

УТВЕРЖДЕН
приказом Главного управления
по государственному надзору
Удмуртской Республики
« 26 » декабря 2020 года № 97

ДОКЛАД

**Результаты правоприменительной практики при
осуществлении регионального государственного
жилищного надзора за 2020 год**

г. Ижевск

Содержание

Введение _____	3
Контрольно-надзорная деятельность _____	4
Мероприятия по контролю без взаимодействия _____	5
Наиболее часто встречающиеся нарушения обязательных требований _____	6
Судебная практика _____	9
Профилактика нарушений обязательных требований, анализ состояния подконтрольной среды _____	11

Введение

Управление по надзору УР является исполнительным органом государственной власти, осуществляющим на территории Удмуртской Республики региональный государственный жилищный надзор.

Государственный жилищный надзор на территории Удмуртской Республики также осуществляется органами местного самоуправления муниципальных образований, образованных на территории Удмуртской Республики, наделенными отдельными государственными полномочиями Удмуртской Республики по осуществлению государственного жилищного надзора в соответствии с Законом Удмуртской Республики от 30.06.2014 № 40-РЗ «О наделении органов местного самоуправления отдельными государственными полномочиями Удмуртской Республики по государственному жилищному надзору и лицензионному контролю и внесению изменения в статью 35 Закона Удмуртской Республики «Об установлении административной ответственности за отдельные виды правонарушений».

Субъектами регионального государственного жилищного надзора Управления по надзору УР являются органы государственной власти Удмуртской Республики, органы местного самоуправления муниципальных образований Удмуртской Республики, товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива (далее – ТСЖ, ЖСК, ТСН), региональный оператор по организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, специализированные организации, управляющие организации - владельцы спецсчетов, ресурсоснабжающие организации и граждане (далее также – подконтрольные субъекты).

Государственный жилищный надзор осуществляется посредством:

организации и проведения проверок выполнения субъектами государственного жилищного надзора обязательных требований;

принятия предусмотренных законодательством Российской Федерации мер по пресечению и (или) устранению выявленных нарушений;

систематического наблюдения за исполнением обязательных требований, анализа и прогнозирования состояния исполнения обязательных требований при осуществлении субъектами государственного жилищного надзора своей деятельности.

Государственный жилищный надзор осуществляется с применением риск - ориентированного подхода.

Полномочия Главного управления определены Положением о Главном управлении, утвержденном постановлением Правительства Удмуртской Республики от 29 декабря 2017 года № 588.

В структуру Главного управления по государственному надзору Удмуртской Республики входит, в том числе, Жилищная инспекция.

Настоящий доклад по правоприменительной практике при осуществлении регионального государственного жилищного надзора за 2020 год подготовлен в

рамках реализации 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», на основе обобщения и анализа, имеющихся в распоряжении Главного управления материалов.

Контрольно-надзорная деятельность

В рамках осуществления государственного жилищного надзора Жилищной инспекцией Управления по надзору УР в 2020 году было проведено 149 проверок, выявлено 56 нарушений обязательных требований.

По результатам государственного жилищного надзора в 2020 году выдано 54 предписания об устранении выявленных нарушений.

Снижение количества внеплановых проверок в 2020 году связано с установлением ограничения на проведение проверок, в том числе по основаниям их проведения (Постановление Правительства РФ от 03.04.2020 № 438).

Согласно планам проведения плановых проверок в рамках государственного жилищного надзора Жилищной инспекцией Управления по надзору УР осуществлено 2 плановых проверки.

В рамках государственного жилищного надзора в 2020 году было возбуждено 772 дела об административных правонарушениях, в том числе:

58 протоколов по статье 7.23 КоАП РФ «Нарушение нормативов обеспечения населения коммунальными услугами»;

12 протоколов по статье 7.22 КоАП РФ «Нарушение правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений»;

97 протоколов по статье 19.7 КоАП РФ «Непредставление сведений (информации)»;

8 протоколов по статье 7.21 КоАП РФ «Нарушение правил пользования жилыми помещениями. Самовольные переустройство и (или) перепланировка помещения в многоквартирном доме»;

29 протоколов по ч. 1 ст. 19.5 КоАП РФ «Невыполнение в установленный срок законного предписания (постановления, представления, решения) органа (должностного лица), осуществляющего государственный надзор (контроль), муниципальный контроль, об устранении нарушений законодательства»;

25 протоколов по части 24 статьи 19.5 КоАП РФ «Невыполнение или ненадлежащее выполнение в установленный срок законного предписания органа, осуществляющего региональный государственный жилищный надзор, в том числе лицензионный контроль в сфере осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, об устранении нарушений лицензионных требований, за исключением случаев, предусмотренных частью 24.1 настоящей статьи»;

1 протокол по статье 19.4.1 КоАП РФ «Воспрепятствование законной деятельности должностного лица органа государственного контроля (надзора),

должностного лица организации, уполномоченной в соответствии с федеральными законами на осуществление государственного надзора, должностного лица органа муниципального контроля»;

6 протоколов по статье 13.19.2 КоАП РФ «Неразмещение информации, размещение информации не в полном объеме или размещение недостоверной информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства»;

1 протокол по статье 9.16 КоАП РФ «Нарушение законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности»;

523 протокола по части 1 статьи 6.24 КоАП РФ «Нарушение установленного федеральным законом запрета курения табака на отдельных территориях, в помещениях и на объектах, за исключением случаев, предусмотренных частью 2 настоящей статьи»;

11 протоколов по части 1 статьи 20.25 КоАП РФ «Неуплата административного штрафа в срок, предусмотренный КоАП РФ»;

1 протокол по статье 19.6 КоАП РФ «Непринятие мер по устранению причин и условий, способствовавших совершению административного правонарушения».

Должностными лицами Жилищной инспекции возбуждено 167 дел об административных правонарушениях.

Мероприятия по контролю без взаимодействия

В 2020 году Жилищной инспекцией Управления по надзору УР в рамках осуществления государственного жилищного надзора проводились следующие мероприятия по контролю без взаимодействия с юридическими лицами:

- наблюдение за соблюдением обязательных требований, установленных п. 9 ст. 138 ЖК РФ, посредством анализа информации о деятельности ТСЖ (ТСН), при предоставлении в орган государственного жилищного надзора реестров членов товарищества (проведено 67 мероприятий);

- наблюдение за соблюдением обязательных требований, установленных ст. 172 ЖК РФ, посредством анализа информации о деятельности владельцев специальных счетов при предоставлении в орган государственного жилищного надзора сведений о поступлении взносов на капитальный ремонт, в том числе уведомлений о выбранном способе формирования фонда капитального ремонта (проведено 24 мероприятия);

- наблюдения за соблюдением обязательных требований при размещении информации в ГИС ЖКХ (проведено 17 мероприятий).

По результатам проведенных мероприятий выявлено 101 нарушение обязательных требований.

Кроме того, по требованию Прокуратур Удмуртской Республики, Жилищной инспекцией Управления по надзору УР в 2020 году проведено 7 мероприятий по контролю за соблюдением обязательных требований при

размещении информации в ГИС ЖКХ, по результатам которых выявлено 6 нарушений обязательных требований.

Наиболее часто встречающиеся нарушения обязательных требований

Наиболее часто встречающиеся нарушения обязательных требований, выявляемые в ходе контрольных мероприятий, проводимых в отношении подконтрольных субъектов органами местного самоуправления в рамках переданных полномочий:

- неисполнение обязанностей в части надлежащего содержания общего имущества в МКД;
- непредоставление, либо несвоевременное предоставление ответов на обращения граждан;
- нарушение нормативного уровня обеспечения населения коммунальными услугами;
- нарушения, связанные с порядком начисления платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Основными нарушениями, выявляемыми жилищной инспекцией Управления по надзору УР в ходе проведения контрольно-надзорных мероприятий за формированием фондов капитального ремонта в отношении владельцев специальных счетов, являются следующие:

- нарушение требований к сохранности фонда капитального ремонта, поскольку сбор взносов на капитальный ремонт должен осуществляться только на специальный счет, открытый в целях формирования фонда капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома, поскольку взносы на капитальный ремонт имеют целевое назначение;
- проведение капитального ремонта общего имущества в МКД в отсутствие решения общего собрания собственников МКД, либо с ненадлежащим кворумом, необходимым для принятия указанного решения;
- нецелевое расходование средств фонда капитального ремонта общего имущества, заключающиеся в расходовании средств фонда капитального ремонта на работы, не предусмотренные ЖК РФ и Законом УР № 64-РЗ;
- списание денежных средств со специального счета в размере большем, чем определено актом выполненных работ по капитальному ремонту, подписанному председателем совета МКД;
- списание денежных средств со специального счета по актам выполненных работ, не подписанных уполномоченных общим собранием собственников помещений МКД лицом;
- не перечисление денежных средств со специального счета и не передача документации, связанной с формированием фондов капитального ремонта, вновь избранному владельцу специального счета либо региональному оператору;

- несвоевременное предоставление, либо непредоставление сведений об открытии специального счета;

- несвоевременное предоставление, либо непредоставление сведений о размере средств, начисленных в качестве взносов на капитальный ремонт, сведений о размере средств, поступивших в качестве взносов на капитальный ремонт, сведений о размере израсходованных средств на капитальный ремонт со специального счета, сведений о размере остатка средств на специальном счете, сведений о заключении договора займа и (или) кредитного договора на проведение капитального ремонта с приложением заверенных копий таких договоров.

Наиболее часто встречающиеся нарушения обязательных требований, выявляемые в ходе контрольных мероприятий на предмет соблюдения требований к размещению информации в ГИС ЖКХ, предусмотренных Федеральным законом от 21.07.2014 №209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства», Приказом Минкомсвязи России и Минстроя России от 29 февраля 2016 года №74/114/пр «Об утверждении состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства»:

- отсутствие информации об объектах государственного учета жилищного фонда, включая технические характеристики и состояние;

- отсутствие платежных документов;

- отсутствие отчетов по управлению;

- отсутствие информации о приборах учета, о показаниях индивидуальных приборов учета;

- неразмещение информации о договорах о предоставлении в пользование части общего имущества собственников помещений в МКД;

- отсутствие полной информации о проведенных общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме;

- размещение договоров управления, протоколов общих собраний собственников помещений в МКД, без приложений, являющимися неотъемлемыми частями указанных документов.

Рекомендации подконтрольным субъектам, в целях недопущения нарушений размещения информации в ГИС ЖКХ:

1. организовать занесение сведений в систему в полном объеме в соответствии с требованиями Федерального закона № 209-ФЗ о ГИС ЖКХ, в том числе путем заключения договоров на оказание услуг по размещению информации в системе.

2. принять меры по недопущению типовых нарушений.

3. в случае невозможности занесения информации в систему, принимать исчерпывающие меры по устранению причин, способствующих нарушению по раскрытию информации в системе.

4. определить ответственных должностных лиц за выполнение работ и занесение сведений в ГИС ЖКХ.

По результатам проведения государственного жилищного надзора за деятельностью регионального оператора были установлены следующие типичные нарушения требований к проведению капитального ремонта:

- ненаправление НУО «Фонд капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов в Удмуртской Республике» в установленные сроки предложений о сроке начала капитального ремонта, необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ, их стоимости, о порядке и об источниках финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в адрес собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе, уведомления о полной стоимости капитального ремонта с учетом замены всех конструкций, находящихся в неработоспособном состоянии;

- непроведение региональным оператором обследования общего имущества в целях установления его технического состояния в соответствии с ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения Правила обследования и мониторинга технического состояния» до разработки конкурсной документации и заключения договора подряда;

- отсутствие подготовленного региональным оператором технического задания на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома;

- отсутствие в составе конкурсной документации проектной и сметной документации на проведение работ по капитальному ремонту;

- составление локального сметного расчета на выполнение работ по капитальному ремонту подрядчиком после заключения договора подряда, определение объемов и подвидов выполняемых работ на усмотрение подрядчика с отступлениями от строительных норм и правил;

- ненадлежащее контролирование качества и сроков оказания услуг и (или) выполнения работ подрядными организациями и соответствие таких услуг и (или) работ требованиям проектной документации.

Наиболее часто встречающиеся нарушения, допущенные специализированными организациями, при проведении технического обслуживания внутридомового и внутриквартирного газового оборудования (далее по тексту – ТО ВДГО и ВКГО):

- нарушение процедуры, предусмотренной п. 87 Правил пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 14 мая 2013 года № 410 (далее - Правила №410), при активировании факта приостановки подачи газа;

- не направление в орган государственного жилищного надзора в соответствии с требованием п. 79 Правил №410 уведомления о фактах, свидетельствующих о наличии угрозы возникновения аварии, утечек газа или несчастного случая, выявленных при проведении ТО ВДГО и ВКГО, для дальнейшего вынесения организации, осуществляющей управление МКД, собственнику помещения (домовладения) предписания об устранении

выявленных нарушений.

- не соблюдение порядка приостановления подачи газа, предусмотренного пп. «в» п. 80 и 81 Правил № 410, в случае истечения нормативного срока службы внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования.

Наиболее часто встречающимся нарушением требований к обеспечению энергетической эффективности и оснащённости помещений многоквартирных домов и жилых домов приборами учета используемых энергетических ресурсов и эксплуатации таких приборов является не принятие организациями, обязанными осуществлять деятельность по установке приборов учета используемых энергетических ресурсов, снабжение которыми или передачу которых они осуществляют, мер по оснащению многоквартирных домов приборами учета используемых энергетических ресурсов в сроки, предусмотренные законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

Судебная практика

1. Неисполнение товариществами собственников жилья (ТСН, ЖСК и иными кооперативами) обязанностей по надлежащему содержанию общего имущества в МКД, в том числе надлежащей уборке кровли.

Примеры актов: постановление Управления по надзору УР № И6-02-759 от 21.03.2020, № И6-02-385 от 13.04.2020, № И6-02-219 от 12.03.2020, № И6-02-317 от 26.03.2020.

2. Нарушение в сфере обеспечения безопасности внутридомового и внутриквартирного газового оборудования, что является нарушением правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений.

Пример акта: постановление Управления по надзору УР от 15.09.2020 по делу № И6-02-742.

3. Нарушение нормативов обеспечения населения коммунальными услугами (некачественное предоставление или непредставление коммунальной услуги).

Примеры актов: постановления Управления по надзору УР № И6-02-326 от 17.06.2020, № И6-02-314 от 25.06.2020, № И6-02-718 от 03.09.2020, № И6-02-42 от 29.01.2020.

4. Нарушение установленного федеральным законом запрета курения табака в помещениях общего пользования многоквартирного дома.

За 2020 год Управлением по надзору УР рассмотрено 524 административных дела по ст. 6.24 КоАП РФ, наложено административных штрафов на общую сумму в размере 262 000 рублей.

5. Отказ в заключение договора на установку узлов учета используемых энергетических ресурсов, снабжение которых или передачу которых осуществляет.

Пример акта: постановление Управления по надзору УР № И6-02-646 от

06.07.2020.

6. Отказ в допуске представителя специализированной организации для выполнения работ по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового и внутриквартирного газового оборудования в случае уведомления о таких работах (Постановление Управления по надзору УР № И6-02-233 от 09.06.2020)

7. Воспрепятствование законной деятельности должностного лица органа государственного контроля (надзора), должностного лица организации, уполномоченной в соответствии с федеральными законами на осуществление государственного надзора по проведению проверок или уклонение от таких проверок, повлекшие невозможность проведения или завершения проверки.

Примеры актов: постановление МССУ № 1 судебного участка № 1 г. Сарапула от 10.03.2020 по делу № 5-164/2020, решение Сарапульского городского суда УР от 14.04.2020 по делу № 12-63/2020, постановление мирового судьи судебного участка № 3 Ленинского района г. Ижевска № 5-12/2020 от 10.01.2020.

8. Невыполнение в установленный срок законного предписания (постановления, представления, решения) органа (должностного лица), осуществляющего государственный надзор (контроль) об устранении нарушений законодательства (ч. 1 ст. 19.5 КоАП РФ).

Примеры судебных актов: постановления МССУ № 5 Устиновского района г. Ижевска № 5-89/2020 от 13.02.2020 № 5-264/2020 от 08.05.2020, МССУ № 1 Сарапульского района УР № 5-164/2020 от 10.03.2020.

9. Непредставление или нарушение сроков предоставления владельцами специальных счетов в Управление по надзору отчетности о формировании фондов капитального ремонта и (или) уведомлений о выбранном способе формирования фонда капитального ремонта.

Примеры актов: постановления МССУ № 7 Первомайского района г. Ижевска № 5-50/2020 от 18.02.2020, МССУ № 2 г. Воткинска № 5-519/2020 от 05.10.2020.

10. Неразмещение информации в соответствии с законодательством Российской Федерации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства или нарушение установленных законодательством Российской Федерации порядка, способов и (или) сроков размещения информации, либо размещение информации не в полном объеме, либо размещение недостоверной информации (ч. 2 ст. 13.19.2 КоАП РФ):

1) Неразмещение информации об объектах государственного учета жилищного фонда, включая технические характеристики и состояние.

Пример судебного акта: постановления МССУ № 6 Первомайского района г. Ижевска № 5-670/2020 от 04.08.2020.

2) Отсутствие информации о показаниях индивидуальных приборов учета.

Пример судебного акта: постановление МССУ № 4 Первомайского района города Ижевска № 5-468/20 от 15.05.2020.

Профилактика нарушений обязательных требований, анализ состояния подконтрольной среды

Целью профилактической работы является предупреждение нарушений подконтрольными субъектами обязательных требований, установленных жилищным законодательством и законодательством об энергосбережении; устранение причин, факторов и условий, способствующих нарушениям обязательных требований; повышение прозрачности системы государственного контроля (надзора) и эффективности осуществления контрольно-надзорной деятельности Управления по надзору УР.

В рамках профилактики нарушений обязательных требований, установленных жилищным законодательством и законодательством об энергосбережении, соблюдение которых оценивается при проведении Управлением по надзору УР регионального государственного жилищного надзора, в 2020 году была проведена следующая работа.

На официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» Управления по надзору УР (далее-официальный сайт Главного управления) размещены перечни нормативных правовых актов, содержащих обязательные требования, соблюдение которых оценивается при осуществлении государственного жилищного надзора, а также тексты данных правовых актов. Перечни нормативных правовых актов и тексты этих актов поддерживаются в актуальном состоянии.

Проведены публичные обсуждения итогов правоприменительной практики.

На постоянной основе проводилась разъяснительная работа в средствах массовой информации по вопросам соблюдения обязательных требований жилищного законодательства и законодательства об энергосбережении.

Проведены совещания по вопросам соблюдения требований приостановки подачи газа в жилые помещения, а также по вопросу организации капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Удмуртской Республики.

Обеспечено функционирование телефона «Горячей линии» по вопросам соблюдения требований жилищного законодательства и законодательства об энергосбережении.

Осуществляется устное и письменное консультирование поднадзорных субъектов.

В 2020 году в рамках осуществления государственного жилищного надзора, в целях профилактики нарушений обязательных требований жилищного законодательства и законодательства об энергосбережении, выдано 204 предостережения о недопущении нарушений обязательных требований. Поступило уведомлений об исполнении выданных предостережений о недопущении нарушений обязательных требований 157. Данный факт свидетельствует о том, что в 2020 году подконтрольными субъектами, в большинстве случаев, выполнялись требования, содержащиеся в

предостережениях, что является показателем эффективности такого вида мероприятия по профилактике нарушения обязательных требований.

Анализ показателей, характеризующих состояние подконтрольной среды, свидетельствует, что причинами и условиями нарушений обязательных требований являются отсутствие необходимого уровня знаний требований законодательства у граждан, у руководителей юридических лиц и работников, отсутствие со стороны руководителей подконтрольных субъектов надлежащего контроля за соблюдением исполнения соответствующих публично-правовых обязанностей, пробелы в законодательстве, большой объем нормативно-правовых актов, регулирующих сферу деятельности подконтрольных субъектов и их систематическое изменение.

С целью решения данных проблем Жилищная инспекция продолжит профилактическую работу, с целью повышения уровня информированности подконтрольных субъектов по вопросам соблюдения обязательных требований, обеспечения доступности сведений о применении обязательных требований, обеспечения взаимодействия с подконтрольными субъектами и повышения уровня доверия подконтрольных субъектов к органу государственного жилищного надзора, повышения уровня правовой грамотности подконтрольных субъектов, обеспечения единообразия понимания предмета контроля подконтрольными субъектами, мотивации подконтрольных субъектов к добросовестному поведению и сознательному соблюдению обязательных требований.
