

Доклад о результатах правоприменительной практики при осуществлении муниципального жилищного контроля в 2022 году на территории Новокузнецкого городского округа

Комитет жилищно-коммунального хозяйства администрации города Новокузнецка Кемеровской области осуществляет муниципальный жилищный контроль на территории муниципального образования Новокузнецкого городского округа.

Порядок организации и осуществления муниципального жилищного контроля установлен Положением «О муниципальном жилищном контроле на территории муниципального образования Новокузнецкого городского округа», утвержденным решением Новокузнецкого городского Совета народных депутатов от 14.09.2021 N 9/87.

Анализ правоприменительной практики осуществления муниципального жилищного контроля подготовлен с целью обеспечения доступности сведений об указанной практике устранения условий, способствующих совершению правонарушений, оказания воздействия на контролируемых лиц с целью недопущения нарушения обязательных требований, обеспечения защиты прав и свобод человека и гражданина, общества и государства от противоправных посягательств, а также рассмотрения случаев причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям, выявления источников и факторов риска причинения вреда и ущерба, выявления типичных нарушений обязательных требований, причин, обстоятельств и условий, способствующих возникновению указанных нарушений.

Предметом муниципального жилищного контроля является соблюдение юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами обязательных требований установленных жилищным законодательством, законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности в отношении муниципального жилищного фонда:

1) Требования 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, порядку осуществления перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое в многоквартирном доме, порядку осуществления перепланировки и (или) переустройства помещений в многоквартирном доме;

2) Требования к формированию фондов капитального ремонта;

3) Требований к 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;

4) Требований к предоставлению коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов;

5) 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;

6) Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения;

7) Правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов;

8) Требований энергетической эффективности и оснащённости помещений многоквартирных домов и жилых домов приборами учета используемых энергетических ресурсов;

9) Требований к порядку размещения ресурсоснабжающими организациями, лицами, осуществляющими деятельность по управлению многоквартирными домами, информации в системе;

10) Требований к обеспечению доступности для инвалидов помещений в многоквартирных домах;

11) Требований к предоставлению жилых помещений в наемных домах социального использования;

12) Исполнение решений, принимаемых по результатам контрольных мероприятий.

Объектами муниципального контроля являются:

1) деятельность, действия (бездействие) контролируемых лиц, в рамках которых должны соблюдаться обязательные требования, в том числе предъявляемые к контролируемым лицам, осуществляющим деятельность, действия (бездействие), установленные жилищным законодательством, законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности в отношении жилищного фонда;

2) результаты деятельности контролируемых лиц, в том числе работы и услуги, к которым предъявляются обязательные требования;

3) здания, строения, сооружения, территории, включая земельные участки, предметы и другие объекты, которыми контролируются лицами

владеют и (или) пользуются и к которым предъявляются обязательные требования.

Учет объектов контроля осуществляется посредством создания:

1) единого реестра контрольных надзорных мероприятий (ЕРКНМ);
2) информационной системы (подсистемы государственной информационной системы) досудебного обжалования (Не предусмотрено Положением «О муниципальном жилищном контроле на территории муниципального образования Новокузнецкого городского округа»);

3) иных государственных и муниципальных информационных систем путем межведомственного информационного взаимодействия.

Учет объектов контроля осуществляется с использованием информационной системы.

При осуществлении муниципального жилищного контроля система оценки и управления рисками не применяется, плановые контрольные (надзорные) мероприятия не проводятся.

В 2022 году был введен мораторий на проведение внеплановых проверок (Постановление Правительства РФ от 10.03.2022 № 336), который 29.12.2022 года Постановлением Правительства РФ № 2516 продлили на 2023 год. Мораторий на проверки в 2023 году (как и в 2022 году) распространяется только на контрольные мероприятия, регулируемые: Законом № 248-ФЗ и частично Законом № 294-ФЗ.

В 2022 году Комитетом жилищно-коммунального хозяйства администрации города Новокузнецка Кемеровской области было инициировано 7 внеплановых контрольных мероприятий, которые направлены в органы прокуратуры на согласование. Прокуратурой г.Новокузнецка данные проверки согласованы не были.

Комитетом ЖКХ на основании обращений (заявлений) граждан при установлении нарушений обязательных требований со стороны управляющих компаний, в рамках представленных полномочий объявляются предостережения о недопустимости нарушений обязательных требований жилищного законодательства управляющим компаниями, согласно ч. 2 статьи 60, ст. 49 Федерального закона от 31.07.2020 N 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации».

За 2022 год контрольным органом выдано 17 предостережений о недопустимости нарушений обязательных требований в отношении следующих управляющих компаний:

1. ООО УК «Ремстрой» в количестве 1 шт.,
2. ООО УК «Инициатива» в количестве 1 шт.,
3. ООО «Доверие-НК» в количестве 3 шт.,

4. ООО УК «Сталь» в количестве 3 шт.,
5. ООО «КИК» в количестве 1 шт.,
6. ООО «Эллада» в количестве 2 шт.,
7. ООО УК «Семерка» в количестве 1 шт.,
8. ООО УК «30 квартал» в количестве 1 шт.,
9. МП «Кузнецкий Сад» в количестве 1 шт.,
10. ООО «ИТК» в количестве 2 шт.,
11. ООО «Домовик Сервис» в количестве 1 шт.

Выявленные нарушения обязательных требований со стороны УК устранены.

Наиболее часто встречающимися нарушениями, выявленными при осуществлении контрольным органом в 2022 году муниципального жилищного контроля, являются:

ненадлежащее содержание общего имущества организациями, осуществляющими обслуживание многоквартирными домами – 100 % от общего количества нарушений;

Основными причинами указанных нарушений являются:

- ненадлежащее исполнение управляющими компаниями обязанностей по содержанию общего имущества;

- отсутствие ведения претензионной и исковой работы управляющими компаниями в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством Российской Федерации.

В целях устранения указанных причин нарушений должны осуществляться мероприятия, направленные на профилактику нарушений обязательных требований.

Приказом Комитета Жилищно-коммунального хозяйства администрации города Новокузнецка от 28.02.2022 № 33 утверждена форма проверочного листа (список контрольных вопросов) при осуществлении муниципального жилищного контроля за соблюдением юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями требований, установленных жилищным законодательством, законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности в отношении муниципального жилищного фонда.

В 2022 году проводились профилактические мероприятия в виде информирования, в том числе в отношении лиц, заключающих договор социального найма.

Деятельность муниципального жилищного контроля в 2023 году и последующие годы также будет направлена на профилактику рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям при

осуществлении муниципального жилищного контроля на территории Новокузнецкого городского округа.

В целях недопущения нарушений юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями обязательных требований, установленных жилищным законодательством, законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности в отношении муниципального жилищного фонда рекомендуем юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям, осуществляющим либо планирующим осуществлять деятельность на территории Новокузнецкого городского округа, в порядке самоконтроля ознакомиться с информацией о проведении муниципального жилищного контроля, размещенной на официальном сайте администрации Новокузнецкого городского округа и соблюдать требования действующего законодательства.