

Обобщенная правоприменительная практика
Службы государственной жилищной инспекции Ивановской области
за 2020 год

Служба государственной жилищной инспекции Ивановской области (далее – Служба) осуществляет свою деятельность в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации (далее – ЖК РФ) и в рамках полномочий, определенных Положением о Службе государственной жилищной инспекции Ивановской области, утвержденным постановлением Правительства Ивановской области от 18.09.2013 № 374-п.

Основными задачами государственного жилищного надзора и лицензионного контроля за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами (далее – лицензионный контроль) являются предупреждение, выявление и пресечение обязательных требований органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами, установленных ЖК РФ. Государственный жилищный надзор (контроль) осуществляется посредством организации и проведения проверок, принятия предусмотренных законодательством мер по пресечению и (или) устранению выявленных нарушений, систематического наблюдения за исполнением обязательных требований.

Целью деятельности Службы является повышение эффективности государственного контроля (надзора) за обеспечением прав и законных интересов граждан и государства при предоставлении населению жилищных и коммунальных услуг.

Субъектами регионального государственного жилищного надзора являются исполнительные органы государственной власти Ивановской области, органы местного самоуправления муниципальных образований Ивановской области, юридические лица: товарищества собственников жилья (далее – ТСЖ),

жилищно-строительные кооперативы (далее – ЖСК), товарищества собственников недвижимости (далее – ТСН), региональный оператор по организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, региональный оператор по обращению с твердыми коммунальными отходами, ресурсоснабжающие организации и граждане.

Количество подконтрольных субъектов регионального государственного жилищного надзора по состоянию на декабрь 2020 года: органы местного самоуправления муниципальных образований Ивановской области – 143; ТСЖ, ТСН – 408; ЖСК – 142; ресурсоснабжающие организации – 215; региональный оператор по организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах – 1; региональный оператор по обращению с твердыми коммунальными отходами – 1.

Субъектами лицензионного контроля являются юридические лица или индивидуальные предприниматели, осуществляющие деятельность по управлению многоквартирными домами на основании лицензии.

Количество подконтрольных субъектов лицензионного контроля по состоянию на декабрь 2020 года – 213 лицензиатов.

Перечень нормативных правовых актов, содержащих обязательные требования, соблюдение которых оценивается при проведении мероприятий по контролю при осуществлении регионального государственного жилищного надзора и лицензионного контроля утвержден приказом Службы от 27.08.2017 № 95 «Об утверждении перечня нормативно правовых актов» и размещен на официальном сайте Службы (<http://gzi.ivanovoobl.ru>).

В 2020 году в Службу поступило 18598 обращений, что на 6,3 % меньше, чем в 2019 году (19837).

Анализ обращений показал, что за указанный период в Службу обращались по следующим вопросам:

- содержание общего имущества многоквартирных домов, его технического состояния, в том числе внутридомового газового оборудования (ВДГО) (53%);
- начисление платы за жилое помещение и коммунальные услуги (29%);

- выбор способа управления многоквартирным домом, размещение информации в ГИС ЖКХ и другим вопросам (7%);
- качество предоставляемых коммунальных услуг (7%);
- проведение капитального ремонта многоквартирных домов (4%).

Служба обеспечивает объективное, всестороннее и своевременное рассмотрение обращений граждан по вопросам, входящим в её компетенцию, и дает письменные ответы на них в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

В рамках регионального государственного жилищного надзора за 2020 год инспекторами Службы проведено 611 проверок, что на 65 % меньше чем в 2019 году (1726). По результатам указанных проверок выявлено 685 нарушений обязательных требований, что на 75% меньше чем в 2019 году (2729) из них:

- нарушений правил технической эксплуатации и ремонта жилищного фонда 125 (18,2%);
- нарушений правил пользования жилыми помещениями 127 (18,5%);
- некачественное предоставление населению коммунальных услуг 5 (0,7%);
- нарушений требований законодательства о раскрытии информации 47 (6,9%);
- нарушений порядка расчета платы за жилищно-коммунальные услуги 70 (10,2%);
- нарушений правил технической эксплуатации внутридомового газового оборудования 2 (0,3%);
- нарушений правил управления многоквартирными домами 3 (0,4%);
- неисполненных предписаний 11 (1,6%);
- иных нарушений 295 (43%).

Также по результатам регионального государственного жилищного надзора в 2020 году Службой составлено 483 акта проверки (в 2019 году – 1356), выдано 147 предписаний об устранении выявленных нарушений (в 2019 году – 473).

В рамках лицензионного контроля за 2020 год инспекторами Службы проведено 765 проверок, что на 44 % меньше чем в 2019 году (1356). По результатам

указанных проверок выявлено 1714 нарушений обязательных требований, что в 11 раз меньше чем в 2019 году (18843) из них:

- нарушений правил технической эксплуатации внутридомового газового оборудования 4 (0,2%);
- нарушений правил технической эксплуатации и ремонта жилищного фонда 813 (47,4%);
- некачественное предоставление населению коммунальных услуг 25 (1,5%);
- нарушений требований законодательства о раскрытии информации 51 (2,9%);
- нарушений порядка расчета внесения платы за жилищно-коммунальные услуги 43 (2,5%);
- нарушений правил управления многоквартирными домами 25 (1,5%);
- неисполненных предписаний 22 (1,3%);
- иных нарушений 731 (42,7%).

По результатам лицензионного контроля в 2020 году Службой составлено 765 актов проверок, выдано 308 предписаний об устранении выявленных нарушений.

В 2020 году выявлено значительное количество нарушений правил технической эксплуатации и ремонта жилищного фонда. Преимущественно нарушения выражались в ненадлежащем содержании кровельного покрытия, фасадов, межпанельных швов, цоколя, отмостки, подъездов многоквартирных домов, течи трубопроводов, отсутствие уборки придомовой территории и мест общего пользования многоквартирных домов, непринятие мер по организации и содержанию контейнерных площадок.

Следует отметить, что снижение числа проведенных проверок и выявленных нарушений обязательных требований обусловлено принятием ограничительных мер, направленных на обеспечение санитарно-эпидемиологического благополучия населения в условиях ухудшения ситуации в результате распространения новой коронавирусной инфекции. Постановлением Правительства Российской Федерации 03.04.2020 № 438 «Об особенностях осуществления в 2020 году государственного контроля (надзора), муниципального контроля и о внесении изменения в пункт 7 Правил подготовки органами государственного контроля (надзора) и органами

муниципального контроля ежегодных планов проведения плановых проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» основания для проведения контрольно-надзорных мероприятий были существенно ограничены.

В 2020 году инспекторами Службы составлено 696 протоколов об административных правонарушениях, предусмотренных частями 1 и 2 статьи 7.21, статьей 7.22, частью 3 статьи 9.23, частью 2 статьи 14.1.3, частью 2 статьи 19.4.1, частями 1 и 24 статьи 19.5, статьей 19.7 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ).

По итогам анализа проведенных контрольно-надзорных мероприятий за 2020 год установлено, что управляющими компаниями, ТСЖ, ЖСК исполнено 344 предписания Службы.

Следует отметить, что в условиях сложившейся эпидемиологической обстановки главным санитарным врачом региона Колесником П.А. разъяснен действующий с марта 2020 года порядок дезинфекции мест общего пользования в многоквартирных жилых домах, в которых выявляются факты заражения жильцов коронавирусом (далее – Порядок). С этой целью Службой:

- организован учет телефонных звонков, поступивших на «Горячую линию», о несоблюдении управляющими организациями, ТСЖ, ЖСК или иными специализированными потребительскими кооперативами Порядка;
- организована передача, поступившей на «Горячую линию» информации, в управляющие организации, ТСЖ, ЖСК;
- организовано взаимодействие с администрацией города Иванова (далее - администрация) по обмену информации о проведении профилактических дезинфекционных мероприятий в многоквартирных домах;
- организованы регулярные выездные мероприятия, в том числе с представителями общественных организаций, администрации, по контролю за проведением управляющими организациями, ТСЖ, ЖСК профилактических дезинфекционных мероприятий в многоквартирных домах;

В Службу за отчетный период поступило 264 обращения с информацией о непроведении дезинфекции в многоквартирных домах, по итогам рассмотрения которых:

- 121 обращение перенаправлено в органы местного самоуправления;
- по 94 обращениям в адрес управляющих организаций выданы предостережения;
- по 49 обращениям составлены акты по результатам проведения профилактических дезинфекционных мероприятий в многоквартирных домах.

В целях профилактики нарушений Службой в 2020 году осуществлялось информирование поднадзорных субъектов по вопросам соблюдения обязательных требований, а именно:

- на официальном сайте размещались руководства по соблюдению обязательных требований (например, по проведению профилактической дезинфекции в местах общего пользования многоквартирных домов в соответствии с методическими рекомендациями МР 3.1/2.10170/1-20, утвержденными Федеральной службой по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия 03.04.2020);
- дистанционно проведен 1 семинар (совещание) с представителями УК, ТСЖ, ЖСК;
- проведена разъяснительная работа в средствах массовой информации (89 сюжетов, комментариев, пресс-конференций);
- на официальном сайте Службы регулярно размещалась информация об изменениях обязательных требований, в том числе, путем подготовки комментариев к соответствующим изменениям нормативных правовых актов, устанавливающих обязательные требования, сроках и порядке вступления их в действие, а также рекомендаций о проведении необходимых организационных, технических мероприятий, направленных на внедрение и обеспечение соблюдения обязательных требований (157 новостей).

В декабре 2020 года Службой в условиях сложившейся эпидемиологической обстановки проведены заочные публичные обсуждения результатов правоприменительной практики и руководств по соблюдению обязательных

требований, в которых приняли участие представители управляющих организаций Ивановской области в форме анкетирования.

На официальном сайте Службы размещено руководство по соблюдению обязательных требований, дающее разъяснение, какое поведение управляющих организаций, ТСЖ, ЖСК является правомерным.

В соответствии с частью 4 статьи 8.1 Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля», постановлением Правительства Ивановской области от 05.08.2019 № 311-п «Об утверждении критериев отнесения деятельности юридических лиц и индивидуальных предпринимателей к категориям риска в сфере осуществления лицензионного контроля предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами на территории Ивановской области» и постановлением Правительства Российской Федерации от 17.08.2016 № 806 «О применении рискориентированного подхода при организации отдельных видов государственного контроля (надзора) и внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации», с целью формирования ежегодного плана проведения плановых проверок юридических лиц, индивидуальных предпринимателей на 2021 год Службой утвержден реестр юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, осуществляющих предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами на основании лицензии отнесенных к определенной категории риска на территории Ивановской области на 2021 год и реестр товариществ собственников жилья, жилищных, жилищно-строительных и иных специализированных потребительских кооперативов по управлению многоквартирными домами отнесенных к определенной категории риска на территории Ивановской области на 2021 год .

Все субъекты проверок отнесены к одной из категории риска:

- высокий (проверки проводятся один раз в два года);
- средний (проверки проводятся не чаще одного раза в четыре года и не реже одного раза в пять лет);

- умеренный (проверки проводятся не чаще одного раза в шесть лет и не реже одного раза в восемь лет);

- низкий (проверки проводятся плановые проверки не проводятся).

Ежегодный план проведения плановых проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей на 2021 год утвержден приказом Службы от 23.10.2020 № 124 и размещен на официальном сайте.

При этом, в 2021 году плановые проверки поднадзорных субъектов будут проводиться инспекторами Службы с учетом требований постановления Правительства Российской Федерации от 30.11.2020 № 1969 «Об особенностях формирования ежегодных планов проведения плановых проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей на 2021 год, проведения проверок в 2021 году и внесении изменений в пункт 7 Правил подготовки органами государственного контроля (надзора) и органами муниципального контроля ежегодных планов проведения плановых проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей».

Одним из основных направлений деятельности Службы является административное производство. В 2020 году на рассмотрение Службы поступали административные дела, возбужденные непосредственно инспекторами Службы, органами прокуратуры, органами внутренних дел. Также действующим законодательством Служба уполномочена на возбуждение административных дел, которые подлежат рассмотрению мировыми судьями.

В 2020 году в производстве Службы находилось 768 административных дел, что на 49 % меньше показателя 2019 года (1512), в том числе 406 дел были направлены мировым судьям (в 2019 году - 755).

Исходя из анализа административных дел, находившихся в производстве Службы в 2020 году, структура выявленных правонарушений следующая:

- 109 дел - за ненадлежащее содержание общего имущества собственников МКД ТСЖ и ЖСК, что на 61 % меньше чем в 2019 году (282);

- 311 дел - за осуществление предпринимательской деятельности по управлению МКД с нарушением лицензионных требований (318);

- 40 дел - по вопросам самовольной перепланировки и (или) переустройства жилых помещений, что на 86 % меньше чем в 2019 году (286);

- 194 дела - за неисполнение предписания Службы, что на 35 % больше чем в 2019 году (144);

- 113 дел - по иным категориям (за нарушение правил осуществления предпринимательской деятельности по управлению МКД, нарушение нормативного уровня или режима обеспечения населения коммунальными услугами, за непредставление сведений (информации), за воспрепятствование в проведении проверки, за нарушения в сфере содержания газового оборудования, за нарушение стандарта раскрытия информации), что на 52 % меньше чем в 2019 году (237).

В рамках функции по представительству интересов Службы в судебных органах всех инстанций в 2020 году принято участие в рассмотрении 148 судебных дел (в 2019 году – 187), в которых Служба была заявлена в качестве ответчика или третьего лица, не считая судебных дел по рассмотрению 406 протоколов (в 2019 году – 755), направленных Службой мировым судьям.

Кроме того, в 2020 году Службой осуществлялась деятельность по закупкам материальных запасов, оказания услуг и работ в соответствии с Федеральным законом от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд».

В указанный период Службой заключено и исполнено 4 государственных контракта на общую сумму 1 580 873,12 руб., из них:

- с единственным поставщиком на сумму 1 298 525,12 руб. – 3 шт.
- электронный аукцион на сумму 282 348 руб. – 1 шт.

Службой заключены прямые договоры (до 300 000 руб.) в количестве 50 шт. на общую сумму 1 629 259,02 руб.