

Доклад об осуществлении государственного контроля (надзора), муниципального контроля за 2019 год

Раздел 1.

Состояние нормативно-правового регулирования в соответствующей сфере деятельности

Главное управление "Государственная жилищная инспекция Смоленской области" (далее - Госжилинспекция) является уполномоченным органом исполнительной власти Смоленской области, осуществляющим региональный государственный жилищный надзор.

Предметом регионального государственного жилищного надзора на территории Смоленской области является деятельность Госжилинспекции, направленная на предупреждение, выявление и пресечение нарушений органами государственной власти Смоленской области, органами местного самоуправления муниципальных образований Смоленской области, а также 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 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, 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, специализированных некоммерческих организаций, которые осуществляют деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, 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 государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства посредством организации и проведения проверок указанных лиц, принятия предусмотренных законодательством Российской Федерации мер по пресечению и (или) устранению выявленных нарушений, систематическое наблюдение за исполнением обязательных требований, анализ и прогнозирование состояния исполнения обязательных требований при осуществлении органами

власти, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами своей деятельности.

Исполнение государственной функции осуществляется в соответствии с:

- Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ);

- Жилищным кодексом Российской Федерации (далее – ЖК РФ);

- Федеральным законом от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации»;

- Федеральным законом от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля»;

- 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»;

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

- 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 или реконструкции»;

- 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 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»;

- постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»;

- 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»;

- постановлением Правительства Российской Федерации от 11.06.2013 № 493 «О государственном жилищном надзоре»;

- постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»;

- приказом Министерства экономического развития Российской Федерации 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»;

- распоряжением Правительства Российской Федерации от 19.04.2016 № 724-р;

- областным законом от 04.12.2006 № 142-з «О разграничении полномочий органов государственной власти Смоленской области в сфере жилищных отношений»;

- постановлением Администрации Смоленской области от 09.11.2006 № 397 «Об образовании Главного управления «Государственная жилищная инспекция Смоленской области»;

- постановлением Администрации Смоленской области от 24.04.2014 № 310 «Об утверждении Порядка осуществления регионального государственного жилищного надзора на территории Смоленской области».

Раздел 2.
Организация государственного контроля (надзора), муниципального контроля

Госжилинспекция Смоленской области входит в систему органов государственной жилищной инспекции в Российской Федерации.

Руководство деятельностью Госжилинспекции осуществляет начальник Госжилинспекции, назначаемый на должность и освобождаемый от должности Губернатором Смоленской области. Начальник Госжилинспекции имеет двух заместителей, назначаемых на должность и освобождаемых от должности Губернатором Смоленской области.

Инспекторский отдел является структурным подразделением Госжилинспекции. Отдел возглавляет заместитель начальника Госжилинспекции - начальник инспекторского отдела.

Отдел контроля обоснованности платы за жилищно-коммунальные услуги является структурным подразделением Госжилинспекции. Отдел возглавляет начальник отдела, который назначается на должность и освобождается от нее начальником Госжилинспекции.

Отдел по надзору за выбором способа управления и раскрытием информации является структурным подразделением Госжилинспекции. Отдел возглавляет начальник отдела, который назначается на должность и освобождается от нее начальником Госжилинспекции.

Отдел лицензирования и правовой работы является структурным подразделением Госжилинспекции. Отдел возглавляет заместитель начальника Главного управления – начальник отдела лицензирования и правовой работы.

В соответствии с возложенными на нее задачами Госжилинспекция исполняет следующие функции:

1. Осуществляет региональный государственный жилищный надзор за соблюдением органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами:

1.1. Обязательных требований к:

- жилым помещениям, их использованию и содержанию;
- содержанию общего имущества в многоквартирном доме;
- порядку перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение;
- порядку признания помещений жилыми помещениями, жилых помещений непригодными для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции в соответствии с утвержденным Правительством Российской Федерации положением;
- учету жилищного фонда;
- порядку переустройства и перепланировки жилых помещений;
- определению состава, содержанию и использованию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- управлению многоквартирными домами;
- выполнению лицами, осуществляющими управление многоквартирными домами (в том числе управляющими организациями, товариществами собственников жилья, жилищными, жилищно-строительными и иными специализированными потребительскими кооперативами, осуществляющими управление многоквартирными домами, а также юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность по выполнению услуг по содержанию и (или) работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме, при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме), услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;
- установлению размера платы за содержание и ремонт жилого помещения;

- созданию и деятельности товарищества собственников жилья либо жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива, соблюдению прав и обязанностей их членов;

- предоставлению коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов;

- созданию и деятельности советов многоквартирных домов;

- определению размера и внесению платы за коммунальные услуги;

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

- деятельности специализированных некоммерческих организаций, по финансированию капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах;

- порядку и условиям заключения договоров управления многоквартирными домами и иных договоров, обеспечивающих управление многоквартирным домом, в том числе содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, договоров, содержащих условия предоставления коммунальных услуг, и договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

- формированию фондов капитального ремонта;

- наличию договора о техническом обслуживании и ремонте внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования со специализированной организацией, соответствующей требованиям, установленным Правилами пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 14.05.2013 № 410 «О мерах по обеспечению безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования»;

- 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, которыми не принято решение о выборе способа управления многоквартирным домом, решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, и соблюдению предельных индексов изменения размера такой платы;

- порядку размещения информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства в соответствии с законодательством Российской Федерации;

- требований Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание 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, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации № 491, Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации № 354.

1.2. Других обязательных требований к использованию и сохранности жилищного фонда независимо от его форм собственности, установленных жилищным законодательством и законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

2. Обобщает и анализирует материалы по результатам проводимого регионального государственного жилищного надзора, разрабатывает соответствующие предложения по обеспечению сохранности и улучшению использования, содержания, ремонта жилищного фонда и общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

3. Осуществляет предупреждение и выявление, а также пресечение административных правонарушений в сфере жилищных отношений в пределах своих полномочий.

4. Содействует развитию конкуренции в системе управления и обслуживания жилищно-коммунальной сферы.

5. Вносит в органы местного самоуправления муниципальных образований Смоленской области предложения о необходимости рассмотрения вопросов о признании жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома - аварийным и подлежащим сносу.

6. Осуществляет прием граждан и рассматривает их обращения по вопросам, относящимся к компетенции Госжилинспекции.

6.1. Осуществляет оказание гражданам бесплатной юридической помощи в виде правового консультирования в устной и письменной формах по вопросам, относящимся к компетенции Госжилинспекции.

7. Участвует в разработке проектов нормативных правовых актов в сфере жилищных отношений.

8. Представляет в Администрацию Смоленской области и Главную государственную жилищную инспекцию информацию о результатах своей деятельности.

9. Осуществляет контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда Смоленской области, соответствием жилых помещений данного фонда установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям федерального законодательства.

Порядок организации и осуществления регионального государственного жилищного надзора регламентирован нормативными правовыми актами, указанными в разделе 1 настоящего Доклада.

Госжилинспекция осуществляет свою деятельность во взаимодействии с иными органами исполнительной власти Смоленской области, Смоленской областной Думой, территориальными органами федеральных органов исполнительной власти, расположенными на территории Смоленской области, органами местного самоуправления муниципальных образований Смоленской области. Госжилинспекция активно сотрудничает с Федеральной службой по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Смоленской области, Главным управлением МЧС России по Смоленской области и органами прокуратуры.

Госжилинспекция Смоленской области не имеет подведомственных учреждений.

Раздел 3.

Финансовое и кадровое обеспечение государственного контроля (надзора), муниципального контроля

С 25 мая 2016 года штатное расписание Главного управления «Государственная жилищная инспекция Смоленской области» утверждено распоряжением Администрации Смоленской области № 679-р/адм.

Штатная численность сотрудников, уполномоченных осуществлять функции государственного контроля, составляет 42 человека. Все сотрудники имеют образование в соответствии с административными регламентами и должностными инструкциями, повышение квалификации осуществляется 1 раз в 3 года.

Средняя нагрузка на 1 работника составила 73 проверки при фактически проведенных 3050 проверках.

Фактическое выделение бюджетных средств Госжилинспекции Смоленской области на объем исполненных в отчетный период контрольных функций составило 21858,5 тыс. руб.

Раздел 4.

Проведение государственного контроля (надзора), муниципального контроля

В 2019 году специалистами Госжилинспекции рассмотрено 9192 обращения граждан и юридических лиц, обследовано жилищного фонда общей площадью 29414,2 тыс. кв. метров.

За 2019 год государственными жилищными инспекторами Смоленской области проведено 3050 внеплановых проверок, основаниями для которых были нарушения прав потребителей, проверки исполнения предписаний, выданных по результатам проведенных ранее проверок.

Плановые проверки в 2019 году Госжилинспекцией не проводились.

С целью реализации Региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Смоленской области, на 2014-2043 годы, утвержденной постановлением Администрации Смоленской области от 27.12.2013 № 1145, государственными жилищными инспекторами в 2019 году принималось участие в комиссиях по приемке работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов, расположенных на территории Смоленской области. В 2019 г. было принято 259 многоквартирных дома после проведения капитального ремонта.

Госжилинспекцией совместно с АО «Газпром газораспределение Смоленск» проводились мероприятия по мониторингу эксплуатации внутридомового и внутриквартирного газового оборудования (далее – ВДГО и ВКГО) в жилом фонде на территории Смоленской.

Так за 2019 год количество домов, в которых выявлены нарушения нормативных требований при эксплуатации ВДГО составило 9803 многоквартирных дома, при эксплуатации ВКГО – 20659 квартир. Основными выявленными нарушениями являются: истечение срока эксплуатации ВКГО, несанкционированное подключение газового оборудования, аварийное состояние ВКГО, нарушение переустройства ВДГО/ВКГО и другие. По результатам проведенных проверок приняты следующие меры: отключено газовое оборудование, установлены заглушки, проведен инструктаж, выданы предписания на устранение замечаний.

В целях предупреждения возникновения аварийных ситуаций и повышения уровня безопасности при эксплуатации газового оборудования в 2019 году совместно с АО «Газпром газораспределение Смоленск» был разработан План дополнительных мероприятий по обеспечению безопасности при эксплуатации внутридомового и внутриквартирного газового оборудования (далее – План мероприятий), который предполагает реализацию различных мероприятий, направленных на повышение безопасности при пользовании газом в быту и предусматривает периодические совместные обходы жилищного фонда на предмет проведения работ по ТО ВДГО и ВКГО, проведение опроса граждан с целью повышения качества оказания услуг по ТО ВДГО и ВКГО, проведение инвентаризации многоквартирных домов, прошедших диагностирование газового оборудования, проведение мониторинга надлежащего содержания дымовых и вентиляционных каналов и ряд других мероприятий.

В ходе реализации Плана мероприятий в декабре 2019 года были проведены совместные обходы жилищного фонда с целью проведения работ по ТО ВДГО/ВКГО с участием представителей ГЖИ, МЧС России по Смоленской области, АО «Газпром Газораспределение Смоленск».

В целях повышения числа квартир с наличием договора на ТО ВКГО в 2019 году проводилась работа по информированию граждан о необходимости заключения договора на ТО ВКГО и последствиях его незаключения, в результате которой были направлены информационные письма по спискам ООО «Газпром межрегионгаз Смоленск» собственникам, у которых отсутствует договор на ТО ВКГО, в количестве более 600 штук.

Кроме того, в ноябре 2019 года был проведен мониторинг исполнения управляющими организациями Смоленской области обязательных требований к надлежащему содержанию дымовых и вентиляционных каналов, в части соблюдения сроков и периодичности проведения их периодических проверок. По результатам проведенного мониторинга жилищно-эксплуатационным организациям Смоленской области выдано 131 предостережение о

необходимости надлежащего содержания дымовых и вентиляционных каналов жилых помещений и многоквартирных домов с требованием разработки графика проверки на 2020 год с учетом периодичности и сроков (не реже 3-х раз в год, в срок не позднее 7 дней после окончания отопительного сезона, не позднее 7 дней до начала отопительного сезона и в середине отопительного сезона) сроком исполнения до апреля 2020 года.

В соответствии с Постановлением правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47 «Положение о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу» проведено обследование более 18 многоквартирных домов.

В 2019 году комиссией по решению вопросов о признании жилого помещения утраченным в результате пожара, в работе которой принимают участие инспекторы Госжилинспекции, обследовано 61 жилое помещение.

В ходе рассмотрения обращений граждан по вопросам реализации права выбора способа управления многоквартирными домами специалистами отдела по надзору за выбором способа управления и раскрытием информации проведено 80 внеплановых документальных проверки правомерности решений, принятых на общих собраниях собственниками помещений многоквартирных домов, по итогам которых выявлен ряд нарушений действующего законодательства. По результатам проверок управляющим организациям было отказано во внесении изменений в реестр лицензий Смоленской области в части включения многоквартирных домов по причине ничтожности таких общих собраний (отсутствие кворума).

Также проведено 6 проверок по вопросам передачи технической документации на многоквартирные дома от прежних управляющих организаций вновь выбранным управляющим организациям, по итогам которых выдано 3 предписания о необходимости передачи технической документации вновь выбранной собственниками помещений на их общем собрании управляющей организации, а также составлены 3 протокола об административных правонарушениях по фактам уклонения от передачи технической документации на многоквартирный дом.

Кроме того, проведено 5 внеплановых документальных проверок по факту непредоставления управляющей организации реестров собственников помещений инициаторам общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, по результатах которых выдано 5 предписаний о необходимости предоставить такие реестры собственников, а также составлены 5 протоколов об административных правонарушениях по факту уклонения от предоставления реестров собственников помещений в многоквартирных домах инициаторам общих собраний.

В течение 2019 года Госжилинспекцией на постоянной основе проводился мониторинг наличия договоров на техническое обслуживание внутридомовых систем электро-, газо-, теплоснабжения, заключенных собственниками помещений в многоквартирных домах, не выбравших способ управления многоквартирным домом. Информация о выявленных в ходе данного мониторинга многоквартирных домах, собственниками помещений в которых не выбран (не реализован) способ управления многоквартирными домами, направлялась в органы местного самоуправления. В свою очередь муниципальными образованияами проделана работа по решению данной проблемы: успешно проведены открытые конкурсы по отбору управляющих организаций для многоквартирных домов, инициированы общие собрания собственников помещений по выбору способа управления. Кроме того, в связи с вступлением в силу с 12.01.2019 изменений в действующее жилищное законодательство органами местного самоуправления назначены временные управляющие организации для 268 многоквартирных домов.

С момента внедрения Государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства (далее по тексту – ГИС ЖКХ) Госжилинспекцией проводится мониторинг размещения в ГИС ЖКХ информации управляющими организациями Смоленской области с целью получения гражданами полной и актуальной информации о доме, о способе управления домом, о перечне оказываемых услуг по управлению общим имуществом в многоквартирном доме, выполняемых работах по содержанию общего имущества в

многоквартирном доме, текущему и капитальному ремонту, об управляющей и ресурсоснабжающих организациях, о расчетах платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

По состоянию на конец 2019 года в ГИС ЖКХ зарегистрированы все организации, осуществляющие деятельность по управлению многоквартирными домами, ресурсоснабжающие организации, органы местного самоуправления, органы государственной власти субъекта РФ, являющиеся поставщиками информации в ГИС ЖКХ, региональный оператор капитального ремонта, региональный оператор по обращению с ТКО. Внесено 100% информации о многоквартирных и жилых домах, 100% лицевых счетов, 93% платежных документов, 81% индивидуальных и общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов.

В результате надзорных мероприятий за размещением информации в ГИС ЖКХ Госжилинспекцией в 2019 году было проведено 86 внеплановых проверок, выдано 19 предписаний об устранении выявленных нарушений.

Госжилинспекция также является поставщиком информации в ГИС ЖКХ. В связи с этим специалистами Госжилинспекции регулярно размещается информация о мероприятиях, связанных с осуществлением государственного жилищного надзора, в ГИС ЖКХ.

Специалистами отдела контроля обоснованности платы за жилищно-коммунальные услуги за 2019 год рассмотрено 2143 обращений граждан. Проведено 220 внеплановых документальных проверок, по результатам которых составлен 61 протокол об административных правонарушениях, выдано 130 предписаний об устранении нарушений законодательства при начислении платы за жилое помещение и коммунальные услуги, из которых 51 исполнено. Выдано 12 предостережений.

По результатам проверок установлены, в том числе следующие нарушения: для определения размера расходов за электрическую энергию, потребляемую при содержании и использовании общего имущества рассматриваемых многоквартирных домов, применяются площади помещений общего имущества, в которых отсутствуют инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данных домах оборудование, а также применяются площади таких помещений, исчисленных по наружному обмеру.

Помимо прочего выявлены нарушения необоснованного установления управляющими организациями размера платы за содержание жилого помещения для собственников помещений в многоквартирном доме.

Также установлены нарушения в части несвоевременной актуализации и внесения сведений об изменениях площадей помещений (жилых, нежилых, общего пользования) в технические паспорта на многоквартирные дома.

Кроме того, силами отдела была проведена работа по информированию управляющих организаций по реализации новой системы по обращению с твердыми коммунальными отходами с 01.01.2019, особенно в части исключения из платы за содержание жилого помещения расходов на услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами, что позволило значительно сократить количество обращений потребителей в адрес Госжилинспекции.

Отработаны и доведены до сведения исполнителей коммунальных услуг нововведения, которые были внесены в Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 в части порядка расчета размера платы за отопление с 01.01.2019.

В рамках исполнения возложенных полномочий сотрудниками отдела была проведена проверка порядка обоснованности установления на территории Смоленской области нормативов потребления коммунальных услуг по водоснабжению и водоотведению, электроснабжению, а также нормативов потребления холодной (горячей) воды и электрической энергии в целях содержания общего имущества многоквартирного дома по итогам которой в адрес органа, уполномоченного на установление указанных нормативов, прокуратурой Смоленской области было вынесено представление об устранении нарушений в части приведения в соответствие порядка установления вышеуказанных нормативов согласно действующему законодательству.

Кроме того, специалистами указанного отдела в 2019 году проведены мероприятия по снижению активности населения, которые заключаются в максимально полном и всестороннем разъяснении действующего жилищного законодательства гражданам, в том числе при устных обращениях граждан. При выявлении нарушений действующего жилищного законодательства принятие мер административного воздействия в отношении исполнителя жилищно-коммунальных услуг, способствующих недопущению аналогичных нарушений в последующем.

Специалисты Госжилинспекции принимают участие в рассмотрении дел в судах общей юрисдикции и в Арбитражном суде Смоленской области. Всего в прошедшем году принято участие более чем в 300 судебных заседаниях в судах различных инстанций.

Раздел 5.

Действия органов государственного контроля (надзора), муниципального контроля по пресечению нарушений обязательных требований и (или) устранению последствий таких нарушений

Всего в 2019 году Госжилинспекцией составлено 388 протокола об административных правонарушениях в отношении физических и юридических лиц (по ст. 7.21-7.23.1, 7.23.2., 7.23.3, 9.16, 14.1.3, 13.19.2, 19.5, 19.7 КоАП РФ, ст. 17.3 областного закона об административных правонарушениях на территории Смоленской области), в том числе 7 протоколов по ст. 14.1.3 КоАП по факту выявленных грубых нарушений лицензионных требований. Назначенные наказания в виде штрафов составили в общей сумме 7 156,5 тыс. руб. На конец 2019 года фактически получено 1 787 тыс. руб.

Общее количество предписаний, выданных по результатам проверок – 1203.

В 2019 году Госжилинспекцией в целях методической работы с юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями были проведены 2 заседания Координационного совета при Администрации Смоленской области по вопросам управления многоквартирными домами на территории Смоленской области.

Раздел 6.

Анализ и оценка эффективности государственного контроля (надзора), муниципального контроля

Плановые проверки в 2019 году Госжилинспекцией не проводились.

Доля юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, в отношении которых Госжилинспекцией были проведены проверки (в процентах от общего количества юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, осуществляющих деятельность в сфере управления многоквартирными домами на территории Смоленской) – 44% (по результатам 1 полугодия – 40%)

Среднее количество проверок, проведенных в отношении одного юридического лица – 15.

Доля проведенных внеплановых проверок (в процентах от общего количества проведенных проверок) – 100% (по результатам 1 полугодия – 100%).

Оснований для проведения внеплановых проверок по фактам нарушений, с которыми связано возникновение угрозы причинения вреда, жизни и здоровью граждан, вреда животным, растениям, окружающей среде, объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации, имуществу физических и юридических лиц, безопасности государства, а также угрозы чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, с целью предотвращения угрозы причинения такого вреда, за 2019 год у Госжилинспекции не было.

Доля выявленных при проведении внеплановых проверок правонарушений, связанных с неисполнением предписаний (в процентах от общего числа выявленных правонарушений) – 7,8% (по результатам 1 полугодия – 7,6%).

Доля проверок, по итогам которых по фактам выявленных нарушений возбуждены дела об административных правонарушениях (в процентах от общего числа проверок, в результате которых выявлены правонарушения) – 32% (по результатам 1 полугодия – 30%).

Доля проверок, по итогам которых по фактам выявленных нарушений наложены административные взыскания, в том числе по видам наказаний (в процентах от общего числа проверок, в результате которых выявлены правонарушения) – 22% (по результатам 1 полугодия – 12%).

Отношение суммы взысканных административных штрафов к общей сумме наложенных административных штрафов (в процентах) – 25% (по результатам 1 полугодия – 20%).

Средний размер наложенного административного штрафа – 56,8 тыс. руб. в том числе на должностных лиц 17 тыс. руб., юридических лиц – 58,8 тыс. руб.

Сведения о фактически достигнутых за отчетный период значениях показателей результативности и эффективности контрольно-надзорной деятельности согласно таблице:

Наименование показателя	Единица измерения	Целевое значение 2019 год	Фактическое значение		Отклонение	Обусловленность отклонения от целевого значения
			2019 год	2018 год		
Региональный государственный жилищный контроль (надзор)						
(вид регионального государственного контроля (надзора))						
Ключевые показатели						
(группа А) Показатели результативности, отражающие уровень безопасности охраняемых законом ценностей, выражающийся в минимизации причинения им вреда (ущерба)						
Количество выявленных нарушений обязательных требований жилищного законодательства на одно контрольно-надзорное мероприятие	единица	1	1	1	-	-
Индикативные показатели						
(группа Б) Показатели эффективности, характеризующие уровень достижения общественно значимых результатов снижения общественно опасных последствий хозяйственной деятельности подконтрольных субъектов с учетом задействованных трудовых, материальных и финансовых ресурсов и административных и финансовых издержек подконтрольных субъектов при осуществлении в отношении них контрольно-надзорных мероприятий						
Доля устраненных нарушений обязательных требований жилищного законодательства в общем количестве выявленных нарушений обязательных требований жилищного законодательства	%	70	100	100	+30%	значительные штрафы за неисполнение выданных предписаний на устранение нарушений обязательных требований жилищного законодательства; неисполнение в течение 12 месяцев 2-х предписаний на устранение нарушений может привести к исключению многоквартирного дома из реестра лицензий управляющей организации

Индикативные показатели (группа В) Индикативные показатели, характеризующие непосредственное состояние подконтрольной сферы, а также негативные явления, на устранение которых направлена контрольно-надзорная деятельность						
Количество выявленных нарушений обязательных требований жилищного законодательства	единица	2900	2794	3332	-106	при планировании значения целевого показателя предполагалось большее количество выявленных нарушений на одно контрольно-надзорное мероприятие
Количество устраненных нарушений обязательных требований жилищного законодательства	единица	1550	1295	1703	-255	установленные сроки выданных предписаний об устранении нарушений обязательных требований выходят за сроки отчетного периода; сроки исполнения предписаний были продлены по ходатайствам поднадзорных субъектов; наложение обеспечительных мер судебными органами
Количество субъектов, допустивших нарушения обязательных требований жилищного законодательства	единица	225	180	231	-45	осуществление деятельности отдельных подконтрольных субъектов без нарушений обязательных требований

Раздел 7.

Выводы и предложения по результатам государственного контроля (надзора), муниципального контроля

В 2019 году Госжилинспекцией проведена проверка по всем направлениям деятельности в полном объеме, направленная на предупреждение, выявление и пресечение нарушений органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также 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 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, 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, специализированных некоммерческих организаций, которые осуществляют деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, требований энергетической эффективности и оснащенности помещений многоквартирных домов и жилых домов приборами учета

используемых энергетических ресурсов, принятия предусмотренных законодательством Российской Федерации мер по пресечению и (или) устранению выявленных нарушений.

В 2020 году Госжилинспекция продолжит работу по всем направлениям деятельности в полном объеме.

В целях повышения прозрачности мероприятий по государственному жилищному контролю, сведения о результатах проверок размещаются на официальном сайте Государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ).

Предложения по совершенствованию нормативно-правового регулирования и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля в соответствующей сфере деятельности

1. В целях объективной оценки деятельности органов государственного жилищного надзора и лицензионного контроля за деятельностью организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами, на основании распоряжения Правительства Российской Федерации от 31 января 2017 года № 147-р "О целевых моделях упрощения процедур ведения бизнеса и повышения инвестиционной привлекательности субъектов Российской Федерации" разработать единые для всех государственных жилищных инспекций Российской Федерации показатели результативности и эффективности при осуществлении контроля (надзора) и целевых (индикативных) значений этих показателей.

2. Частью 1 ст. 44 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) определено, что общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводится в целях управления многоквартирным домом путем обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование.

Согласно ч. 2 ст. 45 ЖК РФ проводимые помимо годового общего собрания общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются внеочередными. Внеочередное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть созвано по инициативе любого из данных собственников.

В соответствии с ч. 5 ст. 162 ЖК РФ договор управления многоквартирным домом заключается на срок не менее чем один год и не более чем пять лет. При этом собственники помещений вправе расторгнуть договор управления по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.

Кроме того, ч. 8.2. ст. 162 ЖК РФ представляет право для собственников помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

Однако до настоящего времени в ЖК РФ отсутствуют какие-либо ограничения, касаемые периодичности проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, что приводит к сложности в реализации механизма лицензирования деятельности по управлению многоквартирными домами.

На основании вышеизложенного считаем необходимым предусмотреть в ЖК РФ ограничения для собственников помещений в многоквартирных домах в части принятия решения о смене способа управления, либо о смене управляющей организации.

А именно: «Собственники помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, по истечении каждого последующего года со дня заключения указанного договора в случае, если до истечения срока действия такого договора общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме принято решение о выборе или об изменении способа управления этим домом».

2. Пп. 2 ч. 5 ст. 20 ЖК РФ определено, что орган жилищного надзора вправе по заявлениям собственников помещений в многоквартирном доме проверять правомерность принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе управляющей организации в целях заключения с ней договора управления многоквартирным домом в соответствии со статьей 162 ЖК РФ, правомерность утверждения условий этого договора и его заключения, правомерность заключения с управляющей организацией договора оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, правомерность заключения с указанными в части 1 статьи 164 ЖК РФ лицами договоров оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме, правомерность утверждения условий данных договоров.

По итогам проведения внеплановой документарной проверки составляется акт проверки.

Однако, акт проверки не является ненормативным актом, поскольку лишь отражает фиксирует все выявленные нарушения требований законодательства.

Акт проверки носит информационный характер, поскольку информирует о нарушении требований законодательства, сам по себе акт проверки, не создает обязанность нести ответственность за выявленные нарушения. Кроме того, каких-либо властно-распорядительных предписаний, распоряжений в актах проверок не содержится.

Пп. 1. ч. 6. ст. 20 ЖК РФ закреплено что, орган государственного жилищного надзора, орган муниципального жилищного контроля вправе обратиться в суд с заявлениями о признании недействительным решения, принятого общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме либо общим собранием членов товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива с нарушением требований ЖК РФ.

Учитывая, что для подготовки исковых заявлений и приложений к нему требуется достаточно длительное время, а также сам процесс рассмотрения исковых заявлений судами общей юрисдикции зачастую затягивается на несколько месяцев, кроме того ГПК РФ предусмотрено право лиц, участвующих в деле обжаловать в вышестоящий суд вынесенные решения, что еще более затягивает разрешение вопроса правомерности принятых решений на общих собраниях собственников.

На основании вышеизложенного предлагаем наделить орган государственного жилищного надзора самостоятельно принимать решения о признании недействительным решения, принятого общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме либо общим собранием членов товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива с нарушением требований ЖК РФ.

3. В настоящее время полномочиями по рассмотрению дел об административных правонарушениях, предусмотренных ч. 24 ст. 19.5, ч. 1 ст. 7.23.3 КоАП РФ и др. возложены на судебные органы. Однако в большинстве случаев по делам об административных правонарушениях, предусмотренных ч. 24 ст. 19.5. КоАП РФ за 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, судьями при вынесении постановлений данная категория дел переквалифицируется и применяется 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, что в свою очередь препятствует реализации ч. 5 ст. 198 ЖК РФ. Кроме того, судьями при рассмотрении дел об административных правонарушениях, предусмотренных ч. 1 ст. 7.23.3 КоАП РФ, применяются положения ст. 2.9. КоАП РФ, предусматривающие возможность освобождения от административной ответственности при малозначительности административного правонарушения и как результат судья уполномоченный рассматривать дело об административном правонарушении освобождает

лицо, совершившее вышеуказанные административные правонарушения, от административной ответственности и ограничивается устным замечанием.

В связи с чем, в целях урегулирования данного вопроса, увеличения эффективности жилищного надзора и лицензионного контроля и обеспечения более объективного рассмотрения вышеуказанных категорий административных дел, предлагаем внести изменения в ст. 23.55 КоАП РФ, уполномочив на рассмотрение дел об административных правонарушениях, предусмотренных ч. 24 ст. 19.5, ч. 1 ст. 72.3.3 КоАП РФ органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющих региональный государственный жилищный надзор

4. Приказом Минстроя России от 28.01.2019 № 44/пр утверждены требования к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах и порядок передачи подлинников решений и протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственный жилищный надзор. Однако ни данным приказом, ни ч. 1-1¹ ст. 46 ЖК РФ, ни иными нормативными правовыми актами Российской Федерации не регламентированы последствия (ответственность инициатора общего собрания, управляющей организации), а также действия органов жилищного надзора в случае поступления в их адрес протоколов общих собраний с нарушением установленных сроков, либо оформленных с нарушением вышеуказанных требований.

5. Пунктом 19 Приказа Минстроя России от 28.01.2019 № 44/пр. закреплено, что текст каждого раздела протокола общего собрания состоит из трех частей:

а) часть 1 - "СЛУШАЛИ", в которой указывается фамилия, имя, отчество (при наличии) выступающего, номер и формулировка вопроса в соответствии с повесткой дня, краткое содержание выступления или ссылка на прилагаемый к протоколу документ, содержащий текст выступления. Номер и формулировка вопроса в соответствии с повесткой дня проставляется перед словом "СЛУШАЛИ";

б) часть 2 - "ПРЕДЛОЖЕНО", в которой указывается краткое содержание предложения по рассматриваемому вопросу, по которому будет проводиться принятие решения и голосование. При этом предложение формулируется предельно точно, ясно, должно отражать суть обсуждаемого вопроса и не допускать двоякого толкования. В случае если формулировка вопроса, по которому принимается решение на общем собрании, предусмотрена законодательством Российской Федерации, в протоколе указывается соответствующая формулировка;

в) часть 3 - "РЕШИЛИ (ПОСТАНОВИЛИ)", в которой указываются решения, принятые по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался" с указанием номера и формулировки вопроса в соответствии с повесткой дня, количества голосов, отданных за различные варианты голосования. Решение может содержать один или несколько пунктов, каждый из которых нумеруется.

В свою очередь ч. 1 ст. 47 ЖК РФ установлено, что в случае, если при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме путем совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, такое общее собрание не имело указанного в части 3 статьи 45 ЖК РФ кворума, в дальнейшем решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с такой же повесткой могут быть приняты путем проведения заочного голосования (опросным путем) (передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование).

Таким образом, в случае проведения общего собрания в заочной форме путем передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, при оформлении протокола

общего собрания не представляется возможным исполнить требования п. 19 вышеуказанного Приказа.

И.о. начальника
Главного управления



К.В. Грошенкова

