ДОКЛАД

о правоприменительной практике Департаментом государственного  
жилищного надзора Республики Марий Эл за 2022 г.

Основными задачами Департамента государственного жилищного надзора Республики Марий Эл являются:

- осуществление регионального государственного жилищного надзора;

- осуществление лицензирования предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами;

- лицензионного контроля;

- обеспечение реализации прав потребителей на получение жилищно-коммунальных услуг надлежащего качества.

Для решения поставленных задач Департамент организует и проводит проверки выполнения органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами обязательных требований к:

- жилым помещениям, их использованию и содержанию;

- содержанию общего имущества в многоквартирных домах;

- 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 Федерацией 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 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;

- раскрытию информации в соответствии с утвержденным Правительством Российской Федерации стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами;

- 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 домах;

- созданию и деятельности советов многоквартирных домов;

- определению размера внесения 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, которые осуществляют деятельность 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;

- другим обязательным требованиям к использованию и сохранности жилищного фонда независимо от его форм собственности, установленных жилищным законодательством и законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

Деятельность Департамента направлена на создание благоприятных условий для проживания, на защиту жилищных прав граждан.

В целях предупреждения, выявления и пресечения нарушений требований жилищного законодательства Департамент организует и проводит проверки в отношении органов государственной власти, органов местного самоуправления, а также юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и граждан.

За 2022 г. Департаментом рассмотрено 5557 обращений граждан, в том числе 2138 обращений, поступивших на телефон «Горячей линии» Департамента.

Статистика поступивших обращений характеризуется следующими данными:

- нарушение правил содержания и ремонта жилых домов – 66,3 %;

- нарушение требования законодательства о раскрытии информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами – 0,5%;

- нарушения, связанные с начислениями населению за жилищно-коммунальные услуги и ОДН -24,0%;

- нарушение нормативов обеспечения населения коммунальными услугами – 8,2%;

- нарушение правил пользования жилыми помещениями – 1,0%.

В большей степени, в целях всестороннего рассмотрения обращений контрольно-надзорные мероприятия Департаментом проводятся рамках предварительные проверки без взаимодействия с юридическими и физическими лицами в соответствии с Федеральным законом от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре и муниципальном контроле Российской Федерации».

В целом за 2022 г. проведено всего 384 проверок.

При осуществлении контроля по эксплуатации и сохранности жилищного фонда работу характеризуют сведения о проведении инспекционных проверок по результатам которых оформляются исполнительные документы. За указанный период выдано 1234 исполнительных документов, из них: 34 предписания, 392 акта, 55 протоколов, 668 предостережений, 85 постановлений об административных правонарушениях. Предъявлено штрафных санкций на общую сумму 829,63 тыс. рублей.

Хочется отметить, что все предписания и предостережения, выданные управляющим компаниям, товариществам собственников жилья, ресурсоснабжающим организациям исполняются.

По результатам проведенных проверок по вопросам правильности начисления платы за жилищно-коммунальные услуги в отношении организаций, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами, ресурсоснабжающих организаций осуществлено перерасчетов гражданам по уменьшению размера платы за потребленные услуги на общую сумму 1119,9 тыс. рублей.

В настоящее время в Республике Марий Эл 122 управляющих организаций осуществляют деятельность по управлению многоквартирными домами на основании лицензии, из них 99 управляющих организаций имеют дома в управлении.

В рамках жилищного законодательства Департаментом ведется контроль за деятельностью Республиканского фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Республики Марий Эл.

За 2022 год в адрес Департамента поступило 18 обращений граждан по вопросу некачественного проведённого капитального ремонта в многоквартирных домах на территории Республики Марий Эл.

По каждому принятому обращению Департаментом проведены проверки в отношении Республиканского фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Республики Марий Эл. По результатам проведенных мероприятий выдано 6 предостережений об устранении выявленных нарушений, 2 предписания, возбуждено 1 административное правонарушение за нарушение сроков исполнения ранее выданного предписания.

В 2022 г. Департаментом в отношении 99 управляющих организаций и 247 товариществ собственников жилья проведен мониторинг в части соблюдения требований постановления Правительства Российской Федерации от 14 мая 2013 г. № 410 «О мерах по обеспечению безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования», Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя Российской Федерации от 27 сентября 2003 г. № 170, постановления Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения». По результатам мониторинга нарушений не выявлено, все организации имеют договоры на техническое обслуживание внутридомового газового оборудования и обслуживание вентиляционных и дымовых каналов.

По материалам ООО «Газпром газораспределение Йошкар-Ола» Департаментом проведены контрольно-надзорные мероприятия в отношении потребителей, а именно:

- 5 собственников привлечены к административной ответственности,

- по 3 собственниками вынесено прекращение административного производства;

- 74 собственника добровольно устранили выявленные нарушения;

В адрес собственников жилых помещений, не предоставивших доступ в жилые помещения для выполнения работ по техническому обслуживанию внутриквартирного газового оборудования, направлено 503 предупреждения о необходимости соблюдения требований постановления Правительства Российской Федерации от 14.05.2013 № 410.

В соответствии с Федеральным законом от 21.07.2014 № 209 «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» на орган государственного жилищного надзора возложена обязанность по контролю за результатами рассмотрения обращений поставщиками жилищно-коммунальных услуг от органов социальной защиты для получения субсидий и компенсаций за жилищно-коммунальные услуги гражданами.

Органами социальной защиты в адрес Департамента направлено 19328 жалоб на не во время направивших ответы об имеющейся задолженности. Департаментом возбуждено 21 административное правонарушение в отношении поставщиков жилищно-коммунальных услуг, по всем материалам должностные лица судами привлечены к административной ответственности (предупреждение), выдано 183 предостережения.

Вместе с этим сообщаем, что жалобы на ненадлежащее ведение жилищного учета граждан органами местного самоуправления, административные иски на решения, действия (бездействия) Департамента и его должностных лиц не поступали.

Подводя итоги, стоит отметить, что жилищное законодательство с каждым годом уходит в сторону увеличения профилактических мероприятий над проверочными.