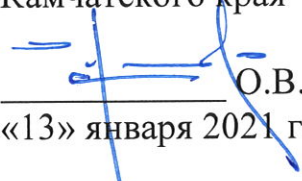


УТВЕРЖДАЮ

Руководитель Инспекции -
главный государственный
жилищный инспектор
Камчатского края


О.В. Суколин
«13» января 2021 года

ОБЗОР

правоприменительной практики контрольно-надзорной
деятельности Государственной жилищной инспекции
Камчатского края за 2020 год

Раздел I. Общие положения

1. Обзор правоприменительной практики контрольно-надзорной деятельности Государственной жилищной инспекции Камчатского края (далее - Госжилинспекция) подготовлен в соответствии со статьей 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» (далее - Закон № 294-ФЗ).

2. В соответствии с Положением о Госжилинспекции, утвержденным постановлением Правительства Камчатского края от 19.12.2008 № 418-П, Госжилинспекция является уполномоченным органом исполнительной власти Камчатского края, осуществляющим на территории края региональный государственный жилищный надзор, а также осуществляет лицензирование предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, включающее в себя деятельность по лицензированию предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами и осуществление лицензионного контроля.

Раздел II. Правоприменительная практика организации и проведения государственного контроля (надзора)

Глава 1. Перечень нормативных правовых актов, используемых при осуществлении контрольно-надзорной деятельности

3. При осуществлении контрольных мероприятий по соблюдению требований жилищного законодательства, законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности требований к использованию и сохранности жилищного фонда независимо от его форм собственности, в том числе требований к жилым помещениям, их использованию и содержанию, использованию и содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, порядку осуществления перевода жилого помещения в нежилое помещение в многоквартирном доме, порядку осуществления перепланировки и (или) переустройства помещений в многоквартирном доме,

формированию фондов капитального ремонта, 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, региональных операторов, нарушений ограничений изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги, требований к составу нормативов потребления коммунальных ресурсов (коммунальных услуг), условиям и методам установления нормативов потребления коммунальных ресурсов (коммунальных услуг), а также обоснованности размера установленного норматива потребления коммунальных ресурсов (коммунальных услуг), обоснованности размера платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, и соблюдению предельных индексов изменения размера такой платы, требований правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения, правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления 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, требований к предоставлению жилых помещений в наемных домах социального использования, нарушений органами местного самоуправления, ресурсоснабжающими организациями, лицами, осуществляющими деятельность по управлению многоквартирными домами, требований к порядку размещения информации в системе (далее - обязательные требования) Госжилинспекция руководствовалась следующими нормативными правовыми актами:

1. Жилищным кодексом Российской Федерации (далее – ЖК РФ);
2. Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ);
3. Законом № 294-ФЗ;
4. Федеральным законом от 04.05.2011 № 99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности»;
5. Федеральным законом от 21.07.2014 № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства»;
6. Федеральным законом от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
7. Федеральным законом от 23.02.2013 № 15-ФЗ «Об охране здоровья граждан от воздействия окружающего табачного дыма и последствий потребления табака»;
8. Федеральным законом от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;
9. Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «О общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;

10. Федеральным законом от 27.07.2010 № 190-ФЗ «О теплоснабжении»;
11. Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.10.2014 № 1110 «О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами»;
12. Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям жилых помещений в многоквартирных домах и жилых домов»;
13. Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу»;
14. Постановлением Правительства Российской Федерации от 11.06.2013 № 493 «О государственном жилищном надзоре»;
15. Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»;
16. Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»;
17. Постановлением Правительства Российской Федерации от 14.02.2012 № 124 «О правилах, обязательных при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами»;
18. Постановлением Правительства Российской Федерации от 30.04.2014 № 400 «О формировании индексов изменения размера платы граждан за коммунальные услуги в Российской Федерации»;
19. Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 № 306 «Об утверждении Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг и нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме»;
20. Постановлением Правительства Российской Федерации от 14.05.2013 № 410 «О мерах по обеспечению безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования»;
21. Постановлением Правительства Российской Федерации от 25.01.2011 № 18 «Об утверждении Правил установления требований энергетической эффективности для зданий, строений, сооружений и требований к правилам определения класса энергетической эффективности многоквартирных домов»;
22. Постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2011 № 318 «Об утверждении Правил осуществления государственного контроля (надзора) за соблюдением требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации»;
23. Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 №

290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»;

24. Постановлением Правительства Российской Федерации от 21.07.2008 № 549 «О порядке поставки газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан»;

25. Постановлением Правительства Российской Федерации от 21.01.2006 № 25 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями»;

26. Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.03.2012 № 253 «О требованиях к осуществлению расчетов за ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг»;

27. Постановлением Правительства Российской Федерации от 14.11.2014 № 1190 «О Правилах определения размера платы за коммунальные услуги, вносимой нанимателями жилых помещений в общежитиях, входящих в жилищный фонд организаций, осуществляющих образовательную деятельность, по договорам найма жилого помещения в общежитии»;

28. Постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 № 584 «Об уведомительном порядке начала осуществления отдельных видов предпринимательской деятельности»;

29. Постановлением Правительства РФ от 03.04.2020 № 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»;

30. Постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»;

Нормативные правовые акты, регламентирующие деятельность Госжилинспекции в установленной сфере, размещены на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» <https://www.kamgov.ru/ingoszhil>.

Глава 2. Составление ежегодного плана проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, его направление в органы прокуратуры

4. Региональный государственный жилищный надзор осуществлялся посредством организации и проведения проверок юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, граждан. Лицензионный контроль осуществлялся посредством организации и проведения проверок только юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, получивших либо подавших заявление на получение лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

5. К отношениям, связанным с осуществлением государственного жилищного контроля применяются положения Закона № 294-ФЗ и статьи 20 ЖК РФ. К

отношениям, связанным с осуществлением лицензионного контроля применялись положения Закона № 294-ФЗ с учетом особенностей организации и проведения проверок, установленных статьями 20, 196 ЖК РФ.

6. В соответствии с Федеральным законом от 01.04.2020 № 98-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций», постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 № 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» установлен запрет на проведение в период с 1 апреля по 31 декабря 2020 года плановых проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, деятельность и (или) используемые производственные объекты которых не отнесены к категории чрезвычайно высокого или высокого риска.

7. В рамках государственного жилищного надзора Госжилинспекцией в 2020 году проведено 2 плановые проверки. В рамках лицензионного контроля плановые проверки не проводились.

Глава 3. Использование оснований для проведения внеплановых проверок, согласование проведения внеплановых выездных проверок с органами прокуратуры в установленных федеральными законами случаях

9. В соответствии со статьей 20 ЖК РФ и статьей 10 Закона № 294-ФЗ основаниями для проведения внеплановых проверок при осуществлении регионального государственного жилищного надзора являются:

1) поступившее в Госжилинспекцию обращения и заявления граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, юридических лиц, информация от органов государственной власти, органов местного самоуправления, из средств массовой информации о фактах: возникновение угрозы причинения вреда жизни, здоровью граждан; причинения вреда жизни, здоровью граждан; нарушение прав потребителей (в случае обращения граждан, права которых нарушены);

2) поступившие, в частности посредством системы, в Госжилинспекцию обращения и заявления граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, юридических лиц, информация от органов государственной власти, органов местного самоуправления, выявление в системе информации о фактах нарушения обязательных требований к порядку принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о создании товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива, уставу товарищества собственников жилья и внесенным в него изменениям, порядку принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения о выборе управляющей организации в целях заключения с такой организацией договора

управления многоквартирным домом, порядку утверждения условий такого договора и его заключения, а также нарушения управляющей организацией обязательств, предусмотренных ч. 2 ст. 162 ЖК РФ, о фактах необоснованности размера установленного норматива потребления коммунальных ресурсов (коммунальных услуг), нарушения требований к составу нормативов потребления коммунальных ресурсов (коммунальных услуг), несоблюдения условий и методов установления нормативов потребления коммунальных ресурсов (коммунальных услуг);

4) истечение срока исполнения юридическим лицом, индивидуальным предпринимателем, физическим лицом выданного Госжилинспекцией предписания об устранении выявленного нарушения обязательных требований;

5) наличие приказа руководителя Госжилинспекции о проведении проверки, изданного в соответствии с поручением Президента Российской Федерации или Правительства Российской Федерации либо на основании требования прокурора о проведении внеплановой проверки в рамках надзора за исполнением законов по поступившим в органы прокуратуры материалам и обращениям;

6) иные основания, установленные законодательством о государственном контроле (надзоре).

10. При осуществлении лицензионного контроля для проведения внеплановых проверок в соответствии со статьей 196 ЖК РФ и п. 2 статьи 10 Закона № 294-ФЗ являются:

1) поступившее в Госжилинспекцию обращения и заявления граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, юридических лиц, информация от органов государственной власти, органов местного самоуправления, из средств массовой информации о фактах: возникновение угрозы причинения вреда жизни, здоровью граждан; причинения вреда жизни, здоровью граждан; нарушение прав потребителей (в случае обращения граждан, права которых нарушены);

2) поступившие в Госжилинспекцию обращения, заявления граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, юридических лиц, информация от органов государственной власти, органов местного самоуправления, из средств массовой информации о фактах нарушений лицензиатом лицензионных требований

3) истечение срока исполнения юридическим лицом, индивидуальным предпринимателем ранее выданного предписания об устранении выявленного нарушения обязательных требований;

4) наличие ходатайства лицензиата о проведении лицензирующим органом внеплановой выездной проверки в целях установления факта досрочного исполнения предписания лицензирующего органа;

5) приказа руководителя Госжилинспекции о проведении внеплановой проверки, изданное в соответствии с поручением Президента Российской Федерации или Правительства Российской Федерации либо высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации в случае выявления нарушений обязательных требований Закона № 294-ФЗ и принятых в соответствии с ним иных нормативных правовых актов Российской Федерации;

б) иные основания, установленные законодательством о государственном контроле (надзоре).

11. Вместе с тем, в соответствии с Федеральным законом от 01.04.2020 № 98-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций», постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 № 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» установлен запрет на проведение в период по 31 декабря 2020 года проверок в отношении субъектов малого и среднего бизнеса, за исключением проверок, основаниями для проведения которых являются причинение вреда или угроза причинения вреда жизни, здоровью граждан, возникновение чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе внеплановые проверки, назначенные в целях проверки исполнения ранее выданного предписания о принятии мер, направленных на устранение нарушений, влекущих непосредственную угрозу причинения вреда жизни и здоровью граждан, проведение которых согласовано органами прокуратуры.

12. В связи с введенными ограничениями всего за 2020 года при осуществлении государственного жилищного надзора и лицензионного контроля Госжилинспекцией проведено 980 внеплановых проверок.

13. В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 № 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» внеплановые проверки, подлежат согласованию органами прокуратуры, за исключением проверок проводимых на основании поручения Президента Российской Федерации, поручения Правительства Российской Федерации, требования прокурора о проведении внеплановой проверки в рамках надзора за исполнением законов по поступившим в органы прокуратуры материалам и обращениям; в целях проверки исполнения ранее выданного предписания при поступлении в орган государственного контроля (надзора), орган муниципального контроля ходатайства от юридического лица или индивидуального предпринимателя о проведении проверки в целях признания предписания исполненным и на основании пункта 1.1 части 2 статьи 10 Закона № 294-ФЗ и пункта 4 части 10 статьи 19 от 4 мая 2011 г. № 99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности».

Глава 4. Организация проведения проверок

14. Внеплановые проверки в 2020 году проводились на основании приказов руководителя Госжилинспекции (заместителей руководителя Госжилинспекции) по форме, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30.04.2009 № 141 «О

реализации положений Федерального закона «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля».

Глава 5. Выбор документарной или выездной проверки

11. Выбор формы проверки (документарной или выездной) осуществлялся в каждом конкретном случае, исходя из мероприятий, требуемых для достижения целей и задач проверки.

12. В 2020 году Госжилинспекцией в отношении юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и граждан проведено 980 проверок, в том числе 124 документарных, 856 выездных.

Глава 6. Исчисление и соблюдение сроков проведения проверок

13. В 2020 году проверки проводились в сроки, установленные Законом № 294-ФЗ.

Глава 7. Соблюдение прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при организации и проведении проверок

14. При осуществлении контрольно-надзорной деятельности в 2020 году Госжилинспекцией обеспечено соблюдение прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей в соответствии с требованиями Закона № 294-ФЗ.

Глава 8. Оформление результатов проверок и принятие мер по их результатам

16. По результатам проверок должностными лицами Госжилинспекции, проводившими проверку, составлялись акты проверок. Акты проверок оформлялись непосредственно после завершения проверок в двух экземплярах. Один из актов проверок с копиями приложений вручался руководителю, иному должностному лицу или уполномоченному представителю юридического лица, индивидуальному предпринимателю, его уполномоченному представителю под расписку об ознакомлении либо об отказе в ознакомлении с актом проверки.

17. В случае отсутствия руководителя, иного должностного лица или уполномоченного представителя юридического лица, индивидуального предпринимателя, его уполномоченного представителя, а также в случае отказа проверяемого лица дать расписку об ознакомлении либо об отказе в ознакомлении с актом проверки акт направлялся заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении, которое приобщалось к экземпляру акта проверки, хранящемуся в надзорном деле.

18. Копии актов внеплановых выездных проверок, согласованных с прокуратурой, в течение пяти рабочих дней со дня составления акта проверки

направлялась в прокуратуру.

19. В случае выявления при проведении проверки нарушений юридическим лицом, индивидуальным предпринимателем обязательных требований должностные лица Госжилинспекции, проводившие проверку, выдавали юридическому лицу, индивидуальному предпринимателю предписание об устранении выявленных нарушений с указанием срока его исполнения. Всего в 2020 году Госжилинспекцией выдано 465 предписаний.

20. Должностные лица Госжилинспекции осуществляли своевременный контроль за выполнением выданных предписаний, а также за своевременной подготовкой и передачей материалов должностным лицам Госжилинспекции, уполномоченным рассматривать дела об административных правонарушениях, и в суды.

21. Информация о результатах контрольно-надзорной деятельности Госжилинспекции размещалась на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Глава 9. Работа с заявлениями и обращениями граждан, содержащими сведения о нарушении обязательных требований, причинении вреда или угрозе причинения вреда охраняемым законом ценностям

22. В течение 2020 года в Государственную жилищную инспекцию Камчатского края поступило 2795 обращений и заявлений от граждан и юридических лиц.

Наибольшее количество обращений поступило от граждан, проживающих в городе Петропавловске-Камчатском – 2209 шт. или 79 % от общего количества заявлений, поступивших в отчетном периоде. От жителей г. Вилючинска поступило – 84 обращений или 3 % от общего числа обращений и 238 заявления, что составляет 8,5 %, от граждан, проживающих в г. Елизово и Елизовском районе. Остальные 264 или 9,5 % обращений, поступили от граждан, проживающих в отдаленных муниципальных образованиях Камчатского края.

По тематике, поступившие жалобы можно классифицировать по следующим направлениям:

- 49 % от общего количества поступивших обращений, касаются вопросов, связанных с нарушением требований к содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома;

- 19,8 % жалобы, касающиеся нарушений по режиму и качеству предоставления коммунальных услуг;

- 15 % вопросы, связанные с нарушением порядка расчета размера платы за ЖКУ;

- 16,2 % по иным вопросам (перепланировки жилых помещений, вопросы по собраниям собственников помещений, не размещение информации в ГИС ЖКХ и т.п.).

Каждое обращение о нарушении жилищных прав граждан не остается без рассмотрения и при наличии оснований, в обязательном порядке проводится

внеплановая проверка.

Глава 10. Привлечение к административной ответственности лиц за административные правонарушения, выявленные по результатам проверок

23. В 2020 году по результатам контрольно-надзорной деятельности Госжилинспекцией составлено 445 административных протокола, из них:

1 - ст. 6.24 КоАП РФ (Нарушение установленного федеральным законом запрета курения табака на отдельных территориях, в помещениях и на объектах)

18 – по ст. 7.21 КоАП РФ (Нарушение правил пользования жилыми помещениями);

1 - ст. 7.22 КоАП РФ (Нарушение правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений);

6 – по ст. 7.23 КоАП РФ (Нарушение нормативов обеспечения населения коммунальными услугами);

1 – по ст.7.23.2 КоАП РФ (Нарушение требований законодательства о передаче технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким многоквартирным домом документов);

28 – по ст.7.23.3 КоАП РФ (Нарушение организациями, правил осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами);

38 – по ст. 14.1.3. КоАП РФ (осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с нарушением лицензионных требований);

4 – по ст. 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);

168 – по ст.19.5 КоАП РФ (Невыполнение в установленный срок законного предписания органа, осуществляющего региональный государственный жилищный надзор);

22 – по ст. 19.7. КоАП РФ (Непредставление сведений (информации));

146 – по ст. 20.6.1 КоАП РФ (Невыполнение правил поведения при чрезвычайной ситуации или угрозе ее возникновения);

1 – по ст. 20.25 КоАП РФ (Уклонение от исполнения административного наказания);

11 – по ст. 13.19.2 КоАП РФ (Неразмещение информации, размещение информации не в полном объеме или размещение недостоверной информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства).

Административные протоколы составлены в отношении: 202 должностных, 104 юридических и 139 физического лица.

Глава 11. Оценка тяжести нарушений обязательных требований

и выбор ответственности, к которой привлекается виновное лицо

24. При выборе вида наказания и меры ответственности за совершение административного правонарушения должностные лица Госжилинспекции руководствуются положениями КоАП РФ: учитываются смягчающие и отягчающие административную ответственность обстоятельства, а также возможность замены административного штрафа предупреждением.

В 2020 году Госжилинспекцией руководствуясь положениями ст. 4.1.1 КоАП РФ при вынесении решения по делам об административных правонарушениях использовалась возможность замены административного наказания в виде административного штрафа на предупреждение лицам, осуществляющим предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, и юридическим лицам (их работникам), являющимся субъектами малого и среднего предпринимательства об административных правонарушениях.

Раздел III. Правоприменительная практика соблюдения обязательных требований

Глава 12. Типичные нарушения, выявленные в ходе проверок

25. Типичными нарушениями, выявленными в ходе проверок при осуществлении региональный государственного жилищного надзора и лицензионного контроля, являлись:

- 1) нарушение требований правил технической эксплуатации и ремонта жилищного фонда;
- 2) нарушение правил пользования жилыми помещениями;
- 3) нарушение нормативного уровня и режима предоставления коммунальных услуг населению;
- 4) нарушение требований законодательства о раскрытии информации;
- 5) нарушение порядка расчета внесения платы за коммунальные услуги;
- 6) нарушение правил управления многоквартирными домами;
- 7) нарушение норм при создании и деятельности ТСЖ, раскрытия информации и представления отчетности ТСЖ;
- 8) нарушение лицензионных требований;
- 9) нарушение норм действующего законодательства при проведении капитального ремонта (нарушение обязательств, установленных договорами подряда, заключенными региональным фондом капитального ремонта, а именно в части несоответствия качества производства работ, выполняемых подрядными организациями, действующим нормативным требованиям, несоответствия перечня работ, объемов работ, используемых материалов, ранее согласованным собственниками в дефектной ведомости, и особенно в части нарушения сроков производства работ).

Глава 13. Проблемы и противоречия в законодательстве

26. В 2020 году при осуществлении региональный государственного жилищного надзора и лицензионного контроля были выявлены следующие проблемы законодательного регулирования:

1) В соответствии с ч.6 ст. 182 ЖК РФ региональный оператор несет ответственность за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по проведению капитального ремонта подрядными организациями, привлеченными региональным оператором.

Однако административная ответственность регионального оператора действующим законодательством не предусмотрена;

2) Федеральным законом от 29.06.2015 № 176-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» внесены изменения в части наделения органа государственного жилищного надзора в случаях, если предоставление коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, вызвано отсутствием технической возможности поставок холодной воды, горячей воды, электрической энергии, тепловой энергии, газа, бытового газа в баллонах, твердого топлива при наличии печного отопления, отсутствием технической возможности отведения сточных вод надлежащего качества и (или) без перерывов, превышающих установленную продолжительность, подтверждать соответствующим решением (ч. 5 ст. 157 ЖК РФ). Критерии и порядок, которых должен быть установлен Правительством Российской Федерации с учетом положений законодательства Российской Федерации в сфере теплоснабжения, водоснабжения (водоотведения), газоснабжения, электроэнергетики.

При проведении анализа правоприменительной практики установлено, что по настоящее время данный порядок Правительством Российской Федерации не установлен;

3) В связи с наличием ряда правоприменительных проблем и с целью внедрения единых подходов к лицензированию Госжилинспекция имеет следующие предложения по совершенствованию жилищного законодательства: законодательно определить статус жилых домов, имевших ранее статус общежития; предусмотреть порядок информирования органов местного самоуправления о прекращении действия лицензии либо внести соответствующее изменение в часть 4 статьи 200 ЖК РФ; включить в перечень лицензионных требований, предъявляемых к лицензиатам и соискателям лицензии, требование об отсутствии у лицензиата и соискателя лицензии задолженности по уплате налогов, сборов, а также пеней и штрафов за нарушение законодательства Российской Федерации о налогах и сборах; ограничить количество попыток сдачи квалификационного экзамена тремя попытками и, в случае не сдачи квалификационного экзамена, предусмотреть последующий отказ в допуске к квалификационному экзамену в течение года с даты последней попытки сдачи квалификационного экзамена; внести изменения в ЖК РФ и КоАП РФ, предусматривающие в качестве требований к должностным лицам товариществ собственников жилья и жилищно-строительных кооперативов наличие квалификационных аттестатов и административную ответственность за их отсутствие.

Глава 14. Предложения по совершенствованию законодательства

27. В целях совершенствования нормативно-правового регулирования при осуществлении контроля (надзора) в крае Госжилинспекция предлагает:

- внести изменения в действующее законодательство в части установления административной ответственности для региональных операторов;
- внести изменения в действующее законодательство в части возможности установления дополнительных лицензионных требований на субъектовом уровне;
- вести работу по усовершенствованию законодательства в сфере лицензирования деятельности по управлению многоквартирными домами.

