



СЛУЖБА ЖИЛИЩНОГО НАДЗОРА АСТРАХАНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРИКАЗ

«30» марта 2021 года

№ 35-О

Об утверждении обобщенной правоприменительной практики осуществления регионального государственного жилищного надзора и лицензионного контроля предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами Астраханской области за 2020 год

В рамках исполнения пункта 2.4 «дорожной карты» по внедрению и реализации в Астраханской области целевой модели упрощения процедур ведения бизнеса и повышения инвестиционной привлекательности субъектов Российской Федерации «Осуществление контрольно-надзорной деятельности», утвержденной распоряжением Правительства Астраханской области от 27.02.2017 № 58-Пр, и в соответствии с частью 2 статьи 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»,

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить обобщенную правоприменительную практику осуществления регионального государственного жилищного надзора и лицензионного контроля предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами Астраханской области за 2020 год согласно приложению к настоящему приказу.

2. Сектору организационного обеспечения службы жилищного надзора Астраханской области обеспечить размещение настоящего приказа на официальном сайте службы жилищного надзора Астраханской области <https://zhilnadzor.astrobl.ru> в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

И.о. заместителя службы жилищного надзора Астраханской области – заместителя главного государственного жилищного инспектора Астраханской области

И.В. Плотников

Обобщенная правоприменительная практика
осуществления регионального государственного жилищного надзора и
лицензионного контроля предпринимательской деятельности по управлению
многоквартирными домами Астраханской области
за 2020 год

В соответствии с пунктом 3 плана по профилактике нарушений обязательных и лицензионных требований, соблюдение которых оценивается при осуществлении регионального государственного жилищного надзора и лицензионного контроля предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами Астраханской области, утвержденного приказом службы жилищного надзора Астраханской области от 23.03.2021 № 33-О «Об утверждении Программы профилактики нарушений обязательных требований при осуществлении регионального государственного жилищного надзора и лицензионного контроля предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, на 2021 год и плановый период 2022-2023 гг.», проведен 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 и лицензионный контроль предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами

1. На территории Астраханской области расположено 127 852 жилых строений, из которых 25 092 (18 165 – блокированная застройка и 6 927 – МКД) МКД всех форм собственности, общей площадью 23 408 000 м², из них площадь жилищного фонда 15 227 000 м².

2. За 2020 год службой жилищного надзора Астраханской области проведено 515 внеплановых проверок. Вынесено 303 постановления об административных правонарушениях, составлено и направлено 264 материала в судебные органы.

Внеплановые проверки проводились в виде выездных, документарных. В ходе проведения проверок в 2020 году проверена деятельность 152 юридического лица и индивидуального предпринимателя, у 83 из которых выявлены правонарушения. Учитывая, что управляющие (обслуживающие) организации выполняют работы по содержанию и ремонту нескольких многоквартирных домов, внеплановые проверки ряда юридических лиц проводились неоднократно.

За 2020 год рассмотрено – 9 045 обращений граждан, организаций и органов местного самоуправления, исполнительной и законодательной властей, в том числе в первом полугодии 4 265 обращений, во втором 4 780.

В ходе проведения мероприятий по профилактике нарушений обязательных требований в 2020 году было выдано 1 204 предостережения о недопустимости нарушения обязательных требований.

3. Службой проведено 234 мероприятия по контролю, при проведении которых не требуется взаимодействие органа государственного контроля (надзора), муниципального контроля, с юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями.

4. В рамках надзора за созданием и деятельностью региональных операторов. В рамках данной работы проводятся проверочные мероприятия в отношении некоммерческой организации «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Астраханской области» по вопросам проведенного капитального ремонта и превышений размера предельной стоимости по договорам подряда.

В 2019 году службой активизирована работа по проведению вышеуказанных мероприятий, в результате которых в отношении Фонда проведено 113 проверок, по результатам которых было выдано 53 предписания об устранении нарушений и составлено 23 протокола об административных правонарушениях. В ходе проверок были выявлены нарушения в качестве проведенных работ по капитальному ремонту, несоответствие проведенных работ проектно-сметной документации, превышение размера предельной стоимости по договорам на общую сумму 36 млн. рублей.

В 2020 году службой работа в данном направлении продолжена.

За 2020 год в соответствии с требованием прокуратуры Астраханской области и распоряжением службы в отношении Фонда проведено 45 внеплановые документарно/выездные проверки, в результате которых обследовано 255 многоквартирных дома после проведенного в 2018-2020 г.г. капитального ремонта. Выдано 23 предписаний, 12 из которых в настоящее время исполнено, по 7 предписаниям срок не истек, а 4 предписания не исполнено (за неисполнения предписания виновные лица привлечены к административной ответственности).

В ходе проведенных проверок выявлены отдельные незначительные нарушения (отсутствуют регулирующие устройства, отсутствуют датчики движения и т.п.). В нескольких домах обнаружены факты вандализма после проведенных работ на сетях электроснабжения в местах общего пользования. Также проводится документарная проверка по установлению превышения размера предельной стоимости капитального ремонта в многоквартирных домах.

Также были выявлены ряд подрядчиков, недобросовестно выполнивших свои договорные обязательства по проведению капитального ремонта многоквартирных домов. Информация о них направлена в правоохранительные органы для принятия мер.

В рамках проверочных мероприятий службой даются Фонду рекомендации в целях предупреждения и недопущения в дальнейшем нарушений.

Со стороны Фонда возросло качество приемки объектов и контроля за ходом выполнения работ по капитальному ремонту. Проверка продолжается и по ее результатам можно будет сделать более расширенные выводы.

Кроме того, служба ведет реестр уведомлений, реестр специальных счетов, информирует органы местного самоуправления и регионального оператора о многоквартирных домах, собственники помещений в которых не выбрали способ формирования фондов капитального ремонта или не реализовали его.

Службой ведется работа по сбору отчетности владельцев спец-счетов на капитальный ремонт. В настоящее время такую отчетность в службу предоставляют 218 ТСЖ и ТСН. Непредставление отчетности влечет административную ответственность (за 2020 год составлено 126 протоколов).

5. Помимо проверок служба активно принимает участие в работе по актуализации Программы капитального ремонта.

Так совместно с министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Астраханской области и Фондом в текущем году проведены выездные осмотры 93 многоквартирных домов, включенных в Программу либо в которых был проведен капитальный ремонт. Данная работа проведена в целях выявления недостатков и определения технического состояния многоквартирных домов, в том числе для решения вопросов обоснованности включения их в Программу либо необходимости проведения дополнительных работ по капитальному ремонту.

Службой также проводится работа в рамках участия в межведомственных комиссиях (по всем районам области) по вопросам признания жилых домов аварийными и подлежащими сносу или реконструкции. Данная работа также направлена на актуализацию Программы, так как признание дома аварийным автоматически приводит к нецелесообразности проведения капитального ремонта и влечет исключение его из Программы. В 2020 году сотрудники службы приняли участие в 81 заседании межведомственных комиссий, в рамках которых рассматривались вопросы о признании аварийными либо подлежащими капитальному ремонту в 1003 многоквартирных домах.

С начала 2020 года службой принято участия 2-х заседаний межведомственных комиссий по 90 МКД.

6. Непосредственная постоянная надзорная деятельность службы, так или иначе, влияет на вопрос проведения капитального ремонта в регионе. При проведении проверок и рассмотрении обращений, службой в адрес органов местного самоуправления, юридических лиц (организаций), осуществляющих деятельность в сфере управления многоквартирными домами, собственников помещений в многоквартирных домах направляется информация о необходимости проведения капитального ремонта, признания дома аварийным, в том числе с рекомендациями по рассмотрению указанных вопросов на межведомственных комиссиях, на общих собраниях собственников помещений в многоквартирных домах.

7. На текущий момент служба ставит перед собой задачу не снижать показатели 2020 года и продолжить деятельность по осуществлению регионального жилищного надзора и лицензионного контроля в интересах населения Астраханской области.

8. На официальном сайте службы в сети «Интернет» размещается (обновляется по причине изменения действующего законодательства Российской Федерации и Астраханской области) Перечни правовых актов, содержащих обяза-

тельные требования, соблюдение которых оценивается при проведении мероприятий по контролю в рамках регионального государственного жилищного надзора и лицензионного контроля предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

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.