерба от затопления квартиры путем переговоров в досудебном порядке. Если взаимоприемлемое соглашение достигнуто, желательно зафиксировать его письменно, изложив на бумаге обязательства возместить согласованную сумму в определенный срок. Если вашей вины в заливе нет, необходимо разъяснить это соседям и предложить обращаться с претензиями напрямую к виновнику, то есть ЖЭУ, РЭУ и т.п. Здесь может потребоваться заключение независимой экспертизы, на которое Вы можете опираться, в том числе и в суде.</p> <p>ШАГ 4. При невозможности урегулировать ситуацию путем переговоров с соседями и в случае очевидности вашей вины рекомендуем обязательно присутствовать при проведении осмотра поврежденного имущества. Обращайте внимание эксперта на общее состояние помещения, например, на значительный износ, давно не проводимый ремонт, на характерные особенности повреждений, возможно свидетельствующих, что они не связаны с заливом. Настаиваете на отражении в акте осмотра всех ваших замечаний, а также проверяйте правильность замеров, чтобы Вам не приписали больший ущерб от залива, чем есть на самом деле.</p> <p>ШАГ 5. Если Вы будете не согласны с суммой ущерба, которая будет указана в отчете об оценке, то можете в судебном порядке ходатайствовать о назначении судебной экспертизы залива квартиры. Лучше, если готовить документы и представлять ваши интересы в суде будет опытный юрист.</p>
7.	<p>Наниматель жилого помещения отказывается заключать договор социального найма. Пользуется помещением на основании ордера. Является ли это основанием для осуществления муниципального жилищного контроля?</p>	<p>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.</p>
8.	<p>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?</p>	<p>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.</p>