

Обобщение практики при осуществлении мероприятий по муниципальному жилищному контролю

Настоящий обзор практики подготовлен за 2019 год по результатам осуществления муниципального жилищного контроля на территории Советского внутригородского района городского округа Самара во исполнение пункта 3 части 2 статьи 8.2 Федерального закона от 26 декабря 2008 г. № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля».

I. Общие положения

Согласно статьи 20 Жилищного кодекса Российской Федерации под муниципальным жилищным контролем понимается деятельность органов местного самоуправления, уполномоченных на организацию и проведение на территории муниципального образования проверок соблюдения юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами обязательных требований, установленных в отношении муниципального жилищного фонда федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации в области жилищных отношений, а также муниципальными правовыми актами. Органы государственной власти субъектов Российской Федерации вправе наделять законами субъектов Российской Федерации уполномоченные органы местного самоуправления отдельными полномочиями по проведению проверок при осуществлении лицензионного контроля в отношении юридических лиц или индивидуальных предпринимателей, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами на основании лицензии.

Согласно статьи 2 Закона Самарской области от 09.11.2012 N 111-ГД «О муниципальном жилищном контроле и взаимодействии органа регионального государственного жилищного надзора Самарской области с органами муниципального жилищного контроля» деятельность органов муниципального жилищного контроля направлена на предупреждение,

выявление и пресечение юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами нарушений, установленных в соответствии с жилищным законодательством, законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности требований к использованию и сохранности жилищного фонда, установленных в отношении муниципального жилищного фонда федеральными законами и законами Самарской области, а также муниципальными правовыми актами, в том числе требований к жилым помещениям, их использованию и содержанию, использованию и содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, созданию и деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, осуществляющих управление многоквартирными домами, оказывающих услуги и (или) выполняющих работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах, предоставлению коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, требований энергетической эффективности и оснащенности помещений многоквартирных домов и жилых домов приборами учета используемых энергетических ресурсов (далее - обязательные требования), посредством организации и проведения проверок указанных лиц, принятия предусмотренных федеральным законодательством мер по пресечению и (или) устранению выявленных нарушений.

Муниципальный жилищный контроль в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей осуществляется в формах, по основаниям, в сроки и с периодичностью, установленных 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», с учетом особенностей организации и проведения плановых и внеплановых проверок,

предусмотренных частями 4.1, 4.2 и 4.4 статьи 20 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Муниципальный жилищный контроль в отношении граждан осуществляется в формах, по основаниям, в сроки и с периодичностью, установленных муниципальными правовыми актами в соответствии с настоящим Законом.

II. Обзор практики

В 2019 году в рамках муниципального жилищного контроля проведено 294 проверки из них 292 внеплановых проверки и 2 плановых проверки. За отчетный период в целях предупреждения нарушений юридическими лицами обязательных требований предостережения не выдавались.

Фактов уклонения юридических лиц от проверок не выявлено.

Внеплановые проверки проводились по следующим основаниям:

- по контролю за исполнением предписаний, выданных по результатам проведенной ранее проверки – 135;

- по заявлениям (обращениям) физических и юридических лиц о нарушении управляющими организациями обязательных требований, установленных в отношении муниципального жилищного фонда федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации в области жилищных отношений, а также муниципальными правовыми актами – 158.

По результатам проведенных проверок выявлено 94 правонарушения. По итогам проверок возбуждены дела об административных правонарушениях, предусмотренных КоАП РФ. Государственной жилищной инспекцией Самарской области на правонарушителей наложено 81 административное наказание.

В Мировой суд Советского района г. Самары направлено 53 протокола об административном правонарушении по ч. 1 ст. 19.5 КоАП РФ о

невыполнении в срок законного предписания. Вынесено 43 постановления за совершение административного правонарушения.

Нарушения, допускаемые управляющими организациями при управлении многоквартирными домами, носят зачастую сезонный характер. Так, в зимний период недостаточная уборка от снега и наледи пешеходных зон, кровель. В летний период отсутствие уборки придомовой территории, покоса травы. В течение года, так называемый всесезонный характер носят такие нарушения, например: ремонт и уборка подъездов; затопление подвалов. Значительная часть нарушений совершается из-за слабой организации работы и отсутствия контроля за выполненными работами со стороны руководящего персонала управляющей организации. Зачастую технический персонал, наблюдая слабый контроль со стороны руководителей, допускают некачественные работы по устранению нарушений. Данное обстоятельство влечет за собой со стороны отдела муниципального жилищного контроля составление протоколов за неисполнение предписаний, либо направление материалов в Государственную жилищную инспекцию Самарской области для привлечения виновных управляющих организаций к административной ответственности. В целях недопущения указанных нарушений организации, обслуживающие жилищный фонд, должны обеспечивать контроль за техническим состоянием жилищного фонда путем проведения плановых и внеплановых осмотров. Целью осмотров является установление возможных причин возникновения дефектов и выработка мер по их устранению. В ходе осмотров осуществляется также контроль за использованием и содержанием помещений. Один раз в год в ходе весеннего осмотра следует инструктировать нанимателей, арендаторов и собственников жилых помещений о порядке их содержания и эксплуатации инженерного оборудования и правилах пожарной безопасности. Плановые осмотры жилых зданий следует проводить: – общие, в ходе которых проводится осмотр здания в целом, включая конструкции, инженерное оборудование и внешнее

благоустройство; – частичные – осмотры, которые предусматривают осмотр отдельных элементов здания или помещений.

Для предотвращения штрафных санкций Администрация Советского района рекомендует организациям, осуществляющим обслуживание многоквартирных домов, соблюдать требования действующего законодательства, а также своевременно принимать необходимые меры на поступающие обращения и жалобы собственников помещений домов.

Особое внимание при проведении контрольных мероприятий необходимо уделять разъяснению прав и обязанностей подконтрольного субъекта.

Разъяснение подконтрольным субъектам о необходимости соблюдения обязательных требований, объявленные предостережения формируют мотивацию к добросовестному поведению и, как следствие, устранению нарушений.

Деятельность муниципального жилищного контроля в 2020 году и последующие годы также будет направлена на профилактику нарушений юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями обязательных требований, на создание комфортных и безопасных условий для проживания граждан, улучшение качества предоставляемых населению жилищных, коммунальных услуг и содействие укреплению законности и предупреждению правонарушений в жилищно-коммунальной сфере.

Начальник отдела муниципального
жилищного и лесного контроля, в
области использования и охраны особо
охраняемых природных территорий
местного значения



Н.Г. Гальцева