**Обзор практики осуществления муниципального жилищного контроля на территории городского округа Реутов в 2021 году**

В 2021 году в соответствии с полномочиями осуществлялся муниципальный жилищный контроль за техническим использованием и сохранностью муниципального жилищного фонда, своевременным выполнением работ по его содержанию и ремонту. Проводился контроль за соблюдением законодательства при осуществлении перепланировки и (или) переустройства помещений.

В соответствии с пунктом 3 части 2 статьи 8.2 Федерального закона от 26.12.2008 года № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» (далее ФЗ – 294) и пп. 13 п. 3 ст. 46 Федерального закона от 31.07. 2020 №248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» (далее ФЗ – 248) отмечаются наиболее часто встречающиеся случаи нарушений обязательных требований, требований, установленных муниципальными правовыми актами, с рекомендациями в отношении мер, которые должны приниматься юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями в целях недопущения таких нарушений.

В контрольные мероприятия муниципального жилищного контроля входят плановые и внеплановые проверки, инспекционные визиты, выездные и (или) документарные, профилактические мероприятия, проводимые в установленном порядке.

В соответствии с ежегодным графиком проведения плановых проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, с целью сохранности и использования жилищного фонда, расположенного на территории городского округа Реутов, плановых проверок не проводилось.

Основные нарушения, встречающиеся в ходе обследований многоквартирных домов при осуществлении муниципального жилищного контроля:

- нарушение ч.1, ч.1.1 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ;

- нарушение Постановления Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда" (Зарегистрировано в Минюсте РФ 15.10.2003 N 5176), кровля (4.6.3.3.), подвал (5.8.), подъезды (3.2.8;3.2.9);

- нарушение Постановление Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354 (ред. от 28.12.2021) "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" (вместе с "Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов") (отопление, слабый напор холодного водоснабжения).

Внеплановых выездных или документарных проверок, в соответствии с ФЗ – 294 и ФЗ - 248, в отношении юридических лиц, индивидуальных предпринимателей в 2021 году не проводилось.

Законным основанием для внеплановых мероприятий могут стать:

- обращения или жалобы граждан и юридических лиц;

- информация, полученная от государственных органов;

- самостоятельно обнаруженные нарушения действующего законодательства.

Входящая информация (обращения) принимаются в письменном, и в электронном виде.

Проведен профилактический визит в форме профилактической беседы в отношении контролируемого лица, приступающего к осуществлению деятельности в сфере управления многоквартирным домом. В ходе профилактического визита контролируемое лицо было проинформировано об обязательных требованиях, с целью контроля содержания и эксплуатации многоквартирного дома, в котором имеется муниципальное имущество.

Протоколы об административных правонарушениях не составлялись. В судебно-правовые органы Администрация городского округа Реутов не обращалась из-за отсутствия оснований.

В 2021 году проведено 14 плановых проверок в отношении нанимателей жилых помещений муниципального жилищного фонда согласно плану проведения проверок на 2021 год по предписанию № 08Вх/03-10448/3-1 Главного Управления Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области».

Осуществлялось своевременное информирование физических и юридических лиц об изменениях в законодательстве по вопросам организации и осуществления муниципального жилищного контроля – при необходимости.

Взаимодействие с Главным Управлением Московской области «Государственная жилищная инспекция Московская область», отдел муниципального жилищного контроля, осуществляет постоянно.

Информация по осуществлению муниципального жилищного контроля на территории Городского округа Реутов и подготовка отчётности для Главного Управления Московской области «Государственная жилищная инспекция Московская область» предоставляется систематически по мере необходимости.

В целях профилактики правонарушений управляющими организациями, на основе анализа причин, факторов и условий, способствующих нарушениям обязательных требований, актуальных в 2022 году, юридическим лицам, индивидуальным предпринимателям необходимо:

1) осуществлять постоянный контроль за жилищным фондом, поддерживать в исправности, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д. Контроль за техническим состоянием следует осуществлять путём проведения плановых и внеплановых осмотров (особое внимание в процессе осмотров должно быть уделено тем зданиям и их конструкциям, и оборудованию, которые имеют физический износ свыше 60%). Вести соответствующую разъяснительную работу с эксплуатационным персоналом и населением;

2) организовать качественное выполнение работ по обслуживанию (содержанию и ремонту) жилищного фонда, обеспечивающих нормативные требования проживания жителей и режимов функционирования инженерного оборудования (особенно в зимний период).

В целях недопущения лицами, осуществляющими деятельность по управлению многоквартирными домами действующего законодательства, рекомендуется повышать юридическую грамотность путём отслеживания изменений в действующем законодательстве, кроме того, рекомендуется посещать рабочие встречи, заседания, проводимые Главным Управлением Московской области «Государственная жилищная инспекция Московская область».

Деятельность муниципального жилищного контроля в 2022 году и последующие годы, также будет направлена на профилактику нарушений юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями обязательных требований, на создание комфортных и безопасных условий для проживания граждан, улучшение качества предоставляемых населению жилищных, коммунальных услуг и содействию укреплению законности и предупреждению правонарушений в жилищно-коммунальной сфере.

Повышению эффективности осуществления муниципального жилищного контроля будет способствовать проведение обучающих семинаров, курсов повышения квалификации для специалистов, осуществляющих муниципальный жилищный контроль.