

Обобщение практики осуществления муниципального жилищного контроля на территории городского округа Стрежевой

Уполномоченным органом местного самоуправления, осуществляющим муниципальный жилищный контроль, является Администрация городского округа Стрежевой, в лице структурного подразделения Управление городского хозяйства и безопасности проживания.

Состояние нормативно-правового регулирования в соответствующей сфере деятельности

Федеральным законам:

- Жилищным кодексом Российской Федерации;
- Федеральным законом от 2 мая 2006 года № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации»;
- Федеральным законом от 21 июля 2014 г. №209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства»;
- Федеральным законом от 30 декабря 2009 г. №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;
- Федеральным законом от 23 ноября 2009 г. №261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- Федеральным законом от 26 декабря 2008 года № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля»;

Указам Президента Российской Федерации, постановлениям и распоряжениям Правительства Российской Федерации:

- Правилам проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом. Постановление Правительства РФ от 6 февраля 2006 г. №75;
- Правилам содержания общего имущества в многоквартирном доме. Постановление Правительства РФ от 13 августа 2006 г. №491;
- Стандарту раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами. Постановление Правительства РФ от 23 сентября 2010 г. №731;
- Правилам установления требований энергетической эффективности для зданий, строений, сооружений, требований к правилам определения класса энергетической эффективности многоквартирных домов. Постановление Правительства РФ от 25 января 2011 г. №18;
- Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов. Постановление Правительства РФ от 6 мая 2011 г. №354;
- Правилам, обязательных при заключении управляющей организацией или товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом договоров с ресурсоснабжающими организациями. Постановление Правительства РФ от 14 февраля 2012 г. №124;
- Требованиям к осуществлению расчетов за ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг. Постановление Правительства РФ от 28 марта 2012 г. №253;
- Правилам расчета размера платы за коммунальную услугу по отоплению. Постановление Правительства РФ от 27 августа 2012 г. №857;
- Соответствие Минимальному перечню услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Постановление Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. №290;

- Правилам оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме. Постановление Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. №290;

- Правилам пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению. Постановление Правительства РФ от 14 мая 2013 г. №410;

- Правилам осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами. Постановление Правительства РФ от 15 мая 2013 г. №416;

- Правилам определения размера платы за коммунальные услуги, вносимой нанимателями жилых помещений в общежитиях, входящих в жилищный фонд организаций, осуществляющих образовательную деятельность, по договорам найма жилого помещения в общежитиях. Постановление Правительства РФ от 14 ноября 2014 г. №1190.

Нормативным правовым актам федеральных органов исполнительной власти и нормативным документам федеральных органов исполнительной власти:

- Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда. Постановление Госстроя России от 27 сентября 2003 г. №170;

- Формам раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами. Приказ Минстроя России от 22 декабря 2014 г. №882/пр.;

- Приказу Минстроя России от 26 октября 2015 №761/пр. «Об утверждении формы акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме»;

- Приказу Минкомсвязи России и Минстроя России от 29 февраля 2016 г. №74/114/пр «Состав, сроки и периодичность размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства»;

- Правилам определения класса энергетической эффективности многоквартирных домов. Приказ Минстроя России от 6 июня 2016 г. №399/пр.;

Законами и иным нормативным правовым актам Томской области:

- Перечню обязательных мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Постановление Администрации Томской области от 22.12.2010 №262а;

- Приказу Департамента ЖКХ и государственного жилищного надзора Томской области от 30 ноября 2012 г. №47 «Об утверждении нормативов потребления коммунальных услуг на территории Томской области»;

- Приказу Департамента ЖКХ и государственного жилищного надзора Томской области от 31 мая 2017 г. №20 «Об утверждении нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме на территории Томской области»;

Нормативным правовым актам городского округа Стрежевой:

- Уставом городского округа Стрежевой.

- Постановлением Администрации городского округа Стрежевой от 18.01.2016 №35 «Об утверждении Административного регламента осуществления муниципального жилищного контроля на территории городского округа Стрежевой».

- Постановление Администрации городского округа Стрежевой от 21.10.2014 №786 «Об утверждении Порядка осуществления муниципального жилищного контроля на территории городского округа Стрежевой».

Организация муниципального жилищного контроля на территории городского округа Стрежевой

Планы проверок ежегодно утверждаются постановлением Администрации городского округа Стрежевой.

Ежегодные планы проведения плановых проверок разрабатываются в соответствии с требованиями Постановления Правительства Российской Федерации от 30.06.2010 № 489 «Об утверждении Правил подготовки органами государственного контроля (надзора) и органами муниципального контроля ежегодных планов проведения плановых проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей».

Основанием для включения плановой проверки в ежегодный план является истечение трех лет со дня:

- 1) государственной регистрации юридического лица, индивидуального предпринимателя;
- 2) окончания проведения последней плановой проверки юридического лица, индивидуального предпринимателя.

Основанием для включения плановой проверки в ежегодный план в отношении физических лиц является:

- 1) истечение трех лет со дня окончания проведения последней плановой проверки физического лица;
- 2) получение информации о несоблюдении физическими лицами обязательных требований, установленных федеральными законами, законами субъекта Российской Федерации, а также муниципальными правовыми актами в области использования автомобильных дорог и осуществления дорожной деятельности.

Плановые проверки проводятся не чаще чем один раз в три года, если иное не предусмотрено частями 9 и 9.3 статьи 9 Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля».

Основания проведения внеплановых проверок:

1.1. В отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей:

- 1) истечение срока исполнения юридическим лицом, индивидуальным предпринимателем ранее выданного предписания об устранении выявленного нарушения обязательных требований и (или) требований, установленных муниципальными правовыми актами;
- 2) поступление заявления от юридического лица или индивидуального предпринимателя о предоставлении правового статуса, специального разрешения (лицензии) на право осуществления отдельных видов деятельности или разрешения (согласования) на осуществление иных юридически значимых действий, если проведение соответствующей внеплановой проверки юридического лица, индивидуального предпринимателя предусмотрено правилами предоставления правового статуса, специального разрешения (лицензии), выдачи разрешения (согласования);

3) мотивированное представление должностного лица органа муниципального контроля по результатам анализа результатов мероприятий по контролю без взаимодействия с юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, рассмотрения иди предварительной проверки поступивших в органы муниципального контроля обращений и заявлений граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, юридических лиц, информации от органов государственной власти, органов местного самоуправления, из средств массовой информации о следующих фактах:

- а) возникновение угрозы причинения вреда жизни, здоровью граждан, вреда животным, растениям, окружающей среде, объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации, музейным предметам и музейным коллекциям, включенным в состав Музейного фонда Российской Федерации, особо ценным, в том числе уникальным, документам Архивного фонда Российской Федерации,

документам, имеющим особое историческое, научное, культурное значение, входящим в состав национального библиотечного фонда, безопасности государства, а также угрозы чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;

б) причинение вреда жизни, здоровью граждан, вреда животным, растениям, окружающей среде, объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации, музейным предметам и музейным коллекциям, включенным в состав Музейного фонда Российской Федерации, особо ценным, в том числе уникальным, документам Архивного фонда Российской Федерации, документам, имеющим особое историческое, научное, культурное значение, входящим в состав национального библиотечного фонда, безопасности государства, а также возникновение чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

1.2. В отношении граждан:

1) истечение срока исполнения ранее выданного предписания об устранении выявленного нарушения законодательства Российской Федерации и Томской области;

2) поступление в Администрацию городского округа Стрежевой обращений граждан, юридических лиц о фактах нарушений законодательства Российской Федерации и Томской области, влекущих возникновение чрезвычайных ситуаций, угрозу жизни и здоровью граждан, а также массовые нарушения прав граждан, о нарушениях имущественных прав Российской Федерации, Томской области, муниципальных образований, юридических лиц, граждан;

3) непосредственное обнаружение нарушений требований Администрацией городского округа Стрежевой законодательства Российской Федерации и Томской области.

1.3. Обращения и заявления, направленные заявителем в форме электронных документов, могут служить основанием для проведения внеплановой проверки только при условии, что они были направлены заявителем с использованием средств информационно-коммуникационных технологий, предусматривающих обязательную авторизацию заявителя в единой системе идентификации и аутентификации.

Действия органов муниципального контроля по пресечению нарушений обязательных требований и (или) устранению последствий таких нарушений

Основной функцией муниципального жилищного инспектора является контроль за:

1) соблюдением физическими и юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями обязательных требований, установленных в отношении муниципального жилищного фонда;

2) предупреждение, выявление и пресечение нарушений требований физическими и юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, установленных в соответствии с жилищным законодательством:

а) к использованию и содержанию жилых помещений муниципального жилищного фонда, общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, если все жилые и (или) нежилые помещения в многоквартирном доме либо их часть находятся в муниципальной собственности, надлежащему выполнению работ по его содержанию и ремонту;

б) к предоставлению коммунальных услуг нанимателям помещений муниципального жилищного фонда;

в) к созданию и деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, осуществляющих управление многоквартирными домами, в которых находятся помещения муниципального жилищного фонда;

3) выдавать предписания о прекращении нарушений обязательных требований, об устранении выявленных нарушений, о проведении мероприятий по обеспечению соблюдения обязательных требований, в том числе об устранении в шестимесячный срок со дня направления такого предписания несоответствия устава товарищества

собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива, внесенных в устав изменений обязательным требованиям;

4) составлять протоколы об административных правонарушениях, связанных с нарушениями обязательных требований, направлять их на рассмотрение в суд и принимать меры по предотвращению таких нарушений;

5) направлять в уполномоченные органы материалы, связанные с нарушениями обязательных требований, для решения вопросов о возбуждении уголовных дел по признакам преступлений.

В 2017 году проведено в отношении юридических лиц семь проверок. Из них две плановые и пять внеплановых.

Общее количество документарных и выездных проверок -7. Составлено семь актов, выдано пять предписаний.

Общее количество юридических лиц, в ходе проведения проверок, в отношении которых выявлены правонарушения – 3.

Общее количество проверок, по итогам, проведения которых выявлены правонарушения 5 из них в одной плановой и в 4-х внеплановых в том числе:

- нарушение обязательных требований законодательства в 5 проверках (в одной плановой в 4-внеплановых)

- не выполнение предписаний органов муниципального контроля в 2 проверках (в одной плановой, в одной внеплановой)

Общее количество юридических и индивидуальных предпринимателей в отношении которых проводились плановые и внеплановые проверки – 4

Количество проверок предусмотренных ежегодным планом проведения проверок на 2017 год - 2

Количество штатных единиц по должностям, предусматривающим выполнение функций по жилищному муниципальному контролю – 2, заняты 2.

Основные нарушения, встречающиеся в ходе проверок при осуществлении муниципального жилищного контроля:

- Нарушение ч.1,ч.1.1.ст.161,ст.162 Жилищного кодекса Российской Федерации;

- Нарушение Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда утвержденных постановлением Госстроя Российской Федерации от 27 сентября 2003 г. N 170 пунктов

кровля (4.6.1., 4.6.3., 4.6.3.3. и 4.6.4.), отмостки (п. 4.1.6., п.4.1.7.), стены (4.2.1.1) фасад (п.4.2.1.5., п.4.2.1.6. п. 4.2.1.8., п.4.2.3.2.- 4.2.3.4., п.4.2.4.2), подъезды (3.2.8;3.2.9);

- Нарушение Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме. Утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491, п.17, 18, 21, пункт 10 п.п. а), е),ж), пункт 11 п.п. г),е).

- Нарушение Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» ст. 36.

- Нарушение Правил предоставления коммунальных услуг собственниками и пользователями помещений в многоквартирных домах и жилых домах от 06.05.2011 №354 (отопление, слабый напор холодного водоснабжения, недостаточная температура горячей воды).

Меры по предотвращению нарушений:

Организации, обслуживающие жилищный фонд должны проводить наблюдения за техническим состоянием зданий и инженерным оборудованием в процессе их эксплуатации, организовывать и непосредственно участвовать в осуществлении мероприятий по предупреждению и устранению повреждений зданий. Осуществлять

контроль за жилищным фондом, поддерживать в исправности, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д. Контроль за техническим состоянием следует осуществлять путем проведения плановых и внеплановых осмотров. Проводить своевременный текущий ремонт общего имущества.

Ни одно выявленное нарушение жилищного законодательства не остаётся без внимания Управления. По результатам выявленных нарушений специалисты выдают предписания для устранения нарушений и контролируют ход этих устранений в регулярном порядке.

В том числе Управление планирует:

-осуществление информирования юридических лиц, индивидуальных предпринимателей по вопросам соблюдения обязательных требований, административной ответственности за несоблюдение обязательных требований, проведение семинаров, рабочих встреч с управляющими организациями, ведение разъяснительной работы в сфере изменений жилищного законодательства в средствах массовой информации, а так же на официальном сайте администрации города в сети «Интернет».