



АДМИНИСТРАЦИЯ
АЧИТСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА
ПОСТАНОВЛЕНИЕ

20 июня 2018 года № 229
пгт. Ачит

***Об утверждении Положения о порядке проведения на территории
Ачитского городского округа внеплановых проверок деятельности
управляющих организаций***

В целях осуществления полномочий органа местного самоуправления по реализации положений части 1.1 статьи 165 Жилищного кодекса Российской Федерации, руководствуясь Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», статьей 31 Устава муниципального образования, администрация Ачитского городского округа

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить Положение о порядке проведения на территории Ачитского городского округа внеплановых проверок деятельности управляющих организаций (прилагается).

2. Определить администрацию Ачитского городского округа в лице отдела строительства и ЖКХ уполномоченным органом местного самоуправления (далее - уполномоченный орган) на проведение внеплановых проверок деятельности управляющих организаций.

3. Уполномоченному органу осуществлять полномочия, указанные в пункте 2 настоящего Постановления, вне зависимости от форм собственности жилищного фонда, расположенного на территории Ачитского городского округа.

4. Определить органом, уполномоченным на осуществление мероприятий по созыву общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме для решения вопроса о расторжении договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией и о выборе новой управляющей организации или об изменении способа управления данным многоквартирным домом, администрацию Ачитского городского округа в лице отдела строительства и ЖКХ.

5. Настоящее постановление опубликовать в «Вестнике Ачитского городского округа» и разместить на официальном сайте Ачитского городского округа.

6. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы администрации Ачитского городского округа по муниципальному и жилищно-коммунальному хозяйству Торопова А.В.

Глава Ачитского городского округа

Д.А. Верзаков

Утверждено
постановлением администрации
Ачитского городского округа
от 20 июня 2018 года № 229

Положение
о порядке проведения на территории Ачитского городского округа внеплановых
проверок деятельности управляющих организаций

1. Настоящее Положение разработано в целях реализации полномочий органов местного самоуправления, установленных частью 1.1 статьи 165 Жилищного кодекса Российской Федерации, связанных с проведением внеплановых проверок выполнения управляющими организациями обязательств по договору управления, и определяет процедуру проведения внеплановых проверок управляющих организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами на территории Ачитского городского округа (далее - управляющие организации), и принятия мер по результатам таких проверок.

2. Требования, установленные настоящим Положением, не распространяются на отношения, связанные с осуществлением муниципального жилищного контроля.

3. Проведение внеплановых проверок выполнения управляющими организациями обязательств по договору управления (далее - внеплановые проверки) осуществляется (орган либо структурное подразделение администрации Ачитского городского округа) (далее - уполномоченный орган) в соответствии со следующими нормативными правовыми актами:

Жилищным кодексом Российской Федерации;

Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;

Федеральным законом Российской Федерации от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации»;

Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении порядка содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»;

Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»;

Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»;

Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»;

Постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»;

Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 26.10.2015 № 761/пр «Об утверждении формы акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме»;

Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25.12.2015 № 937/пр «Об утверждении Требований к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах и Порядка передачи копий решений и протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственный жилищный надзор».

4. Основанием для проведения внеплановой проверки является обращение в уполномоченный орган о невыполнении управляющей организацией условий договора управления многоквартирным домом, предусмотренных частью 2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, следующих категорий заявителей:

- 1) собственников помещений в многоквартирном доме, председателя совета многоквартирного дома;
- 2) органов управления товарищества собственников жилья; органов управления жилищного кооператива;
- 3) органов управления иного специализированного потребительского кооператива;
- 4) иных некоммерческих организаций;
- 5) общественных объединений, указанных в части 8 статьи 20 Жилищного кодекса Российской Федерации.

5. Обращение заявителя должно содержать следующие сведения:

- 1) фамилия, имя, отчество заявителя (наименование некоммерческой организации, общественного объединения);
- 2) адрес многоквартирного дома;
- 3) наименование управляющей организации, с которой заключен договор управления многоквартирным домом, дата и номер протокола общего собрания собственников, на котором собственники выбрали указанную организацию и утвердили условия договора управления;
- 4) описание нарушений условий договора управления, допущенных управляющей организацией.

6. К обращению прикладываются следующие документы:

- 1) документ, подтверждающий правомочие заявителя на обращение о проведении внеплановой проверки на основании части 1.1 статьи 165 Жилищного кодекса Российской Федерации;
 - копия документа, подтверждающего право собственности на помещение (для собственника);
 - копия протокола общего собрания собственников помещений многоквартирного дома о выборе председателя совета многоквартирного дома (для председателя совета многоквартирного дома);
 - копия протокола о выборе органов управления (для органов управления товарищества собственников жилья);
 - копия протокола о выборе органов управления (для органов управления жилищного кооператива);
 - копия протокола о выборе органов управления (для органов управления иного специализированного потребительского кооператива);
- 2) копия договора управления многоквартирным домом, подписанного сторонами (при наличии);
- 3) документы, подтверждающие невыполнение управляющей организацией своих обязательств (при наличии).

7. В случае отсутствия в обращении заявителя информации, предусмотренной пунктом 5 настоящего Положения, а также документов, подтверждающих правомочие заявителя на обращение о проведении внеплановой проверки, указанных в пункте 6 Положения, внеплановая проверка уполномоченным органом не проводится и данное обращение подлежит рассмотрению в порядке, установленном Федеральным законом Российской Федерации

Федерации от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации».

8. Уполномоченный орган проводит внеплановую проверку в течение пяти дней со дня поступления обращения заявителя в уполномоченный орган.

9. Внеплановая проверка проводится в форме документарной и (или) выездной проверки.

10. Документарная проверка проводится путем рассмотрения документов, представленных заявителем и управляющей организацией.

11. Выездная проверка проводится в случае:

1) необходимости осмотра общего имущества собственников помещений многоквартирного дома и оценки деятельности управляющей организации по выполнению условий договора;

2) невозможности при документарной проверке удостовериться в полноте и достоверности сведений, содержащихся в документах, представленных управляющей организацией.

12. При проведении внеплановой проверки уполномоченный орган имеет право:

1) запрашивать у управляющей организации документы, необходимые для проведения внеплановой проверки выполнения управляющей организацией обязательств по договору управления многоквартирным домом;

2) по предъявлении служебного удостоверения и копии распоряжения начальника уполномоченного органа о назначении проверки беспрепятственно посещать территорию и расположенные на ней многоквартирные дома, наемные дома социального использования, помещения общего пользования в многоквартирных домах; с согласия собственников помещений в многоквартирном доме посещать жилые помещения и проводить их обследования и другие мероприятия, необходимые для проведения проверки.

13. Уполномоченный орган не позднее одного рабочего дня со дня поступления в уполномоченный орган обращения заявителя осуществляет следующие мероприятия:

1) оформляет распоряжение о проведении внеплановой проверки, в котором содержится следующая информация:

наименование уполномоченного органа;

фамилия, имя, отчество, должность или должности лиц, уполномоченных на проведение внеплановой проверки, а также иных лиц, которые в случае необходимости привлекаются к проведению внеплановой проверки;

наименование управляющей организации, в отношении которой проводится внеплановая проверка, юридический адрес управляющей организации;

цели, задачи, предмет и срок проведения внеплановой проверки;

правовые основания проведения внеплановой проверки;

перечень документов, предоставление которых управляющей организацией необходимо для достижения целей и задач проведения внеплановой проверки;

даты начала и окончания проведения внеплановой проверки;

2) уведомляет управляющую организацию посредством факсимильной и (или) электронной связи о проведении внеплановой проверки с указанием условий договора управления многоквартирным домом, о невыполнении которых сообщается в обращении заявителя;

3) запрашивает у управляющей организации и иных лиц документы, необходимые для проведения внеплановой проверки.

Распоряжение о проведении внеплановой проверки подписывается руководителем уполномоченного органа.

14. Для достижения целей и задач проведения проверки управляющая организация обязана:

1) представить копии запрашиваемых документов, заверенные печатью и подписью руководителя, иного уполномоченного должностного лица или уполномоченного

представителя управляющей организации, в течение трех дней с момента получения уведомления о проведении внеплановой проверки;

2) обеспечить присутствие руководителя управляющей организации или ее уполномоченного представителя при проведении внеплановой проверки;

3) обеспечить доступ к общему имуществу собственников помещений многоквартирного дома в дату и время, указанные в уведомлении о проведении внеплановой проверки.

15. Управляющая организация вправе представить в уполномоченный орган письменное объяснение по существу обращения в течение одного рабочего дня с момента получения уведомления о проведении внеплановой проверки.

16. В случае непредставления документов, необходимых для проведения внеплановой проверки, а также в случае отказа управляющей организацией в обеспечении присутствия уполномоченных представителей при проведении проверки уполномоченный орган составляет акт об отказе в представлении документов и (или) отказе проверяемых лиц от участия в проверке.

17. В случае необходимости уполномоченный орган привлекает к участию во внеплановой проверке организации, выполняющие работы по содержанию и ремонту многоквартирных домов, ресурсоснабжающие организации, содействие которых необходимо при рассмотрении документов управляющей организации, при осмотре общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

18. В ходе проведения внеплановой проверки подлежат выяснению следующие обстоятельства:

1) объем обязательств, принятых управляющей организацией по договору управления многоквартирным домом;

2) периодичность и (или) сроки оказания услуг и выполнения управляющей организацией работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

3) качество предоставления коммунальных услуг собственникам помещений в многоквартирном доме и лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме;

4) надлежащее осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности, предусмотренной правовыми актами, нормативными документами и заключенным договором управления.

В случае если предметом обращения является невыполнение управляющей организацией обязательств, охватываемых понятием «иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности», необходимо установить конкретные виды обязательств, подлежащих выполнению управляющей организацией;

5) факт выполнения или невыполнения управляющей организацией условий договора управления многоквартирным домом.

19. По результатам проведенной внеплановой проверки уполномоченный орган в пределах срока, указанного в пункте 8 Положения, оформляет акт проверки, в котором подлежит указанию следующая информация:

дата, время и место составления акта, наименование уполномоченного органа, дата и номер распоряжения о проведении внеплановой проверки, адрес проведения внеплановой проверки; фамилия, имя, отчество, должность (должности) лица, проводившего проверку, наименование управляющей организации, в отношении которой проведена внеплановая проверка, дата, время и продолжительность проведения внеплановой проверки, факты и обстоятельства, установленные по результатам внеплановой проверки, подписи всех лиц, участвовавших в проведении внеплановой проверки.

В акте по результатам проверки должен быть сделан вывод о том, выявлен или не выявлен факт невыполнения управляющей организацией условий договора управления многоквартирным домом.

20. Акт проверки оформляется в двух экземплярах, один из которых вручается руководителю или уполномоченному представителю управляющей организации лицу под расписку об ознакомлении либо об отказе в ознакомлении с актом проверки.

В случае отсутствия руководителя или уполномоченного представителя управляющей организации, а также в случае отказа проверяемого лица от подписи в ознакомлении с актом проверки либо отказа в ознакомлении с актом, в акте проверки делается соответствующая запись, после чего он направляется заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении в течение двух рабочих дней после завершения внеплановой проверки и приобщается к материалам проверки.

21. В случае выявления факта невыполнения управляющей организацией обязательств по договору управления многоквартирным домом, предусмотренных частью 2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, уполномоченный орган на осуществление мероприятий по созыву общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме не позднее чем через пятнадцать дней со дня получения обращения заявителя созывает собрание собственников помещений в данном доме в соответствии со статьей 45 Жилищного кодекса Российской Федерации для решения вопроса о расторжении договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией и о выборе новой управляющей организации или об изменении способа управления данным многоквартирным домом.

22. В случае выявления при проведении внеплановой проверки нарушений управляющей организацией требований, установленных федеральными законами, а также муниципальными правовыми актами в сфере жилищных отношений, уполномоченный орган направляет в органы муниципального контроля, государственного контроля (надзора) копии материалов проверки для принятия решения о привлечении к административной ответственности в соответствии с федеральным законодательством.

23. О результатах рассмотрения обращения заявителю в течение двух рабочих дней со дня завершения внеплановой проверки направляется мотивированный ответ в письменной форме по адресу, указанному в обращении.