Содержание

Введение

1. Компетенция органов государственной власти и органов местного самоуправления в сфере жилищных правоотношений

2. Основы компетенции ОГВ субъектов РФ в сфере жилищных правоотношений

3. Государственный надзор и контроль

Вывод

Список литературы

## Введение

В Жилищном кодексе РФ содержится значительное количество норм, которые определяют компетенцию органов государственной власти и органов местного самоуправления в сфере жилищных правоотношений.

Основными из них на эти органы возлагаются: необходимость обеспечения условий для осуществления гражданами права на жилище, его безопасности, неприкосновенности и недопустимости произвольного лишения жилища, беспрепятственного осуществления вытекающих из отношений, регулируемых жилищным законодательством, прав, а также признания равенства участников регулируемых жилищным законодательством отношений по владению, пользованию и распоряжению жилыми помещениями, а также восстановления нарушенных жилищных прав, их судебной защиты, обеспечения сохранности жилищного фонда и использования жилых помещений по назначению.

Для осуществления гражданами права на жилище органы государственной власти и местного самоуправления в пределах своей компетенции: содействуют развитию рынка недвижимости в жилищной сфере в целях создания необходимых условий для удовлетворения потребностей граждан в жилище; используют бюджетные средства и иные не запрещенные законом источники денежных средств для улучшения жилищных условий граждан, в том числе путем предоставления в установленном порядке субсидий для приобретения или строительства жилых помещений; в установленном порядке предоставляют гражданам жилые помещения по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда; стимулируют жилищное строительство; обеспечивают защиту прав и законных интересов граждан, приобретающих жилые помещения и пользующихся ими на законных основаниях; обеспечивают контроль за исполнением жилищного законодательства, использованием и сохранностью жилищного фонда, соответствием жилых помещений установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства, а также за соблюдением установленных законодательством требований при осуществлении жилищного строительства (ст.2 ЖК РФ).

## 1. Компетенция органов государственной власти и органов местного самоуправления в сфере жилищных правоотношений

Согласно п. "к" ч.1 ст.72 Конституции РФ жилищное законодательство находится в совместном ведении Российской Федерации и ее субъектов. Оно состоит из Жилищного кодекса РФ, принятых в развитие норм Кодекса других федеральных законов, а также изданных в соответствии с ними указов Президента РФ, постановлений Правительства РФ, нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти, принятых законов и иных нормативных правовых актов субъектов РФ, нормативных правовых актов органов местного самоуправления (ст.5 ЖК РФ).

В ст.12 - 14 Кодекса закреплена компетенция органов государственной власти Российской Федерации и органов государственной власти субъекта РФ и местного самоуправления в области жилищных отношений. Понятие "орган государственной власти" применительно к соответствующим органам как федерального, так и регионального уровня в равной мере обозначает органы законодательной и исполнительной власти. В соответствии с Федеральным законом "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" от 6 октября 2003 г. структуру органов местного самоуправления составляют представительный орган муниципального образования, глава муниципального образования, местная администрация (исполнительно-распорядительный орган), контролирующий орган муниципального образования, иные органы, предусмотренные уставом муниципального образования и обладающие собственными полномочиями по решению вопросов местного значения.

Согласно ст.12 ЖК РФ к компетенции органов государственной власти Российской Федерации в области жилищных отношений относятся:

1) определение порядка государственного учета жилищных фондов;

2) определение порядка предоставления малоимущим гражданам по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда;

3) определение порядка предоставления жилых помещений: а) жилищного фонда Российской Федерации гражданам, которые нуждаются в жилых помещениях и категории которых установлены федеральным законом; б) по договорам найма специализированных жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов;

4) определение оснований признания малоимущих граждан нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, а также иных категорий граждан в целях предоставления им жилых помещений жилищного фонда РФ;

5) установление требований к жилым помещениям, к их содержанию и содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, правил пользования жилыми помещениями;

6) определение порядка организации и деятельности: а) жилищных и жилищно-строительных кооперативов, определение правового положения членов таких кооперативов, в том числе порядка предоставления им жилых помещений в домах жилищных и жилищно-строительных кооперативов; б) товариществ собственников жилья, определение правового положения членов товариществ собственников жилья;

7) определение условий и порядка переустройства и перепланировки жилых помещений;

8) определение оснований и порядка признания жилых помещений непригодными для проживания; а также фактическое признание их таковыми;

9) определение оснований, порядка и условий выселения граждан из жилых помещений;

10) правовое регулирование отдельных видов сделок с жилыми помещениями;

11) установление структуры платы за жилое помещение и коммунальные услуги, порядка расчета и внесения такой платы;

12) осуществление контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда РФ, соответствием жилых помещений данного фонда установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства, и другие вопросы, отнесенные законодательством к компетенции органов государственной власти Российской Федерации в сфере жилищных отношений.

К компетенции органов государственной власти РФ могут быть отнесены и иные вопросы, в частности: утверждение порядка подготовки и принятия органом государственной власти или местного самоуправления решения об изъятии жилого помещения в связи с изъятием соответствующего земельного участка для государственных или муниципальных нужд (ст.32 ЖК); утверждение перечня тяжелых хронических заболеваний, при которых совместное проживание с гражданами, страдающими ими, невозможно (ст.51); утверждение типового договора социального найма жилого помещения, типового договора найма специализированного жилого помещения (ст.63, 100); утверждение порядка отнесения жилых помещений к специализированному жилищному фонду и предъявляемых к ним требований (ст.92); определение категорий граждан, которым предоставляются служебные жилые помещения в жилищном фонде РФ (ст.104); определение порядка предоставления жилых помещений специализированного жилищного фонда РФ (ст.107, 109); утверждение порядка перерасчета платежей за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемых исходя из нормативов потребления, при временном отсутствии граждан (ст.155); утверждение порядка 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 (ст.156); утверждение порядка определения размера платы за коммунальные услуги, рассчитываемой исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, при отсутствии приборов учета (ст.157); утверждение Правил предоставления коммунальных услуг гражданам (ст.157); утверждение порядка изменения размера платы за коммунальные услуги в случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность (ст.157); утверждение порядка определения размера субсидий и порядка их предоставления, перечня прилагаемых к заявлению документов, условий приостановки и прекращения предоставления субсидий, порядка определения состава семьи получателя субсидии и исчисления совокупного дохода такой семьи, а также особенностей предоставления субсидий отдельным категориям граждан (ст.159); утверждение федеральных стандартов нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий, стоимости жилищно-коммунальных услуг и максимально допустимой доли расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи (ст.159); утверждение порядка финансирования расходов на обеспечение предоставления субсидий, а также на предоставление субсидий гражданам, проходящим военную службу и проживающим в закрытых военных городках (ст.159); определение порядка и условий предоставления компенсаций расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг установленным федеральным законом отдельным категориям граждан в связи с заменой предоставления гражданам льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг на предоставление компенсаций (ст.160); утверждение порядка проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации, если в течение года до дня проведения указанного конкурса собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано (ст.161); утверждение порядка управления многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в собственности РФ (ст.163). Другие полномочия органов государственной власти Российской Федерации в области жилищных отношений могут быть установлены иными федеральными законами.

## 2. Основы компетенции ОГВ субъектов РФ в сфере жилищных правоотношений

В компетенцию органов государственной власти субъекта Российской Федерации в области жилищных отношений в соответствии со ст.13 ЖК РФ входят: государственный учет жилищного фонда субъекта Российской Федерации; определение порядка предоставления жилых помещений специализированного жилищного фонда субъекта РФ; установление порядка определения размера дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению, в целях признания граждан малоимущими и предоставления им по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда; определение иных категорий граждан в целях предоставления им жилых помещений жилищного фонда субъекта РФ; определение порядка предоставления по договорам социального найма установленным соответствующим законом субъекта РФ категориям граждан жилых помещений жилищного фонда субъекта РФ; признание в установленном порядке жилых помещений жилищного фонда субъекта РФ непригодными для проживания; определение порядка ведения органами местного самоуправления учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма; осуществление контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда субъекта РФ, соответствием жилых помещений данного фонда установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства; иные вопросы, отнесенные к компетенции органов государственной власти субъектов РФ в области жилищных отношений Конституцией РФ, ЖК РФ, другими федеральными законами и не отнесенные к компетенции органов государственной власти Российской Федерации, компетенции органов местного самоуправления.

К полномочиям органов государственной власти субъекта РФ могут быть отнесены и иные вопросы, в частности: установление при предоставлении жилого помещения по договору социального найма размера его общей площади в случае, когда до такого предоставления лицо произвело действия по уменьшению размера занимаемых жилых помещений или по их отчуждению, а также срока, в течение которого такие действия подлежат учету (ст.57 ЖК); вопросы замены жилого помещения, занимаемого по договору социального найма, на жилое помещение меньшего размера; установление иных оснований замены жилых помещений (ст.81); включение жилого помещения в специализированный жилищный фонд и исключение из него. Требования для отнесения жилого помещения к числу специализированных и порядок такого отнесения устанавливаются Правительством РФ (ст.92); установление категорий граждан, подлежащих обеспечению служебными жилыми помещениями из жилищного фонда, принадлежащего субъекту РФ (ст.104); установление порядка, условий предоставления жилья и пользования жилыми помещениями в домах системы социального обслуживания населения (ст.107). В области управления жилищным фондом на субъект РФ возлагается обязанность по установлению порядка управления жилыми домами, все помещения в которых находятся в собственности субъекта РФ. Отдельные вопросы управления (например, выбор управляющей компании) могут решаться на уровне органов местного самоуправления.

Важное положение содержится также в ч.2 ст.49 ЖК РФ, согласно которой: "Малоимущим гражданам, признанным по установленным настоящим Кодексом основаниям нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, жилые помещения муниципального жилищного фонда по договорам социального найма предоставляются в установленном настоящим Кодексом порядке. Малоимущими гражданами в целях настоящего Кодекса являются граждане, если они признаны таковыми органом местного самоуправления в порядке, установленном законом соответствующего субъекта Российской Федерации, с учетом дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению".

В Жилищном кодексе не установлено, кого конкретно считать малоимущим, вместе с тем называются два критерия, которыми нужно руководствоваться при решении этого вопроса.

Во-первых, это граждане, имеющие невысокий доход в расчете на каждого члена семьи. Предельный размер дохода, обеспеченность ниже которого дает возможность считать гражданина малоимущим, устанавливается органами местного самоуправления.

Во-вторых, у граждан, имеющих невысокий доход, нет имущества, подлежащего налогообложению, выше определенной стоимости. Если, например, в семье низкий доход на каждого члена семьи, но у кого-либо из них имеется дорогостоящий загородный дом, то такие граждане не будут считаться малоимущими.

На основании приведенных положений ЖК законами субъектов РФ должен предусматриваться порядок признания граждан малоимущими. Понятно, что в этих законах воспроизводятся два определенных ЖК РФ критерия. Но главное, они устанавливают, каким образом граждане подтверждают, что они являются малоимущими: какими документами подтверждается состав семьи, доход каждого члена семьи; как производить расчет дохода, приходящегося на каждого члена семьи; как учитывать, что кто-либо из членов семьи временно отсутствует, например в связи с призывом на военную службу, или имеет какие-нибудь льготы; какие документы должны быть представлены об имуществе, подлежащем налогообложению, как определяется его стоимость и т.д.

Таким образом, Жилищным кодексом Российской Федерации предусмотрено только два основания для предоставления жилья малоимущим гражданам - нуждаемость (ст.51) и признание органом местного самоуправления гражданина малоимущим (ч.2 ст.49). Указанный перечень оснований для предоставления жилья малоимущим гражданам является исчерпывающим и не подлежит расширительному толкованию.

Анализ показал, что в большинстве регионов согласно ч.2 ст.49 ЖК РФ уже приняты соответствующие законы, регулирующие порядок признания жителей малоимущими в целях постановки их на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях. Изучение некоторых законов выявило, что они имеют существенные расхождения в плане определения критериев, дающих право на признание граждан малоимущими, и порядка ведения органами местного самоуправления учета малоимущих граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма из муниципальных жилищных фондов.

Так, Государственной Думой Астраханской области с целью реализации норм ЖК РФ 22 декабря 2005 г. был принят Закон Астраханской области "О порядке ведения органами местного самоуправления учета малоимущих граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма из муниципального жилищного фонда". Пунктом 1 ст.1 этого Закона было установлено, что: "Жилые помещения по договору социального найма из муниципального жилищного фонда предоставляются малоимущим гражданам, признанным по установленным ЖК РФ основаниям нуждающимися в жилых помещениях и проживающим на территории Астраханской области непрерывно не менее 10 лет".

Норма аналогичного содержания содержалась и в п.1 ст.2 Закона Московской области "О порядке ведения учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма" от 12 декабря 2005 г., согласно которому: "Право на бесплатное предоставление жилых помещений по договорам социального найма в муниципальном жилищном фонде в соответствии с законодательством Российской Федерации имеют малоимущие граждане, признанные нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, и постоянно проживающие в Московской области не менее пяти лет".

Положения региональных законов в части установления так называемого ценза оседлости - обязанности гражданина прожить на соответствующей территории определенное количество лет для получения жилого помещения по договору социального найма, противоречили действующему законодательству и были признаны недействующими со дня их принятия решениями соответствующих областных судов в результате внесения прокурорами заявлений в порядке ст.251 ГПК РФ.

Кроме того, многими законодательными органами субъектов РФ приняты и некоторые другие законы по регулированию жилищных отношений на региональном уровне, которые должны соответствовать требованиям федерального законодательства (ст.13, 14, 23, 26, 49, 50, 52, 57, 156, 157, 159, 160 ЖК РФ), поэтому их необходимо постоянно отслеживать соответствующим прокурорам.

Статьей 14 ЖК установлена компетенция органов местного самоуправления в области жилищных отношений, в частности: учет муниципального жилищного фонда; установление размера дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению, в целях признания граждан малоимущими и предоставления им по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда; ведение в установленном порядке учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма; определение порядка предоставления жилых помещений муниципального специализированного жилищного фонда; предоставление в установленном порядке малоимущим гражданам по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда; принятие в установленном порядке решений о переводе жилых помещений в нежилые помещения и нежилых помещений в жилые помещения; согласование переустройства и перепланировки жилых помещений; признание в установленном порядке жилых помещений муниципального жилищного фонда непригодными для проживания; осуществление контроля за использованием и сохранностью муниципального жилищного фонда, соответствием жилых помещений данного фонда установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства; иные вопросы, отнесенные к компетенции органов местного самоуправления в области жилищных отношений Конституцией РФ, ЖК РФ, другими федеральными законами и законами соответствующих субъектов РФ.

К полномочиям органов местного самоуправления ЖК РФ дополнительно относит: установление нормы предоставления и учетной нормы площади жилого помещения по договору социального найма. Понятия нормы предоставления и учетной нормы площади жилого помещения даны в ст.50; определение категорий граждан, которым предоставляются служебные жилые помещения муниципального жилищного фонда (ст.93, 104); установление размера платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников помещений в многоквартирном доме, не принявших решения о выборе способа управления многоквартирным домом (ст.156, 158); определение порядка и условий предоставления компенсаций расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг отдельным категориям граждан (ст.160); определение порядка управления многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в собственности муниципального образования (ст.163).

Однако по многим направлениям органами местного самоуправления нормативные правовые акты не приняты. Так, в ряде муниципальных образований Мурманской области не определен порядок учета муниципального жилищного фонда.

Не всеми органами местного самоуправления Ивановской и Тульской областей установлен порядок получения документа, подтверждающего принятие решения о согласовании или об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения.

Не во всех муниципальных районах Вологодской области приняты акты, предусматривающие порядок предоставления компенсаций за жилье и коммунальные услуги.

Рядом муниципальных образований Псковской области не установлены категории граждан, которым предоставляются служебные жилые помещения.

В Калининградской, Смоленской областях органами местного самоуправления ряда муниципальных образований не определена учетная норма жилой площади и норма предоставления жилой площади.

В 34 муниципальных образованиях Кировской области не урегулирован порядок предоставления земельных участков для жилищного строительства.

В связи с этим прокурорам субъектов РФ, городов и районов следует активнее участвовать в нормотворчестве органов местного самоуправления с тем, чтобы предотвратить принятие незаконных нормативных правовых актов в жилищной сфере.

Особенности компетенции в области жилищных отношений предусмотрены ЖК РФ применительно к двум субъектам РФ - городам федерального значения Москве и Санкт-Петербургу. В них разграничение компетенции органов городов федерального значения и органов местного самоуправления на территориях городов определяется законами субъектов РФ - городов федерального значения.

Компетенция органов государственной власти Российской Федерации, органов государственной власти субъекта Российской Федерации и местного самоуправления в области жилищных отношений конкретизируется, например, в утвержденных постановлениями Правительства РФ положениях: о признании помещения жилым помещением, жилого помещения не пригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу; о предоставлении гарантий материального, медицинского и жилищного обеспечения иностранных граждан и лиц без гражданства на период их пребывания в России; о правилах пользования жилыми помещениями государственного и муниципального жилищных фондов, а также принадлежащими гражданам на праве собственности жилыми помещениями в многоквартирных домах; о методике определения нормативов оценки финансовой устойчивости деятельности жилищных накопительных кооперативов; о перечне видов доходов, учитываемых при расчете среднедушевого дохода семьи и дохода одиноко проживающего гражданина для оказания им государственной социальной помощи и др. Кроме того, компетенция названных органов в сфере жилищных отношений содержится в утвержденных приказами Министерства регионального развития РФ Методических рекомендациях для органов государственной власти субъектов РФ и органов местного самоуправления по установлению порядка признания граждан малоимущими в целях постановки на учет и предоставления малоимущим гражданам, признанным нуждающимися в жилых помещениях, жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма, а также в Методических рекомендациях для субъектов РФ и органов местного самоуправления по определению порядка ведения органами местного самоуправления учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, и по предоставлению таким гражданам жилых помещений по договору социального найма (см. § 1 научно-методических рекомендаций).

В ряде утвержденных Правительством РФ правил и положений детализируются полномочия органов государственной власти РФ, органов государственной власти субъекта РФ и местного самоуправления в области жилищных отношений. Например, Положение о признании помещения жилым помещением, жилого помещения не пригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу наделяет соответствующей компетенцией разные уровни названных органов.

Федеральный орган исполнительной власти создает в установленном им порядке комиссию для оценки жилых помещений жилищного фонда РФ. В ее состав включаются представители федерального органа исполнительной власти. Председателем комиссии назначается должностное лицо указанного федерального органа исполнительной власти.

Орган исполнительной власти субъекта РФ создает в установленном им порядке комиссию для оценки жилых помещений жилищного фонда субъекта РФ. В ее состав включаются представители этого органа. Председателем назначается должностное лицо указанного органа исполнительной власти субъекта РФ.

Орган местного самоуправления создает в установленном им порядке комиссию для оценки жилых помещений муниципального жилищного фонда. В ее состав включаются представители этого органа. Председателем комиссии назначается должностное лицо указанного органа местного самоуправления.

В состав комиссии входят также представители органов, уполномоченных на проведение: государственного контроля и надзора в сферах санитарно-эпидемиологической, пожарной, промышленной, экологической и иной безопасности, защиты прав потребителей и благополучия человека; инвентаризации и регистрации объектов недвижимости, находящихся в городских и сельских поселениях, других муниципальных образованиях, а также органов архитектуры, градостроительства и соответствующих организаций. К работе в комиссии привлекается с правом совещательного голоса собственник жилого помещения (уполномоченное им лицо), а в необходимых случаях - квалифицированные эксперты проектно-изыскательских организаций с правом решающего голоса.

Согласно п.8 Положения орган местного самоуправления вправе принимать решение о признании частных жилых помещений, находящихся на соответствующей территории, пригодными (непригодными) для проживания граждан и делегировать комиссии полномочия по оценке соответствия этих помещений установленным в Положении требованиям и по принятию решения о признании их пригодными (непригодными) для проживания граждан.

## 3. Государственный надзор и контроль

Государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда независимо от его формы собственности, а также соответствием жилых помещений и коммунальных услуг установленным требованиям осуществляется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов РФ в соответствии с федеральным законом и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации (ст.20 ЖК РФ).

В соответствии с постановлением Правительства РФ от 26 сентября 1994 г. (в ред. от 6 февраля 2006 г) государственная жилищная инспекция в РФ состоит из Главной государственной жилищной инспекции и государственных инспекций субъектов, которые своей деятельности руководствуются Положением о государственной жилищной инспекции в Российской Федерации. На инспекцию и ее органы в субъектах РФ возложен контроль за обеспечением прав и законных интересов граждан и государства при предоставлении населению жилищных и коммунальных услуг, отвечающих требованиям федеральных стандартов качества, использованием и сохранностью жилищного фонда и общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме независимо от их принадлежности.

Главная государственная жилищная инспекция выполняет следующие основные функции: координирует и организует работу государственной жилищной инспекции по контролю за использованием, содержанием и ремонтом жилищного фонда и общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме; осуществляет контроль за разработкой, совершенствованием и изданием ведомственных нормативных документов, связанных с использованием, содержанием и ремонтом жилищного фонда и общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме; участвует в разработке нормативных правовых документов, определяющих порядок использования, ремонта и содержания жилищного фонда и общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Органы государственной жилищной инспекции осуществляют контроль за: использованием жилищного фонда, общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и придомовых территорий; техническим состоянием жилищного фонда, общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и их инженерного оборудования, своевременным выполнением работ по их содержанию и ремонту в соответствии с действующими нормативно-техническими и проектными документами; обоснованностью устанавливаемых нормативов потребления жилищно-коммунальных услуг; санитарным состоянием помещений жилищного фонда, общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в части, согласованной с соответствующими службами санитарно-эпидемиологического контроля; осуществлением мероприятий по подготовке жилищного фонда, общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме к сезонной эксплуатации; рациональным использованием в жилищном фонде, общем имуществе собственников помещений в многоквартирном доме топливно-энергетических ресурсов и воды; соблюдением нормативного уровня и режима обеспечения населения коммунальными услугами (отопление, электро-, водо-, газоснабжение и т.д.) и правил пользования жилыми помещениями и придомовыми территориями; соблюдением порядка и правил признания жилых домов и помещений непригодными для постоянного проживания, а также перевода их в нежилые; наличием и соблюдением условий договоров между собственниками государственных или муниципальных объектов жилищно-коммунального хозяйства, производителями услуг и потребителями; проведением конкурсов на обслуживание и капитальный ремонт домов государственного и муниципального жилищных фондов; выполнением жилищно-коммунальных услуг по заявкам населения; за наличием в жилых домах приборов регулирования, контроля и учета энерго- и водоресурсов.

Органы государственной жилищной инспекции имеют право: проводить инспекционные обследования и проверки подконтрольных объектов в соответствии с задачами и функциями, определенными указанным Положением; давать предписания собственникам, владельцам и пользователям жилищного фонда, общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и придомовых территорий об устранении выявленных нарушений; давать представления об аннулировании или приостановлении действия лицензий на осуществление деятельности юридическими и физическими лицами, допускающими грубые нарушения жилищного законодательства, правил и нормативов, связанных с использованием, содержанием и ремонтом жилищного фонда, общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме; выносить заключения о пригодности домов и помещений для проживания; вносить предложения о привлечении должностных лиц и граждан к ответственности в соответствии с Кодексом РФ об административных правонарушениях.

Следует отметить, что при проведении инспекционных проверок за 2005 г. госжилинспекциями РФ обследовано 736 млн. кв. метров жилищного фонда всех форм собственности, или 26% жилфонда страны. Выявлено 512,9 тыс. нарушений в жилищной сфере, из которых 87,4% ― нарушения правил технической эксплуатации и ремонта жилищного фонда. Управляющим организациям и предприятиям, обслуживающим жилфонд, выдано 247,1 тыс. исполнительных документов со сроками устранения правонарушений (в том числе 107,2 тыс. предписаний, 44,7 тыс. протоколов, 95,1тыс. актов). Вынесено постановлений о наложении штрафных санкций на сумму 178,0 млн. руб. Через службу судебных приставов за отчетный период взыскано 125,0 млн. руб. Эти денежные средства направлены в бюджеты муниципальных образований, на территории которых совершены административные правонарушения.

## Вывод

Изложенное свидетельствует о необходимости организации постоянного прокурорского надзора за соблюдением жилищного законодательства уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации в соответствии с федеральным законом и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Сформулированные в Жилищном кодексе РФ полномочия федеральных, региональных и местных органов в сфере жилищных отношений не являются исчерпывающими. К компетенции указанных органов в соответствии с Конституцией РФ, ЖК РФ и другими федеральными законами относятся и иные вопросы. В компетенции органов государственной власти субъектов РФ находится решение вопросов, не отнесенных названными правовыми актами к компетенции федеральных органов государственной власти и местного самоуправления. Компетенция органов местного самоуправления также может быть расширена за счет полномочий, предоставленных им законами соответствующих субъектов РФ.

## Список литературы

1. Аскназий С.И., Брауде И.Л., Пергамент А.И. Жилищное право, М., 2008.
2. Афонина А.В. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации, Экзамен 2007.
3. Байтин М.И. О принципах и функциях права: новые моменты // Правоведение. - 2007. - №3.
4. Баратова М. Квартирный вопрос // "эж-ЮРИСТ", N 30, июль 2003.
5. Батяев А. Азбука жилья. Жилищный кодекс от А до Я Феникс, 2006.
6. Гражданское право. Учебник. Том 2. Полутом 1. / Под редакцией доктора юридических наук, профессора Суханова Е.А. - М.: Издательство БЕК. 2007.
7. Гражданское право: Учебник. Часть I. / Под редакцией доктора юридических наук, профессора Е.А. Суханова. - М.: Издательство БЕК. 2007.
8. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй (под ред. Т.Е. Абовой и А.Ю. Кабалкина) - М.: Юрайт-Издат, 2008.
9. Комментарий к Гражданскому кодексу РФ. Часть первая (под ред. проф. Т.Е. Абовой и А.Ю. Кабалкина) - М.: Юрайт-Издат, 2004.
10. Щенникова Л. Неприкосновенность собственности на жилище и защита интересов соседей // Российская юстиция. 2007. N 4. С.24-25.