**Магаданская область**

АДМИНИСТРАЦИЯ

ОМСУКЧАНСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

От 24.05.2017г. № 420

пос. Омсукчан

|  |
| --- |
| Об утверждении регламента проведения внеплановых проверок выполнения управляющей организацией обязательств, предусмотренных договором управления многоквартирным домом, на территории муниципального образования «Омсукчанский городской округ» |

В целях создания условий для управления многоквартирными домами на территории муниципального образования «Омсукчанский городской округ», на основании статьи 165 Жилищного кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 06.10.2003г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Устава Омсукчанского городского округа, администрация Омсукчанского городского округа

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить регламент проведения внеплановых проверок выполнения управляющей организацией обязательств, предусмотренных договором управления многоквартирным домом, на территории муниципального образования «Омсукчанский городской округ» согласно приложению к настоящему постановлению.

2. Постановление подлежит размещению на официальном сайте муниципального образования в сети Интернет ([www.omsukchan-adm.ru](http://www.omsukchan-adm.ru)).

3. Контроль за исполнением настоящего постановления оставляю за собой.

Глава администрации С.П. Кучеренко

Приложение

к постановлению

администрации

городского округа

от 24.05.2017г. № 420

РЕГЛАМЕНТ

 проведения внеплановых проверок выполнения управляющей организацией обязательств, предусмотренных договором управления многоквартирным домом, на территории муниципального образования

«Омсукчанский городской округ»

1. Настоящий Регламент проведения внеплановых проверок выполнения управляющей организацией обязательств, предусмотренных договором управления многоквартирным домом (далее - Управляющая организация), на территории муниципального образования «Омсукчанский городской округ» (далее - Регламент) является нормативным правовым актом, определяющим процедуру проведения внеплановой проверки деятельности Управляющей организации на основании статьи 165 Жилищного Кодекса РФ (далее - ЖК РФ).

2. Полномочия по организации и проведении внеплановых проверок выполнения Управляющих организаций обязательств, предусмотренных частью 2 статьи 162 ЖК РФ (далее - Проверка), осуществляет уполномоченный орган – Управление ЖКХ и градостроительства администрации Омсукчанского городского округа (далее - Уполномоченный орган).

3. Основанием для проведения внеплановой проверки является обращение лиц, указанных в части 1.1 статьи 165 ЖК РФ, содержащее сведения о невыполнении управляющей организацией обязательств, предусмотренных частью 2 статьи 162 ЖК РФ.

4. Уполномоченный орган проводит Проверку деятельности Управляющей организации на основании:

- обращения собственников помещения в многоквартирном доме;

- обращения председателя совета многоквартирного дома (далее - председатель);

- обращения органов управления товарищества собственников жилья или органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива;

- обращения, указанные в части 8 статьи 20 Жилищного кодекса РФ, общественных объединений, иных некоммерческих организаций.

5. Предметом Проверки является соблюдение Управляющей организацией обязательств, предусмотренных частью 2 статьи 162 ЖК РФ, условий договора управления многоквартирным домом, на нарушение которых указано в обращении заявителя (заявителей).

6. Уполномоченный орган проводит Проверку в течение 5 календарных дней со дня обращения заявителя (заявителей). Под днем обращения заявителя (заявителей) в настоящем Регламенте понимается день регистрации в установленном порядке обращения заявителя (заявителей) в Уполномоченном органе.

7. К обращению заявителя (заявителей) прикладываются следующие документы:

- документ, подтверждающий правомочия лица на обращение о проведении Проверки на основании части 1.1 статьи 165 ЖК РФ (для собственника помещения многоквартирного дома - копию документа, подтверждающего права собственности на помещение в многоквартирном доме; для председателя совета многоквартирного дома - копия протокола общего собрания собственников помещений многоквартирного дома о выборе его председателем; 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 - копия протокола о выборе органов управления; для некоммерческой организации - копия учредительных документов; для общественных объединений - копия устава);

- копия договора управления многоквартирным домом (при наличии);

- документы, подтверждающие невыполнение Управляющей организацией обязательств, предусмотренных договором управления (при наличии).

8. Проверка проводится в форме документарной проверки и (или) выездной проверки.

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

Выездная проверка проводится, в случаях:

- если при документарной проверке не представляется возможным удостовериться в полноте и достоверности сведений, содержащихся в документах, представленных Управляющей организацией, оценить соответствие деятельности Управляющей организации условиям договора управления.

При выездной проверке Управляющая организация обязана представлять оригиналы истребуемых документов.

9. Уполномоченный орган не позднее одного рабочего дня со дня обращения в рамках организации Проверки деятельности Управляющей организации:

- извещает Управляющую организацию о поступлении обращения с указанием условий договора управления многоквартирным домом, которые не выполняются;

- издает распоряжение (приказ) о проведении доку-ментарной/выездной Проверки согласно Приложению № 1 к настоящему Регламенту;

- запрашивает у Управляющей организации документы, указанные в пункте 10 Регламента.

10. Уполномоченный орган запрашивает у Управляющей организации для проведения Проверки в зависимости от существа обращения следующие документы:

- копию протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме или копию решения органов управления товарищества собственников жилья, жилищного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива, которым утверждены условия договора управления многоквартирным домом;

- копию договора управления многоквартирным домом;

- копию плана работы на срок не менее 1 года по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме с указанием периодичности и сроков осуществления работ (услуг) (при необходимости);

- сведения о выполнении работ (оказании услуг) и о причинах отклонения от плана (при необходимости);

- копии документов (актов) о приемке результатов работ (услуг), указанных в обращении заявителя;

- копии актов осмотра элементов общего имущества в многоквартирном доме, относящихся к услуге и (или) работе, указанной в обращении;

- копии документов (актов) проверки состояния общего имущества органами государственного жилищного надзора;

- копии документов, входящие в состав технической и иной документации, указанные в Правилах содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491 (далее - Правила);

- копии обращений собственников помещений в многоквартирном доме;

- копии ответов на обращения собственников помещений в многоквартирном доме.

11. Управляющая организация вправе предоставить в Уполномоченный орган письменное объяснение по существу обращения в течение одного рабочего дня с момента получения извещения об обращении.

12. Уполномоченный орган при проведении Проверки исходит из ответственности Управляющей организации по обязательствам, возникшим при осуществлении управления многоквартирным домом, установленным:

а) частью 2.2 статьи 161 ЖК РФ - при заключении договора управления многоквартирным домом товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;

б) частью 2.3 статьи 161 ЖК РФ - при выборе Управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме или по результатам проведения органом местного самоуправления открытого конкурса, проводимого в случаях и в порядке, установленных частью 4 статьи 161 ЖК РФ, а в предусмотренном частью 14 статьи 161 ЖК РФ случае - при заключении договора управления многоквартирным домом застройщиком с Управляющей организацией.

13. При Проверке выполнения обязательств по оказанию услуг и (или) выполнению работ, обеспечивающих надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество, проверяется соблюдение обязательств, предусмотренных договором управления многоквартирным домом, в том числе:

а) входит ли указанная в обращении услуга и (или) работа в перечень услуг и работ, указанных в договоре управления многоквартирным домом, и обязана ли Управляющая организация выполнять указанную в обращении услугу и (или) работу в соответствии с требованиями Правил и минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013г. № 290 (далее - Перечень);

б) входит ли указанная в обращении услуга и (или) работа в план работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, соответствует ли такой план условиям договора управления многоквартирным домом, соблюдается ли периодичность (срок выполнения) услуги и (или) работы, и выполнено ли управляющей организацией обязательство по своевременному предоставлению услуги и (или) выполнению работы;

в) соответствует ли качество указанной в обращении услуги и (или) работы требованиям Правил;

г) необходима ли указанная в обращении услуга и (или) работа для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в данном доме - в случае, если услуга и (или) работа не входят в Перечень.

14. При Проверке выполнения обязательств по предоставлению коммунальных услуг проверяется, является ли предоставление коммунальной услуги, указанной в обращении, обязательной, предусмотренной договором.

15. В случае необходимости Уполномоченный орган привлекает к участию Проверки организации, обслуживающие жилые дома, исполнителей коммунальных услуг, иные организации, содействие которых необходимо по проведению экспертиз и обследований, направленных на установление фактов невыполнения Управляющей организацией обязательств.

16. По результатам Проверки Уполномоченный орган оформляет акт проверки, в котором указываются факты и обстоятельства, установленные по итогам Проверки. Акт проверки оформляется непосредственно после ее завершения в двух экземплярах. Акт проверки оформляется Уполномоченным органом на бланке Уполномоченного органа по форме согласно Приложению № 2 к настоящему Регламенту.

Один экземпляр акта проверки в течение трех рабочих дней после завершения проверки вручается руководителю, иному должностному лицу или уполномоченному представителю Управляющей организации под расписку.

17. В случае, если Уполномоченный орган делает вывод о том, что Проверкой выявлен факт невыполнения Управляющей организацией обязательств по договору управления многоквартирным домом, предусмотренных частью 2 статьи 162 ЖК РФ, в акте проверки должно быть указано, какое именно обязательство по договору управления многоквартирным домом не выполняется Управляющей организацией.

В случае выявления в результате внеплановой проверки деятельности Управляющей организации невыполнения ею условий договора управления многоквартирным домом, обязательств, предусмотренных частью 2 статьи 162 ЖК РФ, Уполномоченный орган, не позднее чем через 15 дней со дня обращения лиц, перечисленных в пункте 4 настоящего Регламента, созывает собрание собственников помещений в данном доме для решения вопроса о расторжении договора с Управляющей организацией и о выборе новой Управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

Решение общего собрания собственников помещений многоквартирного дома оформляется протоколом, копия которого направляется в течение пяти рабочих дней со дня его составления в Управляющую организацию, осуществляющую управление многоквартирным домом.

18. В случае отсутствия фактов невыполнения Управляющей организацией обязательств, предусмотренных частью 2 статьи 162 ЖК РФ, условий договора управления многоквартирным домом, данное обстоятельство фиксируется в акте проверки.

О результатах проверки сообщается заявителю в установленные действующим законодательством Российской Федерации сроки.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

|  |
| --- |
| Приложение № 1 к Регламенту проведения внеплановых проверок выполнения управляющей организацией обязательств, предусмотренных договором управления на территории муниципального образования «Омсукчанский городской округ» |

|  |
| --- |
| **РАСПОРЯЖЕНИЕ (ПРИКАЗ)**о проведении  |
|  | внеплановой (документарной/выездной) проверки |  |
| От “ |  | ” |  |  |  | г.  |  |

1. Провести проверку в отношении \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 *(наименование управляющей организации)*

2. Адрес управляющей организации\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

3. Назначить лицом(ми), уполномоченным(ми) на проведение проверки:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии), должность должностного лица (должностных лиц), уполномоченного(ых) на проведение проверки)*

4. Привлечь к проведению проверки в качестве экспертов, представителей экспертных организаций следующих лиц:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии), должности привлекаемых к проведению проверки экспертов и (или) наименование экспертной организации с указанием реквизитов свидетельства об аккредитации и наименования органа по аккредитации, выдавшего свидетельство об аккредитации)*

5. Установить, что:

настоящая проверка проводится с целью: выявления фактов невыполнения управляющей организацией условий договора управления многоквартирным домом.

6. Предметом настоящей проверки является соблюдение обязательств, предусмотренных частью 2 стать 162 ЖК РФ.

7. Срок проведения проверки:

К проведению проверки приступить

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| с“ |  | ” |  | 20 |  | г. |

Проверку окончить не позднее

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| “ |  | ” |  | 20 |  | г. |

8. Правовые основания проведения проверки:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(ссылка на положение нормативного правового акта, в соответствии с которым осуществляется проверка; ссылка на положения (нормативных) правовых актов, устанавливающих требования, которые являются предметом проверки)*

9. В процессе проверки провести следующие мероприятия по контролю, необходимые для достижения целей и задач проведения проверки:

10. Перечень административных регламентов:

11. Перечень документов, представление которых необходимо для достижения целей и задач проведения проверки:

Должность, фамилия, инициалы руководителя уполномоченного органа издавшего распоряжение или приказ о проведении проверки

*(подпись, заверенная печатью)*

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

|  |
| --- |
| Приложение № 2 к Регламенту проведения внеплановых проверок выполнения управляющей организацией обязательств, предусмотренных договором управления на территории муниципального образования «Омсукчанский городской округ» |

**АКТ ВНЕПЛАНОВОЙ ПРОВЕРКИ**

**юридического лица, индивидуального предпринимателя**

**№ \_\_\_ от \_\_ \_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_ г.**

По адресу/адресам: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 *(место проведения проверки)*

На основании:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 *(вид документа с указанием реквизитов (номер, дата))*

была проведена \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_проверка (внеплановая документарная/выездная)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в отношении:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 *(наименование управляю щей организации)*

Время проведения проверки:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Акт проверки составлен:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 *(наименование уполномоченного органа на проведение проверки)*

Лицо(а), проводившее(ие) проверку:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(инициалы, должность должностного лица (должностных лиц), проводившего(их) проверку);*

При проведении проверки присутствовали:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(фамилии, инициалы, должность руководителя, иного должностного лица (должностных лиц) или уполномоченного представителя Управляющей организации; в случае привлечения к участию в проверке экспертов, экспертных организаций указываются фамилии, инициалы, должности экспертов и/или наименования экспертных организаций с указанием реквизитов свидетельства об аккредитации и наименование органа по аккредитации, выдавшего свидетельство)*

В ходе проведения проверки:

Выявлены нарушения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(факты невыполнения управляющей организацией обязательств, предусмотренных ч.2 ст. 162 ЖК РФ, условий договора управления многоквартирным* *домом)* \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(с указанием характера нарушений; лиц, допустивших нарушения)*

Нарушений не выявлено\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(факты невыполнения управляющей организацией обязательств, предусмотренных ч.2 ст. 162 ЖК РФ, условий договора управления многоквартирным домом.*

Прилагаемые к акту документы (при наличии): \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Подписи лиц, проводивших проверку:

Подписи: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ф.И.О.

С актом проверки ознакомлен(а), акт со всеми приложениями получил(и):

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(фамилия, инициалы, должность руководителя, иного должностного лица или уполномоченного представителя управляющей организации) "\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*

(подпись)

Пометка об отказе ознакомления с актом проверки: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(подпись уполномоченного должностного лица (лиц), проводившего проверку)*

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_