



АДМИНИСТРАЦИЯ ОКРУГА МУРОМ
УПРАВЛЕНИЕ ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКИ
П Р И К А З

19.02.2024

№ Зп07.24

Об утверждении докладов по итогу обобщения правоприменительной практики осуществления регионального государственного лицензионного контроля за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, государственного жилищного надзора на территории округа Муром в 2023 году

В целях реализации Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации»,

приказываю:

1. Утвердить доклады по итогу обобщения правоприменительной практики осуществления регионального государственного лицензионного контроля за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, государственного жилищного надзора на территории округа Муром в 2023 году согласно Приложению № 1, Приложению № 2.
2. Настоящий приказ вступает в силу со дня его подписания.
3. Контроль за исполнением приказа оставляю за собой.

Начальник Управления жилищной политики администрации округа Муром

А.Н. Гребенчук

**Доклад по итогу обобщения правоприменительной практики
осуществления регионального государственного лицензионного контроля за
осуществлением предпринимательской деятельности по управлению
многоквартирными домами на территории округа Муром в 2023**

**Раздел 1. Организация и проведение регионального государственного
лицензионного контроля за осуществлением предпринимательской
деятельности по управлению многоквартирными**

Управление жилищной политики администрации округа Муром (далее – Управление) осуществляет деятельность по региональному государственному лицензионному контролю за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными на основании: Жилищного кодекса Российской Федерации, Федерального закона «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» от 31.07.2020 № 248-ФЗ, закона Владимирской области от 29.08.2016 № 107-ОЗ «О наделении органов местного самоуправления отдельными государственными полномочиями Владимирской области по осуществлению регионального государственного жилищного надзора и лицензионного контроля», постановления администрации Владимирской области от 29.12.2021 № 901 «Об утверждении Положения о региональном государственном лицензионном контроле за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами во Владимирской области», решения Совета народных депутатов округа Муром от 28.10.2014 № 615 «Об утверждении Положения об Управлении жилищной политики администрации округа Муром Владимирской области».

Деятельность по региональному государственному лицензионному контролю за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными осуществляется Управлением с целью организации и проведения проверок соблюдения обязательных требований, установленных частью 2.3 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также исполнения обязанностей по договору управления многоквартирным домом, предусмотренных частью 2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (за исключением требований, установленных к порядку передачи технической документации на многоквартирный дом и иных документов, связанных с управлением этим домом, а также установленных частью 10 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Кадровый состав органа контроля (надзора) включается в себя штат в количестве двух человек (жилищных инспекторов):

- заместителя начальника Управления жилищной политики администрации округа Муром по общим вопросам;

- начальника отдела «Муниципальная жилищная инспекция» Управления жилищной политики администрации округа Муром.

Финансовое обеспечение деятельности органа контроля (надзора) осуществляется следующим образом. Выплата сотрудникам Управления жилищной политики администрации округа Муром осуществляется путем сложения денежных средств местного бюджета и субвенций, предоставляемых местному бюджету из областного бюджета для осуществления отдельных государственных полномочий.

Проведение деятельности по региональному государственному лицензионному контролю за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными объектами осуществляется путем осуществления следующих мероприятий:

- проведение плановых контрольных (надзорных) мероприятий;
- проведение внеплановых контрольных (надзорных) мероприятий;
- проведение профилактических мероприятий причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям.

В ходе осуществления регионального государственного лицензионного контроля за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами надзора органом контроля (надзора) осуществляются следующие действия по пресечению нарушений обязательных требований и (или) устранению последствий таких нарушений:

- выдача контролируемому лицу предписания об устранении выявленных нарушений с указанием разумных сроков их устранения;

- принятие мер по осуществлению контроля за устранением выявленных нарушений обязательных требований, предупреждению нарушений обязательных требований, предотвращению возможного причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям, при неисполнении предписания в установленные сроки принять меры по обеспечению его исполнения вплоть до обращения в суд;

- принятие мер по привлечению в установленном порядке к установленной законом ответственности.

Раздел 2. Анализ правоприменительной практики при осуществлении регионального государственного лицензионного контроля за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами

За 2023 г. Управлением в рамках регионального государственного лицензионного контроля за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами проведено 17 внеплановых проверок деятельности юридических лиц, осуществляющих управление многоквартирными домами, по результатам объявлено 52 предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований и устранении факторов способствующих нарушению прав жителей многоквартирных домов.

Типичными нарушениями обязательных требований, выявленными Управлением за указанный период, являлись требования по предоставлению коммунальных услуг, ненадлежащем содержании общего имущества, такими как: непроведение ремонта подъездных козырьков и внутренней отделки подъездов, утечки из общедомовых инженерных сетей, подтопление подвальных помещений многоквартирных домов, протечка кровли.

При этом отдельно стоит выделить причины, факторы и условия, способствующие возникновению указанных нарушений.

Они как правило возникают, поскольку у управляющих организаций недостаточно в штате квалифицированного технического персонала способного в короткие сроки устранить возникшие проблемы, а также недооценивают важность постоянного взаимодействия с собственниками помещений в многоквартирных домах.

С целью снижения недовольства жителей работой управляющей организации руководителям таких компаний рекомендуется уделять больше времени прямому общению с жителями домов, находящихся в управлении, а также проведению обучения штатного персонала и повышения его квалификации.

Раздел 3. Выводы и предложения

Жилищный контроль (надзор) имеет особую важность и стратегическое значение для интересов государства в связи с тем, что деятельность по его осуществлению направлена на обеспечение конституционных прав граждан на жилище и благоприятную, безопасную среду обитания.

Деятельность, осуществляемая Управлением по региональному государственному лицензионному контролю за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными, организуется в соответствии действующим законодательством. При этом, необходимо дальнейшее совершенствование нормативной - правовой базы, регулирующей вопросы административной ответственности должностных лиц управляющих организаций за ненадлежащее предоставление коммунальных услуг жителям многоквартирных домов в части ужесточения санкций ст. 7.23 Кодекса об административных правонарушениях РФ, поскольку в настоящий момент размер штрафа, предусмотренного указанной статьей, носит незначительный характер и не обеспечивает реализацию задач административной ответственности.

Кроме того, отдельные положения постановления Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» являются явно устаревшими и требуют переработки в соответствии с современными реалиями.

**Доклад по итогу обобщения правоприменительной практики
осуществления государственного жилищного надзора на территории округа
Муром в 2023 году**

Раздел 1. Организация и проведение государственного жилищного надзора

Управление жилищной политики администрации округа Муром (далее – Управление) осуществляет деятельность по государственному жилищному надзору на основании: Жилищного кодекса Российской Федерации, Федерального закона «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» от 31.07.2020 № 248-ФЗ, закона Владимирской области от 29.08.2016 № 107-ОЗ «О наделении органов местного самоуправления отдельными государственными полномочиями Владимирской области по осуществлению регионального государственного жилищного надзора и лицензионного контроля», постановления администрации Владимирской области от 12.10.2021 № 666 «Об утверждении Положения о региональном государственном жилищном надзоре во Владимирской области и о признании утратившими силу отдельных постановлений администрации области», решения Совета народных депутатов округа Муром от 28.10.2014 № 615 «Об утверждении Положения об Управлении жилищной политики администрации округа Муром Владимирской области».

Деятельность по государственному жилищному надзору осуществляется Управлением с целью организации и проведения проверок соблюдения юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами установленных в соответствии с жилищным законодательством, законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности требований к использованию и сохранности жилищного фонда, 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, нарушений ограничений изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги, требований энергетической эффективности и оснащённости помещений многоквартирных домов и жилых домов приборами учета используемых энергетических ресурсов, требований к проведению переустройства и (или)

перепланировки жилого помещения с соблюдением установленного законом порядка.

Кадровый состав органа контроля (надзора) включается в себя штат в количестве двух человек (жилищных инспекторов):

- заместителя начальника Управления жилищной политики администрации округа Муром по общим вопросам;

- начальника отдела «Муниципальная жилищная инспекция» Управления жилищной политики администрации округа Муром.

Финансовое обеспечение деятельности органа контроля (надзора) осуществляется следующим образом. Выплата сотрудникам Управления жилищной политики администрации округа Муром осуществляется путем сложения денежных средств местного бюджета и субвенций, предоставляемых местному бюджету из областного бюджета для осуществления отдельных государственных полномочий.

Проведение деятельности по государственному жилищному надзору органом контроля (надзора) осуществляется путем выполнения следующих мероприятий:

- проведение плановых контрольных (надзорных) мероприятий;
- проведение внеплановых контрольных (надзорных) мероприятий;
- проведение профилактических мероприятий причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям.

В ходе осуществления государственного жилищного надзора органом контроля (надзора) осуществляются следующие действия по пресечению нарушений обязательных требований и (или) устранению последствий таких нарушений:

- выдача юридическому лицу, индивидуальному предпринимателю, гражданину предписания об устранении выявленных нарушений с указанием разумных сроков их устранения;

- принятие мер по осуществлению контроля за устранением выявленных нарушений обязательных требований, предупреждению нарушений обязательных требований, предотвращению возможного причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям, при неисполнении предписания в установленные сроки принять меры по обеспечению его исполнения вплоть до обращения в суд;

- принятие мер по привлечению в установленном порядке к установленной законом ответственности.

Раздел 2. Анализ правоприменительной практики при осуществлении государственного жилищного надзора

За 2023 г. Управлением в рамках государственного жилищного надзора проведена 11 внеплановых проверок деятельности юридического лица, осуществляющих управление многоквартирными домами, обслуживающих организаций, ресурсоснабжающих организаций. Объявлено 25 предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований и устранении факторов способствующих нарушению прав жителей многоквартирных домов.

Типичными нарушениями обязательных требований, выявленными Управлением за указанный период, являлись: требования по предоставлению коммунальных услуг, ненадлежащем содержании общего имущества, такими как: непроведение ремонта подъездных козырьков и внутренней отделки подъездов, утечки из общедомовых инженерных сетей, подтопление подвальных помещений многоквартирных домов, протечка кровли, предоставление коммунальных услуг ненадлежащего качества.

При этом отдельно стоит выделить причины, факторы и условия, способствующие возникновению указанных нарушений.

Они как правило возникают, поскольку ТСН, ТСЖ, ЖСК, ЖСПК чаще всего не имеют в штате квалифицированный технический персонал способный в короткие сроки устранить возникшие проблемы, а также недооценивают важность своевременного принятия мер по предупреждению нарушения обязательных требований.

С целью сокращения срока устранения нарушений в сфере предоставления коммунальных услуг жителям многоквартирных домов со стороны ТСН, ТСЖ, ЖСК, ЖСПК, как правило, не имеющих в штате технический персонал, данным лицам рекомендуется заключение договоров на обслуживание и проведение работ инженерных систем в многоквартирных домах с организациями, физическими лицами, осуществляющими данную деятельность.

Раздел 3. Выводы и предложения

Жилищный контроль (надзор) имеет особую важность и стратегическое значение для интересов государства в связи с тем, что деятельность по его осуществлению направлена на обеспечение конституционных прав граждан на жилище и благоприятную, безопасную среду обитания.

Деятельность, осуществляемая Управлением по государственному жилищному надзору, организуется в соответствии с действующим законодательством. При этом, необходимо дальнейшее совершенствование нормативной - правовой базы, регулирующей вопросы административной ответственности должностных лиц товариществ собственников жилья и жилищных кооперативов за ненадлежащее предоставление коммунальных услуг жителям многоквартирных домов в части ужесточения санкций ст. 7.23 Кодекса об административных правонарушениях РФ, поскольку в настоящий момент размер штрафа, предусмотренного указанной статьей, носит незначительный характер и не обеспечивает реализацию задач административной ответственности.

Кроме того, отдельные положения постановления Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» являются явно устаревшими и требуют переработки в соответствии с современными реалиями.