



## СЛУЖБА ЖИЛИЩНОГО НАДЗОРА АСТРАХАНСКОЙ ОБЛАСТИ

### ПРИКАЗ

«17» марта 2022 года

№ 022/1-О

Об утверждении обобщенной правоприменительной практики осуществления регионального государственного жилищного надзора и лицензионного контроля предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами Астраханской области за 2021 год

В соответствии со статьей 44 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в российской Федерации», в целях реализации 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., утвержденной приказом службы жилищного надзора Астраханской области от 24.12.2021 № 173-О, ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить обобщенную правоприменительную практику осуществления регионального государственного жилищного надзора и лицензионного контроля предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами за 2021 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».

Руководитель службы жилищного надзора  
Астраханской области – главный государственный  
жилищный инспектор Астраханской области

В.Г. Лунев

Обобщенная правоприменительная практика  
осуществления регионального государственного жилищного надзора и лицен-  
зионного контроля предпринимательской деятельности по управлению много-  
квартирными домами за 2021 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.», проведён анализ практики осуществления службой жилищного надзора Астраханской области (далее - служба) 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 пред-  
принимательской деятельности по управлению многоквартирными домами

1. За 2021 год службой проведено 1 770 внеплановых проверок. Вынесено 343 постановления об административных правонарушениях, составлено и направлено 600 материала в судебные органы.

За 2021 год рассмотрено – 16 575 обращений граждан, организаций и органов местного самоуправления, исполнительной и законодательной властей, в том числе в первом полугодии 7 752 обращений, во втором 8 823.

В ходе проведения мероприятий по профилактике нарушений обязательных требований в 2021 году было выдано 609 предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований.

2. Службой проведено 230 мероприятий по контролю, при проведении которых не требуется взаимодействие органа государственного контроля (надзора), муниципального контроля, с юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями.

3. В рамках надзора за созданием и деятельностью региональных операторов. В рамках данной работы проводятся проверочные мероприятия в отно-

шении 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 2020-2021 гг. службой работа в данном направлении продолжена.

За 2021 год в соответствии с требованием прокуратуры Астраханской области и распоряжением службы в отношении Фонда проведено 99 внеплановых документарно/выездных проверок, в результате которых обследовано 409 многоквартирных дома после проведенного в 2018-2021 гг. капитального ремонта. Выдано 72 предписаний, 11 из которых в настоящее время исполнено, по 18 предписаниям срок не истек, а 32 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 370 ТСЖ и ТСН, УО. Непредставление отчетности влечет административную ответственность (за 2021 год составлено 269 протоколов).

4. Непосредственная постоянная надзорная деятельность службы, так или иначе, влияет на вопрос проведения капитального ремонта в регионе. При про-

ведении 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.

5. На текущий момент служба ставит перед собой задачу не снижать показатели 2021 года и продолжить деятельность по осуществлению регионального жилищного надзора и лицензионного контроля в интересах населения Астраханской области.

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