ОБЗОР

обобщения практики осуществления муниципального жилищного контроля, в том числе с указанием наиболее часто встречающихся случаев нарушений обязательных требований с рекомендациями в отношении мер, которые должны приниматься юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями в целях недопущения таких нарушений за 2019 год.

Настоящий Обзор обобщения практики осуществления муниципального жилищного контроля управления городского хозяйства администрации муниципального образования город Новороссийск, в том числе с указанием наиболее часто встречающихся случаев нарушений обязательных требований с рекомендациями в отношении мер, которые должны приниматься юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями в целях недопущения таких нарушений за 2019 год (далее – Обзор практики) разработан в соответствии с пунктом 3 части 2 статьи 8.2 Федерального закона от 26.12.2008 года № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля».

Целями обобщения практики осуществления муниципального жилищного контроля являются:

- обеспечение единства практики применения органами муниципального жилищного контроля федеральных законов и иных нормативных актов Российской Федерации, нормативных правовых актов Краснодарского края, муниципальных нормативных правовых актов, обязательность применения которых установлена законодательством Российской Федерации (далее – обязательные требования);

- обеспечение доступности сведений о практике осуществления муниципального жилищного контроля.

Задачами обобщения практики осуществления муниципального жилищного контроля являются:

- выявление и пресечение несоблюдения юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями обязательных требований, установленных в отношении муниципального жилищного фонда;

- выявление и устранение причин, порождающих нарушения обязательных требований, и условий, способствующих совершению таких нарушений или облегчающих их совершение;

- выработка с привлечением широкого круга заинтересованных лиц оптимальных решений проблемных вопросов практики и их реализации;

- укрепление системы профилактики нарушений обязательных требований путём активизации профилактической деятельности;

- повышение уровня правовой грамотности и развитие правосознания руководителей юридических лиц и индивидуальных предпринимателей.

Программа профилактики нарушений юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями обязательных требований при осуществлении муниципального жилищного контроля утверждается на каждый последующий год приказом управления городского хозяйства администрации муниципального образования город Новороссийск.

Порядок осуществления муниципального жилищного контроля управления городского хозяйства администрации муниципального образования город Новороссийск в отношении муниципального жилищного фонда на территории муниципального образования город Новороссийск определён [Законом Краснодарского края от 27.09.2012 N 2589-КЗ "О муниципальном жилищном контроле и порядке взаимодействия органов муниципального жилищного контроля с органом регионального государственного жилищного надзора при организации и осуществлении муниципального жилищного контроля на территории Краснодарского края"](http://docs.cntd.ru/document/460157836), постановлением администрации муниципального образования город Новороссийск от 26.09.2019 № 4780 «Об утверждении административного регламента исполнения муниципальной функции «Осуществление муниципального жилищного контроля» и признании утратившим силу постановления администрации муниципального образования город Новороссийск».

В ревизионную деятельность муниципального жилищного контроля входят плановые и внеплановые проверки, выездные и или документарные, профилактические мероприятия, проводимые в установленном порядке.

С 2018 года управление городского хозяйства администрации муниципального образования город Новороссийск (далее – Управление) осуществляет организацию и проведение внеплановых проверок соблюдения юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами установленных в соответствии с жилищным законодательством, законодательством об энергосбережении, обязательных требований к использованию и сохранности жилищного фонда, независимо от его форм собственности, в том числе требований к:

а) жилым помещениям, их использованию и содержанию;

б) порядку перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение;

в) порядку переустройства и (или) перепланировки помещений в многоквартирных домах;

д) определению состава, содержанию и использованию общего имущества;

е) содержанию общего имущества в многоквартирном доме, в том числе к подготовке жилищного фонда к сезонной эксплуатации (за исключением требований к установлению размера платы за содержание и ремонт жилого помещения).

ж) выполнению лицами, осуществляющими управление многоквартирными домами (в том числе товариществами собственников жилья, жилищными, жилищно-строительными и иными специализированными потребительскими кооперативами), услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

з) предоставлению коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах;

и) обеспечению энергетической эффективности многоквартирных домов и жилых домов, их оснащению приборами учета используемых энергетических ресурсов и эксплуатации таких приборов;

к) наличию договора о техническом обслуживании и ремонте внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования со специализированной организацией, соответствующей требованиям;

м) осуществлению государственного надзора за обеспечением доступности для инвалидов объектов инженерной инфраструктуры при осуществлении государственного жилищного надзора.

В 2019 году осуществлялась активная работа по проведению внеплановых проверок многоквартирных жилых домов. Инициаторами проверки выступают непосредственно жители города в рамках подачи обращений в муниципалитет, на электронный портал ГИС ЖКХ, либо в государственную жилищную инспекцию Краснодарского края. Проверки также могут проводиться в рамках приема граждан.

В случае, если заявитель в своем обращении информирует о нарушениях жилищного законодательства, Управлением принимается решение о проведении внеплановой проверки. После принятия решения о необходимости осуществления проверки, Управлением готовится распоряжение о проведении проверки, далее по результатам проверки составляется Акт проверки. По выявленным нарушениям выдается предписание с указанием выявленных нарушений и сроков их устранения. В случае если юридическое лицо не исполняет предписанные действия в месячный срок, материалы дела передаются в ГЖИ Краснодарского края для привлечения управляющей организации к административной ответственности. Проверка включает в себя непосредственный выезд на место, работу с жителями, представителями управляющих компаний, ТСЖ, подготовку фото фиксации нарушений и актов обследования и т.д.

Основополагающими задачами Управления при проведении работы в указанном направлении являются:

1. Предупреждение нарушений жилищного законодательства;

2. Выявление нарушений жилищного законодательства;

3. Устранение выявленных нарушений жилищного законодательства;

4. Содействие жителям города в создание условий для комфортного проживания в своих домах.

В городе Новороссийск осуществляют свою деятельность более 130 управляющих компаний и ТСЖ. Большое количество внешних организаций определяют большое количество обращений. В 2019 году в Управление поступило 3392 обращения, в 2020 поступило уже более 1407 материалов по фактам нарушения жилищного законодательства — это обращения граждан, а также документы, поступившие из ГЖИ. Можно сделать вывод, жители становятся более осведомленными, и готовы проявлять инициативу в привлечении администрации к решению своих проблем. С одной стороны, это позитивный опыт взаимодействия, с другой стороны, при осуществлении выездов, факт наличия большинства из указанных в запросе нарушений не подтверждается, либо одно и тоже заявление поступает в Управление из разных источников (через Прокуратуру, ГЖИ, администрации и т.д.).

В ходе мероприятий, в большей степени выявляются нарушения по следующим направлениям:

1. Ремонт кровли
2. Содержание фасадов
3. Ремонт и содержание подъездов
4. Содержание подвалов
5. Предоставление коммунальных услуг

Работа в данном направлении также напрямую связана со взаимодействием с жителями. Еженедельно, в рамках проведения приема выявляются проблемные вопросы и пути их решения. Совместно с представителями управляющими компаниями ТСЖ, старшими по дому, сотрудниками внутригородских районов ведется работа по предупреждению нарушений.

На данный момент, с целью расширения и укрепления системы правовой защиты потребителей коммунальных услуг, проживающих в МКД, Управление выступает с инициативой поддержать создание некоммерческой организации по осуществлению муниципального общественного контроля. В городе есть люди, которые готовы на безвозмездной основе оказывать консультации по грамотному составлению заявлений, оказанию правовой поддержки жителям, которые столкнулись с неправомерными действиями управляющих компаний, ТСЖ и т.д.

Основной целью данной системы взаимодействия является формирование благоприятной, неконфликтной среды для совместной работы всех участников рынка жилищно - коммунальных услуг.

Анализируя ситуацию на сегодняшний день, идет тенденция к снижению поступления обращений именно по содержанию общедомового имущества управляющими организациями, что говорит о том, что профилактическая работа по взаимодействию управляющих организаций и жителей дает свои положительные результаты.

Планами основных мероприятий на 2020 год управления городского хозяйства в части выполнения требований закона Краснодарского края от 6 декабря 2017 года № 3700-КЗ является:

- рассмотрение обращений граждан;

- личный прием граждан;

- выездные встречи с населением;

- проведение внеплановых проверок в рамках осуществления лицензионного контроля и государственного жилищного контроля;

- подготовка и размещение публикаций в средствах массовых коммуникаций.