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 2020 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 2020 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 № 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 23 ноября 2020 года № 5625 «Об утверждении административного регламента по исполнению муниципальной функции «Осуществление муниципального жилищного контроля» и признании утратившим силу постановления администрации муниципального образования город Новороссийск».

В 2017 году произошли серьезные изменения в сфере жилищного законодательства. ЗАКОНОМ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ от 6 декабря 2017 года N 3700-КЗ орган местного самоуправления город Новороссийск наделен отдельными полномочиями по осуществлению контроля за выполнением требований жилищного законодательства.

С 2018 года Управление городского хозяйства города Новороссийска осуществляет организацию и проведение внеплановых проверок соблюдения юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами установленных в соответствии с жилищным законодательством, законодательством об энергосбережении, 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 переустройства и (или) перепланировки помещений в многоквартирных домах;

в) определению состава, содержанию и использованию общего имущества;

г) 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).

д) 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;

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

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

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

и) осуществлению государственного надзора за обеспечением доступности для инвалидов объектов инженерной инфраструктуры при осуществлении государственного жилищного надзора;

В 2020 году мы осуществляем активную работу по проведению внеплановых проверок МКД. Инициаторами проверки выступают непосредственно жители города в рамках подачи обращений в муниципалитет, на электронный портал ГИС ЖКХ, либо в государственную жилищную инспекцию Краснодарского края.

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 нашем городе осуществляют свою деятельность более 130 управляющих компаний и ТСЖ. Большое количество внешних организаций определяют большое количество обращений. В 2020 году в управление городского хозяйства поступило 1915 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, прошу отметить, что при осуществлении выездов, факт наличия большинства из указанных в запросе нарушений не подтверждается, либо одно и тоже заявление заходит на исполнение с разных организаций (через Прокуратуру, ГЖИ, администрации и т.д.).

В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 03 апреля 2020 № 438 "Об особенностях осуществления в 2020 году государственного контроля (надзора), муниципального контроля и о внесении изменения в пункт 7 Правил подготовки органами государственного контроля (надзора) и органами муниципального контроля ежегодных планов проведения плановых проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей", **Администрацией в 2020 году** **приостановлено назначение проверок в отношении юридических лиц** и индивидуальных предпринимателей, **проводятся только внеплановые проверки, основаниями для проведения которых являются факты причинения вреда жизни, здоровью граждан или угрозы причинения вреда жизни, здоровью граждан,** возникновение чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, которые согласовываются с органами прокуратуры.

Исходя из вышеизложенного в 2020 году было обследовано 172 МКД, в ходе контрольных мероприятий проведено 41 внеплановые проверки согласно закона 3700 - КЗ, выдано 98 Предупреждений в адрес управляющих компаний, а также в результате комиссионных выездов совместно с заявителями, устранено 71 нарушения в ходе взаимодействия с управляющими организациями.

В ходе мероприятия в большей степени выявляются нарушения по следующим направлениям:

1. Ремонт кровли – 25
2. Содержание фасадов – 5
3. Аварийные балконы – 2
4. Аварийные лифты - 9

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.

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.

**Дополнительно сообщаем о работе с обращениями граждан Управления городского хозяйства администрации муниципального образования город Новороссийск.**

В Управление городского хозяйства за 2020 год поступило 2787 обращений, что на 707 ед. больше, чем в 2019 году. (рост 25%).

Из которых:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Вид обращения** | **2019 год** | **2020 год** | **Динамика** |
| В администрацию президента РФ | 37 | 62 | +25 (40%) |
| В администрацию Краснодарского края | 452 | 657 | +205 (31%) |
| Личный прием | 46 | 36 | -10 (22%) |
| Канцелярия | 845 | 1079 | +234 (22%) |
| В прокуратуру города | 369 | 441 | +72 (16%) |
| Прочие | 737 | 1205 | +468 (39%) |

Рост обращений в Управлении городского хозяйства связан с переходом в оперативное подчинение жилищного и аналитического отдела МКУ «УЖКХ города».

С целью снижения роста обращений на федеральный и краевой уровни по жилищным вопросам принято решение о создании «Совета по решению проблемных вопросов по управлению многоквартирными домами».

Согласовывается подписание Соглашения о сотрудничестве с НП «Национальный центр общественного контроля в сфере жилищно-коммунального хозяйства «ЖКХ Контроль», — некоммерческая организация, деятельность которой направлена на решение проблем в жилищно-коммунальной сфере, повышения эффективности работы отрасли, улучшения качества жизни граждан. Прорабатывается план совместных мероприятий (работы) на 2021 год.

С августа месяца 2020 года в Управлении городского хозяйства применяется новых механизм работы с обращениями граждан, с целью исключения повторных обращений.