

Приложение № 2  
к приказу государственной жилищной  
инспекции Калужской области  
от 16 декабря 2019 № 142-н

**Обобщение практики  
применения государственной жилищной инспекцией Калужской области  
регионального государственного жилищного надзора за 2019 год**

Обобщение практики осуществления государственной жилищной инспекцией Калужской области регионального государственного жилищного надзора за 2019 год с указанием наиболее часто встречающихся случаев нарушений лицензионных требований (далее – обобщение практики) подготовлено во исполнение п.2ч.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 декабря 2018 г. № 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 2019 году**

09.06.2019 вступил в силу Федеральный закон от 29 мая 2019 г. № 116-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации» (далее - Закон № 116-ФЗ), которым в частности внесены изменения в статью 20 ЖК РФ.

Согласно новой редакции статьи 20 ЖК РФ на органы государственного жилищного надзора возложены полномочия по надзору соблюдением требований порядка осуществления перевода жилого помещения в нежилое помещение в многоквартирном доме.

Пункт 4.2. статьи 20 ЖК РФ дополнен положением, в соответствии с которым поступление в органы жилищного надзора информации о фактах нарушения требований к порядку осуществления перевода жилого помещения в нежилое помещение в многоквартирном доме является основанием для внеплановой проверки.

Законом № 116-ФЗ предусматривается специальный порядок определения кворума общего собрания - от количества подъездов в соответствующем жилом доме.

В многоподъездном доме требуется одновременное выполнение двух условий:

в собрании принимают участие лица, обладающие в совокупности большинством от общего числа голосов всех собственников помещений в доме, и обладающие в совокупности более чем 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в том подъезде дома, в котором находится переводимое помещение.

В одноподъездном жилом доме для кворума необходимо участие собственников, обладающих более чем 2/3 голосов от общего числа голосов собственников.

Аналогично различается и порядок принятия решения о переводе помещения из жилого в нежилое.

Кроме того устанавливается понятие «примыкающее помещение»; предусматривается, что протокол общего собрания собственников и согласие на перевод помещения из нежилого в жилое включается в перечень документов, представляемых в орган местного самоуправления, для принятия решения о переводе помещения из жилого в нежилое; определяется, что органы регионального государственного жилищного надзора наделяются полномочиями по проверке соблюдения требований к даче согласия на перевод помещения из жилого в нежилое.

Изменена статья 17 ЖК РФ (в ред. Федеральных законов от 06.07.2016 № 374-ФЗ, от 15.04.2019 № 59-ФЗ).

Не допускается размещение в жилых помещениях промышленных производств, гостиниц, а также осуществление в жилых помещениях миссионерской деятельности, за исключением случаев, предусмотренных статьей 16 Федерального закона от 26 сентября 1997 года № 125-ФЗ «О свободе совести и о религиозных объединениях». Жилое помещение в многоквартирном доме не может использоваться для предоставления гостиничных услуг.

### **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 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:**

1. В адрес инспекции поступает большое количество обращений по вопросу отсутствия перерасчета платы за коммунальные услуги ненадлежащего качества. Основанием для перерасчета платы за коммунальную услугу в соответствии с нормами действующего законодательства является акт о некачественном предоставлении данной услуги, составленный по окончании проверки факта нарушения качества коммунальной услуги. Причиной отсутствия перерасчета за частую становится не исполнение управляющими организациями своей обязанности, предусмотренной нормами гл. X постановления Правительства РФ от 06.05.2011г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», в части не составления по заявкам потребителей актов о некачественном предоставлении коммунальной услуги.

Так в соответствии со ст. 108 вышеуказанного постановления, в случае если сотруднику аварийно-диспетчерской службы исполнителя не известны причины нарушения качества коммунальной услуги, он обязан согласовать с потребителем дату и время проведения проверки факта нарушения качества коммунальной услуги. Время проведения проверки назначается не позднее 2 часов с момента получения от потребителя сообщения о нарушении качества коммунальной услуги, если с потребителем не согласовано иное время. Однако, на практике, данные нормы управляющими организация не исполняются - проверки не проводятся, акты не составляются.

2. Также в инспекцию поступают обращения по вопросу использования управляющими организациями неподтвержденной площади жилых и нежилых помещений, а также мест общего пользования, расположенных в многоквартирном доме, при начислении платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Данная проблема, прежде всего, связана с неисполнением организациями, осуществляющими управление многоквартирными домами, обязанности по актуализации технической документации на многоквартирный дом.

3. На территории Калужской области сложилась практика, что управляющие организации, в случае отсутствия в жилых помещениях по договору социального найма индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов, помимо платы за саму коммунальную услугу, рассчитанную исходя из установленных нормативов потребления, предъявляют к оплате повышающий коэффициент нанимателям жилых помещений.

Из буквального толкования положений статьи 157 Жилищного кодекса Российской Федерации, статьи 13 Федерального закона № 261-ФЗ, системного толкования положений Правил № 306, Правил № 354 следует, что начисление платы за коммунальные услуги с применением повышающих коэффициентов к нормативу потребления возможно только в отношении собственников жилых помещений и не может быть осуществлено в отношении нанимателей, не

наделенных полномочиями по самостоятельному решению вопроса об оснащении помещений приборами учета потребляемых энергоресурсов и не несущих соответствующих обязанностей по их установке.

Таким образом, в соответствии с вышеуказанными нормами повышающий коэффициент должен предъявляться только собственнику жилого помещения, находящегося в найме, ответственному за установку индивидуальных приборов учета.

4. Контроль за исполнением обязательных требований при предоставлении коммунальной услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами.

В соответствии с нормами действующего жилищного законодательства определение лица имеющего право выставить плату за услугу по обращению с ТКО ставится в зависимость от наличия или отсутствия договора между управляющей организацией и региональным оператором. В случае отсутствия такого договора региональный оператор обязан выставить платежные документы на оплату услуг по обращению с ТКО населению самостоятельно.

В Калужской области в результате конкурсных процедур определен региональный оператор - предприятие, которое будет заниматься ТКО - ГП «Калужский региональный экологический оператор» (далее - ГП «КРЭО»). С января 2019 г. расчетным центром ООО «ОИРЦ» формируется отдельный платежный документ, который включает в себя платежи за коммунальную услугу по обращению с ТКО. Получателем платежа является ГП «КРЭО».

По информации ГП «КРЭО» в 01.01.2019г. Региональным оператором не заключено ни одного договора с управляющими организациями на оказание услуг по обращению с ТКО.

В нарушение пункта 148 (8) Правил № 354 ряд управляющих организаций города Калуги производили начисление платы потребителям за коммунальную услугу по обращению с ТКО с января 2019г., в отсутствие заключенного договора с региональным оператором. В отношении таких управляющих организаций государственной жилищной инспекцией Калужской области проведены внеплановые документарные проверки, по результатам которых направлены предписания о необходимости устранения выявленных нарушений, составлены протоколы по ст. 19.5 КоАП, по ст. 14.1.3 КоАП (29 протоколов).

Впоследствии вышеуказанные предписания были исполнены, произведен перерасчет ранее выставленной платы на сумму более 13 млн. руб.

В настоящее время, нарушений норм действующего законодательства со стороны управляющих организаций в части выставления платы за коммунальную услугу по ТКО не имеется.

**- 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, формирующих 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.

Вместе с тем, факт ущерба, а также связь его причинения с работами по капитальному ремонту должны быть подтверждены документально. В связи с этим в случае причинения ущерба имуществу в результате проведения работ необходимо обратиться по телефонам, указанным в информационных объявлениях, размещаемых на подъездах домов, в которых проводятся работы, для составления акта о причинении ущерба. В акте должно быть указано, когда и какому имуществу был причинен ущерб, описан характер ущерба, а также иметься заключение о связи такого ущерба с работами по ремонту. Экземпляр акта должен быть выдан пострадавшей стороне. В случае наличия разногласий в объеме компенсации, также необходимо озаботиться оценкой размера ущерба. В случае предполагаемого уклонения указанных лиц от составления акта о причинении ущерба, фиксирование факта и причины ущерба может быть осуществлено любым иным доступным способом (актом управляющей организации, фотографиями, актом с участием соседей и т.п.). При наличии претензий, не урегулированных подрядчиком на месте, о них необходимо сообщить в Фонд капитального ремонта в письменной форме. В расписке представителю подрядной организации об урегулировании претензий необходимо указывать дату, для последующего определения, к каким именно претензиям данная расписка относится.

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

В связи с началом отопительного сезона участились случаи обращений на нарушение температурного режима в домах, в которых не завершён капитальный ремонт систем отопления.

Несмотря на проведение капитального ремонта, договор на оказание коммунальных услуг надлежащего качества у собственников помещений заключен с «третьей» стороной. Факт проведения капитального ремонта условия такого договора не меняет. Исходя из указанного постулата, в случае получения услуги ненадлежащего качества необходимо обратиться к Исполнителю коммунальной услуги для составления соответствующего акта. Порядок перерасчета платы за предоставление коммунальной услуги ненадлежащего качества для Потребителя также остается неизменным. В случае вины подрядной организации, либо Фонда капитального ремонта в нарушении качества предоставления коммунальной услуги, Исполнитель должен решать вопросы компенсации своего ущерба с Фондом капитального ремонта самостоятельно. При наличии прямого договора на поставку услуги, требование о компенсации излишне начисленной платы необходимо направлять в адрес Фонда капитального ремонта.

Аналогичный порядок должен применяться в случае нарушения качества иных услуг, причиной которого являются неоконченные работы по капитальному ремонту.

Отдельной группой можно выделить обращения, связанные с самим фактом причинения ущерба или несвоевременным принятием мер по его предотвращению

или минимизации. К сожалению, полностью исключить возможность повреждения имущества при проведении любых работ, а тем более масштабных работ, связанных с заменой конструктивных элементов зданий, технически не возможно. Вместе с тем, в ряде случаев имеет место отсутствие «надлежащей степени осторожности», а также «непринятие должных мер реагирования», повлекших такой ущерб, либо вызвавших значительный размер такого ущерба.

Компенсация «морального вреда», вызванного ненадлежащими действиями подрядной организации или Фонда капитального ремонта, осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

При выполнении работ за счет средств фондов капитального ремонта, формируемых на специальных счетах, рассмотренные вопросы должны решаться аналогично, при этом ответственные лица определяются в каждом случае индивидуально, исходя из особенностей заключенных договоров. Компенсация ущерба осуществляется в претензионном или судебном порядке.

Государственная жилищная инспекция не располагает полномочиями по определению виновного лица, в связи с чем, обращения по данной теме, как правило, направляются в Фонд капитального ремонта для принятия мер по компенсации ущерба в соответствии с установленным порядком. По фактам нарушений качества коммунальных услуг проводятся внеплановые проверки в отношении Исполнителей и управляющих организаций.

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.

Одной из особенностей формирования фондов капитального ремонта является переход неисполненных обязательств предыдущего владельца помещения к новому собственнику. При совершении сделки купли-продажи в перечень документов, запрашиваемых у предыдущего собственника, необходимо включить документ, подтверждающий отсутствие задолженности по фонду капитального ремонта. Однако, вид такого документа, который может дать гарантию отсутствия проблем в последующем, нормативно не определен.

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. Однако, государственные органы не обладают полномочиями проверки и регулирования их деятельности. Контроль за работой таких организаций осуществляется собственниками помещений, а ответственность регулируется заключенными договорами.

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.

3. Несогласие с взысканием Фондом капитального ремонта задолженности за период 2014-2016 годов, образовавшейся во время формирования фонда дома на специальном счете, при последующем переходе дома на формирование фонда к региональному оператору («в общий котел»).

При этом часто сам факт задолженности не оспаривается, однако, предполагается прекращение обязанности по ее уплате в связи с истечением срока давности. В качестве одного из доводов часто приводится отмена судебных приказов о взыскании такой задолженности.

Действующим законодательством не предусмотрено автоматическое списание задолженности в связи с истечением срока давности, также начало течения срока давности не имеет жесткой привязки к дате возникновения задолженности и в каждом конкретном случае может варьироваться. Кроме того, срок исковой давности может быть продлен судом.

Факт отмены судебного приказа также не указывает на признание судом отсутствия задолженности, а только свидетельствует о необходимости рассмотрения требований в ином порядке с соответствующим возможным увеличением судебных издержек, подлежащих оплате лицом, признанным должником по итогам судебного разбирательства.

4. Нарушения владельцами специальных счетов порядка перечисления средств собственников помещений при смене ими владельца специального счета или способа формирования фондов капитального ремонта.

При переходе на формирование фонда капитального ремонта от регионального оператора («из общего котла») на специальный счет, задержки с перечислением средств, как правило, не допускаются. Единственным исключением может являться отсутствие сведений о таком специальном счете в реестре специальных счетов в связи с нарушениями, допущенными при принятии и реализации решения, либо выборе владельца специального счета. Решение о выборе специального счета в качестве способа формирования фонда капитального ремонта регламентировано Жилищным кодексом Российской Федерации, в том числе такое решение считается реализованным при предоставлении владельцем специального счета надлежащим образом оформленного пакета документов в государственную жилищную инспекцию, после чего сведения о таком специальном счете включаются в реестр специальных счетов. Выбор организации (за исключением регионального оператора) владельцем специального счета должен быть с ним согласован, так как понуждение кого-либо к исполнению таких функций действующим законодательством не предусмотрено. Однако, такие действия больше направлены на обеспечение сохранности средств собственников помещений.

Понуждение бывшего владельца специального счета к перечислению средств в соответствии с действующим законодательством должно осуществляться собственниками помещений в случае смены владельца специального счета, либо собственниками, Фондом капитального ремонта или органом местного самоуправления в случае перехода на формирование фонда капитального ремонта в общем котле, путем подачи соответствующего иска в суд.

При самовольном удержании средств, либо неправомерном их расходовании может дополнительно быть рассмотрен вопрос о наличии в действиях руководителей прежнего владельца специального счета признаков административного правонарушения или уголовного преступления в форме присвоения или

самоуправства. Данные вопросы должны рассматриваться соответствующими правоохранительными органами.

### **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 оснащённости 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, однако в 2019 году плановых проверок по региональному жилищному надзору не было.

За 2019 год инспекцией проведено 1525 контрольно-надзорных мероприятий, выдано 10 предостережений о недопустимости нарушений обязательных требований ТСЖ и администрациям муниципальных образований Калужской области..

По итогам надзорных мероприятий инспекцией выявлено 2141 факт нарушений обязательных требований.

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

- выдано 559 предписание;

Для сравнения: за 2018 год выдано 700 предписания. Наблюдается существенное уменьшение выданных предписаний, что характеризует снижение нагрузки на бизнес при увеличении профилактики нарушений обязательных требований.

- проведен мониторинг технического состояния многоквартирных домов по технической документации – 14380 МКД, инспекторами принято участие в комиссионной приемке МКД, оконченных капитальным ремонтом – 600 МКД



- возбуждено в отношении подконтрольных субъектов (ресурсоснабжающие организации, ТСЖ, физические лица, органы местного самоуправления) 258 дел об административных правонарушениях. По факту рассмотрения указанных дел наложено штрафных санкций на общую сумму в 454 500 руб.

Для сравнения: в прошлом году было возбуждено 552 дело об административных правонарушениях.

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 перепланировке 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).

Существенное снижение возбужденных дел об административных правонарушениях в отношении подконтрольных субъектов связано с тем, что с осени прошлого года инспекция перешла на другой формат работы в отношении контроля исполнения предписаний. Если раньше по результатам контроля исполнения ранее выданного предписания должностными лицами инспекции возбуждалось дело об административном правонарушении, предусмотренном ч. 24 ст. 19.5 КоАП РФ (невыполнение или ненадлежащее выполнение в установленный срок законного предписания органа, осуществляющего региональный государственный жилищный надзор), материалы указанного административного дела направлялись по подведомственности в мировые судебные участки и параллельно в адрес подконтрольного субъекта выдавалось новое предписание об устранении тех же самых нарушений с новым контрольным сроком, то теперь по факту неисполнения предписания инспекция обращается в районные суды Калужской области с исками о принудительном исполнении требований выданных предписаний. Данный подход в работе привел, в свою очередь, к значительному увеличению количества исполненных предписаний.

За указанный период 2019 года подконтрольными субъектами (ресурсоснабжающими организациями, ТСЖ и гражданами) было обжаловано в судебные органы всего 5 действий должностных лиц, выразившихся в несогласии с такими ненормативными правовыми актами, как предписание органа государственного жилищного надзора. Из указанных дел 1 отменено в части (предписание, выданное по факту незаконной перепланировки жилого помещения, было выдано на 4 собственников спорного жилого помещения, вместе с тем, в ходе судебного разбирательства достоверно установлено, что данная перепланировка произведена 1 из собственников помещения, иные собственники доступа в указанное помещение не имеют), еще 1 из указанных предписаний в настоящее время оставлено в силе Арбитражным судом Калужской области, но в настоящее время ТСЖ подана апелляционная жалоба на данное решение.

### **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 177. Это большая 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.

После завершения подготовки к отопительному сезону для подконтрольных субъектов 26 сентября инспекцией был проведен «круглый стол» на тему: «Итоги подготовки к отопительному сезону 2019/2020 годов. Вопросы пуска тепла», где в режиме вопрос-ответ были разобраны возникшие сложности в процессе готовности объектов к отопительному сезону.

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 проверок, их содержания;

- выбора формы проведения проверки: документарной или выездной;

- исчисления и соблюдения сроков проведения проверки;

- соблюдения прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при организации и проведении проверки;

- оформления результатов проверки и принятия мер по ее результатам и другим составляющим контрольно-надзорной деятельности.