**Обобщение практики осуществления муниципального жилищного контроля**

Муниципальный жилищный контроль осуществляется в соответствии со статьей 14 Федерального закона от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации». При осуществлении муниципального жилищного контроля, применяются положения Федерального закона от 26 декабря 2008 года № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» (далее — Федеральный закон № 294-ФЗ).

Предметом муниципального контроля является соблюдение юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями (далее — субъекты контроля) обязательных требований, установленных законодательством Российской Федерации, Челябинской области и муниципальными правовыми актами.

Задачами муниципального контроля является предупреждение, выявление и пресечение нарушений обязательных требований, допущенных субъектами контроля, установленных законодательством Российской Федерации и Челябинской области, муниципальными правовыми актами.

Проверки проводятся с учетом положений Федерального закона № 294-ФЗ и содержат предъявляемые к субъекту контроля обязательные требования, соблюдение которых является наиболее значимым с точки зрения недопущения возникновения угрозы причинения вреда жизни, здоровью граждан, вреда животным, растениям, окружающей среде, объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации, безопасности государства, а также угрозы чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

1. Одно из наиболее часто встречающихся нарушений при осуществлении деятельности по управлению многоквартирными домами - одностороннее изменение размера платы за содержание жилого помещения.

О невозможности управляющей организацией в одностороннем порядке изменять порядок определения размера платы за содержание жилого помещения и начислять плату за содержание жилого помещения в размере, превышающем размер такой платы, определенный в соответствии с заключенным договором управления многоквартирным домом указано в постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 27.06.2017 № 22 «О некоторых вопросах рассмотрения судами споров по оплате коммунальных услуг и жилого помещения, занимаемого гражданами в многоквартирном доме по договору социального найма или принадлежащего им на праве собственности» (пункт 7).

В соответствии с частью 7 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме, которое проводится в порядке, установленном статьями 45 - 48 настоящего Кодекса. Размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

Следовательно, основным способом установления и изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников (всех ее составных частей) на законодательном уровне определен только способ в виде волеизъявления собственников помещений в многоквартирном доме посредством принятия решения об этом на общем собрании. Данный способ является приоритетным. Соблюдение подобной процедуры направлено на защиту прав и законных интересов таких лиц, а также пресечение возможности управляющей организации в одностороннем порядке необоснованно по своему собственному усмотрению изменять плату.

При этом если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления с учетом методических рекомендаций, утвержденных федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно- коммунального хозяйства (часть 4 статьи 158 ЖК РФ).

2. Распространены нарушения, выразившиеся в неисполнении решения общего собрания собственников помещений в МКД об утверждении размера платы за содержание жилого помещения.

При этом формулировка, изложенная в части 7 статьи 156 ЖК РФ, как «Размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей организации...» не подразумевает безусловной обязанности собственников помещений в многоквартирном доме принять размер платы, предложенный управляющей организацией.

Так, например, Арбитражным судом Челябинской области сделан вывод о том, если размер платы собственниками установлен самостоятельно, ее изменение, в том числе увеличение, может быть также произведено только путем принятия решения на общем собрании собственников многоквартирного дома (А76-35209/2017, А76-15788/2018).

3. Кроме этого, **незаконно установление индексации платы за содержание жилого помещения.**

Собственники помещений многоквартирного дома по адресу: Челябинская обл., Сосновский р-н, пос. Западный, мкр. Вишневая горка, ул. Изумрудная, д. 6 приняли решение об утверждении размера платы за содержание жилого помещения в размере 17,89 руб./кв.м, с условием, что размер платы может меняться управляющей организацией не более 1 раза в год, и не более чем на 15% от предыдущего размера оплаты о чем управляющая организация уведомляет собственников в счет-квитанциях, выставляемых управляющей организацией.

В силу пункта 3 части 3 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации одним из существенных условий договора управления МКД является порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы (кроме платы за коммунальные услуги, предоставляемые в соответствии со статьей 157.2 ЖК РФ).

4**. Установление фиксированных платежей с каждого жилого помещения**

Собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание жилого помещения, взносов на капитальный ремонт (часть 1 статьи 158 Жилищного Кодекса Российской Федерации).

Согласно статье 210 Гражданского годекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

В силу статьи 249 ГК РФ участник долевой собственности обязан соразмерно со своей долей участвовать в уплате налогов, сборов и иных платежей по общему имуществу, а также в издержках по его содержанию и сохранении.

В статье 39 ЖК РФ указано, что собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника.

На основании статьи 158 ЖК РФ собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения. При этом собственники нежилых помещений в многоквартирном доме обязаны нести расходы наравне с другими собственниками жилых помещений. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения на один квадратный метр общей площади помещения устанавливается одинаковым для собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения (часть 1 статьи 37 ЖК РФ).

Системный анализ приведенных выше норм позволяет сделать вывод о том, что размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме должен быть пропорционален доле соответствующего собственника помещения многоквартирного дома в праве общей собственности на общее имущество в таком доме.

Профилактика нарушений обязательных требований установленных законодательством, также является важнейшим направлением муниципального жилищного контроля. В связи с этим, органом контроля реализуется комплекс мероприятий направленный на профилактику таких нарушений.

В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 26.12.2018г. № 1680 «Об утверждении общих требований к организации и осуществлению органами государственного контроля (надзора), органами муниципального контроля мероприятий по профилактике нарушений обязательных требований, требований, установленных муниципальными правовыми актами» разработана программа профилактики нарушений обязательных требований при осуществлении муниципального жилищного контроля.

Программа прежде всего направлена на повышение информированности субъектов контроля о действующих обязательных требованиях и предупреждение нарушений обязательных требований. Для оценки эффективности мероприятий по профилактике нарушений обязательных требований указанных в программе установлены отчетные показатели.

В рамках реализации Программы на официальном сайте Администрации Саткинского муниципального района в разделе «Муниципальный контроль» размещена информация об обязательных требованиях, оценка соблюдения которых является предметом муниципального жилищного контроля. Проведена актуализация нормативных правовых актов, содержащих обязательные требования, размещен и актуализирован перечень типовых нарушений обязательных требований. Разработано руководство для субъектов контроля и юридических лиц и индивидуальных предпринимателей. Организована система обратной связи с пользователями раздела «Муниципальный контроль» сайта Администрации Саткинского муниципального района по возникающим вопросам в сфере муниципального жилищного контроля.