

**Обобщение практики
применения государственной жилищной инспекцией Калужской области
регионального государственного жилищного надзора за 2021 год**

Обобщение практики осуществления государственной жилищной инспекцией Калужской области регионального государственного жилищного надзора за 2021 год с указанием наиболее часто встречающихся случаев нарушений обязательных требований (далее – обобщение практики) подготовлено во исполнение п.2 ч.2. ст.8.2 Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля», постановления Правительства РФ от 26.12.2018 № 1680 «Об утверждении общих требований к организации и осуществлению органами государственного контроля (надзора), органами муниципального контроля мероприятий по профилактике нарушений обязательных требований, установленных муниципальными правовыми актами» в целях профилактики нарушений жилищного законодательства государственной жилищной инспекцией Калужской области (далее – инспекцией).

Целями обобщения практики являются:

- принятие поднадзорными субъектами мер по предотвращению нарушений обязательных требований;
- обеспечение инспекцией доступности сведений об обобщении практики путем их публикации для сведения подконтрольных субъектов.

Задачами обобщения практики является:

- выявление наиболее часто встречающихся нарушений обязательных требований;
- предупреждение, выявление, пресечение нарушений требований законодательства.

Изменения в законодательстве, произошедшие в 2021 году.

1. Постановление Правительства РФ от 30.09.2021 № 1670 «Об утверждении общих требований к организации и осуществлению регионального государственного жилищного контроля (надзора)»

2. Приказ Минстроя России от 30.12.2020 № 912/пр «Об утверждении перечня нормативно-правовых актов (их отдельных положений), содержащих обязательные требования, оценка соблюдения которых осуществляется в рамках государственного жилищного надзора, лицензионного контроля за предпринимательской деятельностью юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, осуществляющих предпринимательскую деятельность по управлению МКД».

3. Постановление Правительства Калужской области от 01.11.2021 №735 «Об утверждении Положения о региональном государственном жилищном контроле (надзоре) на территории Калужской области»

Типовые и массовые нарушения обязательных требований с возможными мероприятиями по их устранению.

При осуществлении контрольно-надзорных мероприятий наиболее часто встречаемые массовые нарушения обязательных требований носят следующий характер:

- нарушение правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда:

- Самовольная (без согласования с органом местного самоуправления) перепланировка и (или) переустройство жилого или нежилого помещения.

До начала проведения работ по переустройству и (или) перепланировке помещения собственнику или уполномоченному им лицу необходимо обратиться в орган местного самоуправления или к уполномоченному органом местного самоуправления лицу с письменным заявлением о переустройстве и (или) перепланировке помещения и получить документ о согласовании переустройства и (или) перепланировки помещения в порядке, предусмотренном ст.26 ЖК РФ. После завершения переустройства и (или) перепланировки помещения также необходимо обратиться в орган, выдавший согласование, с заявлением о приемке выполненных работ.

- Незаконное использование общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах собственниками коммерческих помещений.

Для того чтобы закрепить на фасаде многоквартирного дома козырек или вывеску с названием магазина/офиса и т.д., необходимо получить согласование собственников помещений в данном доме путем проведения общего собрания собственников.

- начисление платы за жилищно-коммунальные услуги:

Как и в прошлые периоды, основными вопросами у жителей региона остаются:

- порядок расчета и начисления платы за отопление, изменение размера платы за коммунальные услуги,

- предоставленные с перерывами, превышающими установленную продолжительность, и (или) с нарушением качества,

- основания установления и изменения ТСЖ, ТСН, обслуживающими организациями размера платы за содержание жилых помещений.

- несоблюдение требований законодательства по вопросам, связанным с проведением капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах:

1. Нарушение нормативных условий проживания в связи с проведением капитального ремонта, в том числе – ненадлежащим его проведением.

В большинстве случаев, причиной обращения является недоверие граждан к обещаниям о компенсации ущерба, причиненного имуществу в результате проведения работ.

В соответствии с действующим законодательством ответственность за действия (бездействие) подрядной организации, осуществляющей капитальный ремонт в многоквартирных домах, формирующей фонд капитального ремонта на счете (счетах) регионального оператора (в общем котле), несет Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Калужской области. Субсидиарную ответственность в случае неисполнения Фондом своих обязательств, несет Правительство Калужской области. Таким образом, граждане, имуществу которых

причинен ущерб в результате проведения работ по капитальному ремонту, располагают возможностью компенсации такого ущерба вне зависимости от действий и финансового положения подрядной организации.

Контроль, за урегулированием претензий жителей к подрядной организации, осуществляется Фондом капитального ремонта, как лицом, несущим конечную ответственность перед собственниками помещений.

2. Нарушения при формировании фондов капитального ремонта, в том числе – при начислении взносов в такие фонды.

В большинстве случаев причинами данных обращений является неосведомленность граждан о порядке начисления платы, порядке контроля за расходованием средств фондов капитального ремонта, порядке принятия решений и ограничений, вводимых законодательством на операции с фондами капитального ремонта.

Ведение лицевых счетов граждан при формировании фондов капитального ремонта на специальных счетах осуществляют лица, уполномоченные на то собственниками помещений. В ряде случаев ими нарушается порядок ведения таких лицевых счетов. Необходимо знать: государственные органы не обладают полномочиями проверки и регулирования их деятельности. Контроль, за работой таких организаций, осуществляется собственниками помещений, а ответственность регулируется заключенными договорами, в которых должны быть прописаны все права собственников, в том числе и по контролю.

В случае перехода дома на формирование фонда капитального ремонта, в течение некоторого времени до передачи сведений от владельца специального счета, также возможно временное отсутствие сведений об имеющейся задолженности.

Исходя из выше изложенного, наличие такой задолженности можно отнести к категории «коммерческого риска», но пренебрегать документом, подтверждающим отсутствие задолженности по фонду капитального ремонта, все-таки не стоит.

- нарушения при подготовке жилищного фонда к отопительному периоду 2021-2022 годов.

В рамках мониторинга подготовки жилищного фонда к работе в условиях осенне-зимний периода 2020-2021 года осуществлены контрольные мероприятия в отношении 24 администраций муниципальных районов и 17 администраций муниципальных образований, обладающих полномочиями по подготовке жилищного фонда к осенне-зимнему периоду, 61 управляющих организаций, осуществляющих управление жилищным фондом общей площадью около 6,9 млн. кв.м. В целях проверки достоверности предоставленных данных осуществлен выборочный осмотр 236 МКД. В ходе контрольных мероприятий осуществляется обучение специалистов администраций и управляющих компаний методике подготовки жилищного фонда к осенне-зимнему периоду.

С апреля по август 2021 года в государственную жилищную инспекцию Калужской поступило 103 обращения о наличии нарушений по подготовке многоквартирных домов к ОЗП 21/22, которые послужили основанием для проведения внеплановых проверок.

Основные нарушения, которые были выявлены в ходе мониторинга:

- отсутствие необходимой технической документации;
- ненадлежащее содержание подвальных помещений;
- частичное отсутствие утепления на инженерных коммуникациях;

- не проведенная ревизия запорных и регулирующих устройств на внутридомовой системе теплоснабжения;
- отсутствие актов промывки и гидравлических испытаний системы теплоснабжения, либо подписанных в одностороннем порядке со стороны УК.

Несмотря на принимаемые меры по окончании сроков подготовки жилищного фонда к ОЗП 21/22 (01.09.2021) ряд УК не завершило необходимые работы.

Инспекцией в сентябре 2021 года были назначены и проведены 18 внеплановых документарных проверок, в ходе которых факты ненадлежащей работы ряда управляющих организаций по подготовке жилищного фонда к отопительному сезону были подтверждены. Данные УК будут привлечены к административной ответственности, в том числе в связи с грубыми нарушениями лицензионных требований.

Правоприменительная практика законодательства об организации и проведении регионального жилищного надзора

Региональный жилищный надзор осуществляется в отношении товариществ собственников жилья, ресурсоснабжающих организации, органов местного самоуправления, юридических лицами, индивидуальных предпринимателей и граждан, установленных в соответствии с жилищным законодательством, законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности требований к использованию и сохранности жилищного фонда независимо от его форм собственности, в том числе требований к жилым помещениям, их использованию и содержанию, использованию и содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, формированию фондов капитального ремонта, созданию и деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, осуществляющих управление многоквартирными домами, оказывающих услуги и (или) выполняющих работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах, предоставлению коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, специализированных некоммерческих организаций, которые осуществляют деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, требований энергетической эффективности и оснащенности помещений многоквартирных домов и жилых домов приборами учета используемых энергетических ресурсов (далее - обязательные требования).

Порядок проведения контрольно-надзорных и профилактических мероприятий установлен Федеральным законом от 26.12.2008 № 294-ФЗ.

Разработаны и утверждены приказом руководителя инспекции от 26.10.2017 № 245-п проверочные листы (списки контрольных вопросов), которые применяются при проведении плановых проверок.

За 2021 год инспекцией проведено 1241 контрольно-надзорное мероприятие, выдано 41 предостережение о недопустимости нарушений обязательных требований ТСЖ и администрациям муниципальных образований Калужской области.

По итогам надзорных мероприятий инспекцией выявлено 513 фактов нарушения обязательных требований.

В целях пресечения и устранения выявленных фактов нарушений обязательных требований должностными лицами инспекции:

- выдано 479 предписаний;

Для сравнения: за 2020 год выдано 366 предписаний.

- возбуждено в отношении подконтрольных субъектов (ресурсоснабжающие организации, ТСЖ, физические лица, органы местного самоуправления) 1037 дел об административных правонарушениях. По факту рассмотрения указанных дел наложено штрафных санкций на общую сумму в 995 800 руб.

Для сравнения: в прошлом году было возбуждено 299 дело об административных правонарушениях. Количество возбужденных дел значительно увеличилось, однако рассматривать данную позицию как увеличение давления на бизнес не стоит. Наложено штрафов – 1 202 502 руб., что больше, чем в отчетный период на 206 702 руб.

Основными видами выявляемых в рамках осуществления полномочий по жилищному надзору нарушений продолжают оставаться:

- нарушение правил пользования жилыми помещениями, выразившееся как в порче жилых домов, жилых помещений, а равно порче их оборудования, самовольном переустройстве и (или) перепланировке жилых домов и (или) жилых помещений либо использовании их не по назначению, так и в самовольной перепланировка жилых помещений в многоквартирных домах (ч. 1 и ч. 2 ст. 7.21 КоАП РФ);

- нарушение нормативов обеспечения населения коммунальными услугами (т.е. нарушение нормативного уровня или режима обеспечения населения коммунальными услугами (ст. 7.23 КоАП РФ).

Информация о проведенных профилактических мероприятиях в отношении подконтрольных субъектов

Руководство инспекции неоднократно принимало участие в работе общественных приемных Президента Российской Федерации на территории Калужской области и партии «Единая Россия», где обсуждались наиболее важные и проблемные вопросы в жилищно-коммунальной сфере, а также федеральный закон о лицензировании организаций, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами.

В текущем году сотрудники инспекции стали применять такие формы профилактической работы как требование об исправлении допущенных нарушений, информирование подконтрольных субъектов о различных нарушениях обязательных требований с целью их недопущения, уведомление юридических лиц о недопущении нарушений при выполнении сезонных работ, уведомление муниципальных образований о различных нарушениях подконтрольных субъектов, зарегистрированных на их территории. Подобных писем-предупреждений в рамках осуществления полномочий по жилищному надзору было направлено подконтрольным субъектам в отчетный период - 98. Инспекцией была продолжена эта серьезная работа и мы надеемся, что она помогла подконтрольным субъектам избежать самых распространенных нарушений обязательных требований.

Сотрудники инспекции на постоянной основе принимают участие в работе областной комиссии по защите прав потребителей, школе грамотного потребителя, а также осуществляют активное взаимодействие с профильным комитетом ЖКХ Законодательного Собрания Калужской области.

При проведении внеплановых проверок сотрудниками инспекции проводится разъяснительная работа по вопросам, касающимся содержания текущего ремонта многоквартирных домов, начисления платежей, в том числе на общедомовые нужды и иным вопросам, относящимся к жилищному законодательству Российской Федерации.

По вопросам несоблюдения требований законодательства связанным с проведением капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, за истекший год фактов, требующих проведения внеплановых проверочных мероприятий в отношении Фонда капитального ремонта многоквартирных домов Калужской области, установлено не было. Поднимаемые гражданами вопросы решались в рамках текущей финансово-хозяйственной деятельности Фонда, либо в адрес заявителей направлялись разъяснения, обосновывающие отсутствие нарушений в действиях, послуживших основанием для обращения.

В текущем году сотрудники инспекции продолжают применять такие формы профилактической работы как требование об исправлении допущенных нарушений, информирование подконтрольных субъектов о различных нарушениях обязательных требований с целью их недопущения, уведомление юридических лиц о недопущении нарушений при выполнении сезонных работ.

С 13.03.2020 года государственная жилищная инспекция Калужской области стала участвовать в рассмотрении сообщений граждан, размещенных в открытых источниках в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (Инцидент-менеджмент), а также вести странички ГЖИ в 5 соц. сетях: «В контактах», «Одноклассниках», «Инстаграм», «Фейсбук», «Твиттер». За отчетный период отвечено на 4344 инцидентов, проведено 198 опросов на различные темы ЖКХ и выложено 1490 информационных постов.

Осуществлялись личные приемы граждан во всех муниципальных районах и городских округах Калужской области. Руководством инспекции ведется еженедельный прием жителей Калужской области по личным вопросам, а так же принимается участие в личных приемах граждан во всех муниципальных образованиях Калужской области.

Предложения по недопущению нарушений

Уважаемые руководители ТСЖ в целях надлежащей организации работы и во избежание привлечения к ответственности, предлагаем Вам:

- своевременно составлять планы мероприятий по ремонту общего имущества каждого подконтрольного многоквартирного дома, доводить их до сведения собственников;
- усилить контроль качества подготовки подконтрольных объектов к эксплуатации в зимний период,
- организовать контроль за своевременным рассмотрением обращений и заявлений граждан;
- активизировать работу с собственниками жилья в целях вовлечения их в эффективное управление своим имуществом;

В целом практика применения инспекцией регионального жилищного надзора на территории Калужской области признается положительной.

Организован контроль по необходимым вопросам:

- разработки и издания приказов о проведении мониторинга и проверок, их содержания;

- выбора формы проведения проверки: документальной или выездной;
- исчисления и соблюдения сроков проведения проверки;
- соблюдения прав юридических и физических лиц при организации и проведении проверки;
- оформления результатов проверки и принятия мер по ее результатам и другим составляющим контрольно-надзорной деятельности.