

Обобщение практики осуществления регионального государственного жилищного надзора и лицензионного контроля предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами Астраханской области за 2018 год, период с января по июнь 2019 года

В соответствии с пунктом 2 плана по профилактики нарушений обязательных требований в сфере регионального государственного жилищного надзора и лицензионного контроля предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами Астраханской области, утвержденной приказом службы жилищного надзора Астраханской области от 11.03.2019 №54-О «Об утверждении профилактики нарушений обязательных требований в сфере регионального государственного жилищного надзора и лицензионного контроля предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами Астраханской области на 2019 год», проведён анализ практики осуществления регионального государственного жилищного надзора и лицензионного контроля предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами и выработаны предложения в целях недопущения субъектами контроля (надзора) нарушений обязательных требований.

Региональный государственный жилищный надзор

На территории Астраханской области расположено 127 852 жилых строений, из которых 25 092 многоквартирные дома (далее – МКД) (18 165 – блокированная застройка и 6 927 – МКД) всех форм собственности, общей площадью 15 227 тыс.м².

Общее количество действующих управляющих организаций составляет 164 организации, из них 133 организации находятся в г. Астрахань и 31 организация в Астраханской области.

Управление содержанием и эксплуатацией жилищного фонда по 4 006 строениям осуществляют 132 управляющих организаций, не имеют в управлении жилые дома 32 организации, 979 жилых зданий находятся в управлении ТСЖ, ТСН и ЖСК.

За 2018 год в службу жилищного надзора Астраханской области (далее – служба) поступило 16 799 обращений, из них 6174 обращения граждан и 10 625 обращения от организаций, органов местного самоуправления, исполнительной и законодательной властей.

В течение 2018 года, службой жилищного надзора Астраханской области проведено 1 295 внеплановых проверок, обследовано 1 714 жилых домов общей площадью 6 294 000 м².

По результатам плановых и внеплановых проверок в 2018 году выявлено 633 нарушения, выдано 344 предписания и оформлено 388 протоколов об административных правонарушениях на общую сумму 9 292 500 рублей.

Непосредственно службой рассмотрено 45 дел об административных правонарушениях на сумму 243 500 рублей, оплачено 130 000 рублей.

В 2018 году в службу судебных приставов Астраханской области направлено 10 постановлений службы на общую сумму 148 000 рублей. Взыскано службой судебных приставов 52 000 рублей по 5 постановлениям службы.

Судебные участки Астраханской области и г. Астрахани, которые назначали наказание в виде административного штрафа, самостоятельно ведут работу с судебными приставами.

В 2018 году службой направлено 8 материалов дел об административных правонарушениях, предусмотренных по частью 1 статьи 20.25 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ) - «Уклонение от исполнения административного наказания» на общую сумму 128 000 рублей.

В период с января по июнь 2019 года из поступивших 7 498 обращений рассмотрено - 6 380, остальные обращения находятся в работе.

За 2019 год проведено 923 внеплановые проверки, обследовано 1098 многоквартирных дома общей площадью 2 143 000 м², выявлено 298 нарушений, выдано 164 предписания и оформлено 205 протоколов об административных правонарушениях.

Большая часть нарушений устранена в установленные предписаниями сроки.

В настоящее время продолжается работа со службой судебных приставов Астраханской области по взысканию задолженности.

Надзор платы за жилищно-коммунальные услуги

Согласно действующего законодательства по вопросам необоснованного начисления платы за жилищно-коммунальные услуги в 2018 году проведено 50 внеплановых документальных и 400 предварительных проверок. По фактам нарушения ограничения изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги выдано 9 предписаний из них все исполнены.

Также, в ходе рассмотрения обращений граждан в рамках Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» (далее – Федеральный закон № 294-ФЗ) выдано 19 предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований действующего законодательства.

За 2018 год отделом надзора платы за ЖКУ службы по обращениям граждан произведен перерасчет на сумму 2 556 421,84 рублей, из них:

- за услугу газоснабжение в сумме 1 208 837 руб.;
- за услугу электрическая энергия 1 343 084,84 руб.;
- за вывоз ТКО 4 500 руб.

Надзорная деятельность службы за соблюдением требований по надлежащему содержанию и использованию внутридомового и внутриквартирного газового оборудования в МКД

В службе 01.08.2018 был сформирован отдел надзора за соблюдением требований по надлежащему содержанию и использованию внутридомового и внутриквартирного газового оборудования в МКД.

В соответствии со ст. 20 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), начата работа по мониторингу заключенных договоров по содержанию и использованию внутридомового газового оборудования и внутриквартирного газового оборудования (далее - ВДГО и ВКГО) в МКД:

- копии договоров со специализированными организациями на оказание услуг по техническому обслуживанию внутридомового газового оборудования МКД, находящихся в управлении (обслуживании) управляющих компаний;
- копии актов выполнения специализированными организациями технического обслуживания внутридомового газового оборудования МКД;
- данные по собственникам жилых помещений в МКД, у которых не заключены договора на техническое обслуживание внутриквартирного газового оборудования со специализированными организациями.

В 2018 году около 70% организаций (УК и/или ТСЖ, ТСН, ЖСК) предоставили договор со специализированной организацией на проведение технического обслуживания (далее - ТО) по ВДГО и ВКГО.

В 2019 году проведено 176 проверок соблюдения требований по обеспечению надлежащего содержания и использования ВДГО и ВКГО. Из них выявлено 70 нарушений. Оформлено протоколов на 279 000 рублей.

При этом, вызывает озабоченность, что в отдельных муниципальных образованиях (МО «Харабалинский район») отсутствуют управляющие организации. В данной ситуации вся ответственность за состояние ВДГО и ВКГО ложится на плечи собственников и нанимателей жилых помещений, которые остаются один на один с ветшающим жилым фондом и газовым оборудованием в частности. Муниципалитеты не должны самоустраиваться, а использовать всю полноту власти, которая им предоставлена жилищным законодательством Российской Федерации.

Службой создан и ведется реестр заключенных договоров на ТО, мониторинг которого помогает выявлять нарушения, а также реестр уведомлений об осуществлении деятельности по техническому обслуживанию, ремонту и диагностированию ВДГО и ВКГО в МКД на территории Астраханской области.

Капитальный ремонт, реестр специальных счетов

Служба осуществляет контрольно-надзорные мероприятия в рамках государственного жилищного надзора за формированием фондов капитального ремонта и его проведением.

За 2018 год в службу поступило 489 обращений по вопросам связанным с работой Некоммерческой организацией «Фонд капитального ремонта

многоквартирных домов» (далее – НО «ФКР МКД»). На основании, которых было проведено 89 документальных и выездных проверок

По результатам проведенных проверок, было выдано 6 предписаний на сверку взносов на капитальный ремонт, 16 на выполнение, завершение и устранение недостатков капитального ремонта.

Лицензионный контроль

В целях выполнения, на территории Астраханской области мероприятий лицензирования предпринимательской деятельности по управлению МКД службой осуществляется выдача лицензий на осуществление предпринимательской деятельности по управлению МКД на основании решения лицензионной комиссии.

В 2018 году с заявлением на выдачу лицензии, на право осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, в службу обратилось 18 соискателей лицензии.

В отношении соискателей лицензий проведены внеплановые проверки на предмет соблюдения ими лицензионных требований, по результатам которых выявлено, что все соискатели соответствуют установленным лицензионным требованиям.

Лицензионной комиссией принято решение об обращении в суд с заявлением об аннулировании лицензии в отношении 31 управляющей организации, 4 заявления об аннулировании лицензии службой рассмотрено и удовлетворено.

На основании протоколов лицензионной комиссии Астраханской области службой в 2018 году было выдано 27 квалификационных аттестатов.

В 2019 году выдано 16 квалификационных аттестатов.

Также службой вынесены заключения о внесении изменений в реестр многоквартирных домов, в отношении которых лицензиатом осуществляется деятельность по управлению в отношении 409 многоквартирных домов, отказано из-за выявленных нарушений в отношении 153 МКД.

Отделом лицензирования в 2019 году выдано 6 лицензий на осуществление предпринимательской деятельности по управлению МКД и 6 переоформлено.

На данный момент 18 организаций лишено лицензий и 8 исковых материалов об аннулировании лицензий, находится в судах.

С момента начала лицензирования (2015г.), выдано 183 лицензии.

Дополнительно

Раскрытие информации

С 1 января 2018 года заполнение государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (далее - ГИС ЖКХ) – лицензионное требование для всех управляющих организаций согласно Федеральному закону от 21.07.2014 № 263-ФЗ «О внесении изменений в

отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с принятием Федерального закона «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства».

За 2018 год в службу поступила информация о более чем 200 фактах нарушения обязательных требований по размещению информации в ГИС ЖКХ.

Службой проведена 91 проверка, выявлено 22 нарушения, выдано 4 предписания, 14 предостережений, оформлено 22 протокола об административных правонарушениях.

В настоящее время предписания службы исполнены.

Рекомендации в отношении мер, которые должны приниматься юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями в целях недопущения нарушений обязательных требований.

1. В целях недопущения нарушений по содержанию общего имущества обеспечить организацию технического обслуживания, текущего ремонта жилищного фонда в соответствии с требованиями раздела II Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда Постановление Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 №170;

2. Для снижения доли нарушений, связанных с расчётом платы за коммунальные услуги, необходимо:

- обеспечить соблюдение правил расчёта платы в соответствии с требованиями Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 №354;

- осуществлять контроль исправного состояния общедомовых приборов учета потребления коммунальных ресурсов, своевременно проводить поверку, ремонт, замену приборов учёта;

- своевременно проводить проверки состояния индивидуальных приборов учета и правильности снятия их показаний;

- обеспечить своевременное информирование ресурсоснабжающих организаций (при прямых договорах) о показаниях индивидуальных приборов учета, их состоянии;

- в установленные сроки по заявлениям граждан проводить проверку правильности начисления платы и давать исчерпывающие пояснения.

3. Для снижения доли нарушений, связанных с качеством предоставляемых коммунальных услуг, необходимо:

- обеспечить соблюдение порядка установления факта предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, установленного разделом X Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 №354;

- документально фиксировать не только начало, но и окончание периода предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества;

- осуществлять перерасчет платы за период предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества.

4. Усилить контроль за соблюдением требований к размещению информации в ГИС ЖКХ.