

Публичные слушания по итогам деятельности Инспекции за 2019 год

Региональный государственный жилищный надзор и лицензионный контроль

Государственная жилищная инспекция Сахалинской области осуществляет контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда в Сахалинской области, соответствием жилых помещений данного фонда установленным техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства и законодательства Сахалинской области; осуществляет региональный государственный жилищный надзор, лицензионный контроль; осуществляет рассмотрение обращений граждан, юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, органов власти и органов местного самоуправления в порядке и сроки, установленные действующим законодательством; проводит проверки юридических лиц и индивидуальных предпринимателей в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации и Законом № 294-ФЗ.

Кроме этого, Инспекция осуществляет мониторинг технического состояния многоквартирных домов; осуществляет подготовку отчетов, справок по результатам проверок; подготовку информации о состоянии жилищного фонда и его подготовки к эксплуатации в осенне-зимний период, осуществляет подготовку проектов ответов на запросы государственных органов Российской Федерации и Сахалинской области, муниципальных образований, а также учреждений, организаций и граждан; осуществляет проведение консультаций граждан по вопросам, относящимся к компетенции Инспекции; принимает меры по выявлению, устранению и предупреждению правонарушений, привлечению виновных лиц к установленной законом ответственности.

С соблюдением требований, установленных Законом № 294-ФЗ и в соответствии со статьями 20, 196 Жилищного кодекса РФ проводятся внеплановые и плановые мероприятия по отдельным видам контроля. Плановые мероприятия по контролю проводятся согласно разработанного графика. Внеплановые мероприятия по контролю проводятся на основании обращений.

За 2019 год Инспекцией проведено 1475 мероприятий по контролю. В том числе: 195 мероприятий по жилищному надзору, 1280 мероприятий по лицензионному контролю. Проведены проверки исполнения ранее выданных 63 предписаний по жилищному надзору, 548 по лицензионному контролю.

За отчетный период обследовано 2422 многоквартирных дома (5118,5 тыс. кв.м.).

По результатам проведенных мероприятий выдано 538 предписания на устранение выявленных нарушений, в том числе: 56 предписаний по жилищному надзору, 482 предписания по лицензионному контролю.

В целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирных домах управляющим организациям необходимо своевременно выполнять поступившие заявки от населения, провести регулярные осмотры домов, при выявлении неисправностей немедленно принять меры по устранению, заключать договора со специализированными организациями, соблюдать правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда.

Анализ обращений граждан и юридических лиц

Основной задачей государственной жилищной инспекции Сахалинской области в сфере жилищно-коммунального хозяйства является контроль качества и надежности жилищно-коммунальных услуг, которые включают в себя безопасные и благоприятные условия проживания граждан в многоквартирных домах и жилых домах, бесперебойное предоставление услуг по отоплению, горячему и холодному водоснабжению, водоотведению, электроснабжению и газоснабжению, в соответствии с обязательными требованиями, установленными законодательством Российской Федерации.

Инспекция в соответствии со своими полномочиями осуществляет региональный жилищный надзор и лицензионный контроль за деятельностью юридических лиц и индивидуальных предпринимателей по управлению многоквартирными домами, а также соблюдение физическими лицами требований жилищного кодекса Российской Федерации.

Основу системной работы Инспекции по осуществлению контроля за исполнением обязательных требований законодательства Российской Федерации в области обеспечения прав и законных интересов граждан и государства при предоставлении населению жилищных и коммунальных услуг составляет работа с обращениями граждан.

Рассмотрение обращений граждан в Инспекции осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации».

Анализ работы Инспекции показал, что несмотря на профилактические мероприятия по пресечению и устранению выявленных нарушений, в течение последних лет отмечается значительный рост поступающих обращений граждан в Инспекцию с жалобами на неудовлетворительное оказание управляющими и ресурсоснабжающими организациями своих услуг.

Основными причинами роста количества обращений являются слабая работа с населением управляющих компаний (ТСЖ, жилищных кооперативов), а зачастую и просто игнорирование их жалоб вообще. Таким образом гражданам приходится обращаться в контрольно-надзорный орган Сахалинской области за защитой своих нарушенных прав и свобод, связанных с неудовлетворительной работой управляющих организаций. Обращение в жилищную Инспекцию позволяет сдвинуть дело с мертвой точки и решить вопросы, которые не решались своевременно управляющими организациями.

Инспекция занимает лидирующее место среди органов исполнительной власти Сахалинской области по количеству поступивших обращений граждан Российской Федерации.

С начала года в адрес Инспекции поступило 5 803 обращений от юридических лиц и граждан. Что на 443 обращений меньше, чем в 2018 году (6 446).

Анализ тематики обращений показывает, что преобладающее количество обращений затрагивает вопросы содержания и эксплуатации жилищного фонда. Кроме этого, можно выделить жалобы граждан, указывающих на неудовлетворительную работу управляющих организаций в части содержания многоквартирных домов (протечки кровли, необходимость проведения работ по ремонту инженерных коммуникаций, систем отопления, водоснабжения, водоотведения, ремонт в подъездах, некачественная уборка в подъездах и т.д.), на не предоставление, (некачественное) предоставление коммунальных услуг населению.

Еще одна многочисленная группа обращений касается споров непосредственно между собственниками помещений в многоквартирных домах (перепланировка, захват мест общего пользования, затопление, работа мусоропровода), а также вопросов, связанных с законностью увеличения управляющими организациями платы за содержание общего имущества собственников в многоквартирном доме.

Часть обращений (45%), поступивших в Инспекцию, касаются вопросов, требующих организации и проведения контрольных мероприятий в части неудовлетворительного технического состояния домов и легитимности тех или иных действий организаций и граждан, а также разъяснений правового характера (законность проведения общих собраний собственников по выбору или смене управляющей организации, заключение договоров управления многоквартирными домами и иных договоров, обеспечивающих управление МКД, правомерность создания и хозяйственная деятельность ТСЖ). В связи с чем, специалистами Инспекции с соблюдением требований Федерального закона от 26 декабря 2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и

индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» проводятся внеплановые проверки в отношении управляющих организаций.

Кроме этого, Инспекцией осуществляется государственный жилищный надзор и лицензионный контроль за соблюдением обязательных требований к соблюдению условий договоров управления многоквартирными домами, к определению размера платы граждан за коммунальные услуги.

Инспекцией на постоянной основе проводится информационно-разъяснительная работа среди населения. Руководящим составом Инспекции за 2019 год проведены 9 выездных встреч, связанные с обсуждением вопросов жилищного законодательства, проблем в жилищно-коммунальном комплексе, прохождение и подготовка к отопительному периоду, включая вопросы о переходе на новую систему по обращению с твердыми коммунальными отходами.

В муниципальном образовании «Город Южно-Сахалинск» проведено 5 приемов граждан по личным вопросам. Организованы выездные рабочие совещания с представителями администраций региона в количестве 10 мероприятий, «круглые столы» с представителями управляющих компаний, ресурсоснабжающих организаций и советов многоквартирных домов в количестве 5 совещаний.

Кроме этого, было принято участие в рабочих поездках с представителями Правительства Сахалинской области, в ходе которых были проведены встречи с населением.

За отчетный период Инспекцией были обеспечены публикации в печатных СМИ, в которых обсуждались вопросы, связанные с нововведениями в жилищное законодательство, а также с соблюдением основных прав и обязанностей граждан - собственниками жилых помещений. (6 публикаций).

На постоянной основе при Инспекции осуществляет свою работу совещательно-консультативный Общественный совет (осуществляющий рейтингование управляющих компаний) и Общественный совет по реализации реформы КНД (осуществление контрольно-надзорной деятельности на территории Сахалинской области), в состав которого входит рабочая группа по применению риск-ориентированного подхода при формировании плана плановых проверок на предстоящий год.

Вся необходимая информация размещена на официальном сайте Инспекции, там же размещена нормативно-правовая база, сведения по жилищному законодательству, контакты уполномоченных специалистов, порядок получения консультаций, график личного приема граждан,

контактные данные горячих линий и отчетные сведения о проведенных плановых и внеплановых проверках.

Результаты проведенных плановых и внеплановых проверок также размещаются в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ).

Возбуждение и рассмотрение дел по административным правонарушениям

Государственная жилищная инспекция Сахалинской области (далее – Инспекция) является органом, осуществляющим на территории Сахалинской области государственный жилищный надзор и лицензионный контроль, в том числе обладает полномочиями органа административной юрисдикции, должностные лица которой имеют право возбуждать и рассматривать дела об административных правонарушениях.

Статьей 23.55 КоАП РФ утвержден исчерпывающий перечень статей, подведомственных рассмотрению органу исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющему региональный государственный жилищный надзор. (рассматривают дела об административных правонарушениях, предусмотренных статьей 6.24 (в части курения табака в лифтах и помещениях общего пользования многоквартирных домов), статьями 7.21 - 7.23, статьей 7.23.3, частями 4, 5 и частью 12 (в части коллективных (общедомовых), индивидуальных и общих (для коммунальных квартир) приборов учета используемых энергетических ресурсов в многоквартирных домах, жилых домах) статьи 9.16, частями 1 - 4 статьи 9.23, частью 1 статьи 13.19.2 (за исключением административных правонарушений, совершенных жилищно-строительными кооперативами, осуществляющими строительство многоквартирных домов) настоящего Кодекса.)

Приказом Инспекции определены должностные лица, к полномочиям которых отнесено, в том числе и рассмотрение дел об административных правонарушениях, в рамках компетенции инспекции. Такими должностными лицами являются:

- руководитель Инспекции;
- заместитель руководителя Инспекции;
- заместитель руководителя – начальник правового управления Инспекции.

За 2019 год уполномоченными должностными лицами государственной жилищной инспекцией Сахалинской области рассмотрено 233 дела об административных правонарушениях.

Всего за 2019 год должностными лицами Инспекции составлено 298 протоколов об административных правонарушениях.

Инспекцией и судом наложено административных штрафов на общую сумму 16 768 700 рублей.

Инспекция на постоянной основе осуществляет работу, направленную на взыскание с вышеуказанных лиц (должники) наложенных сумм штрафов. На сегодняшний день Инспекцией взыскано 11 997 700 рублей.

Данные цифры являются одними из основных показателей деятельности Инспекции, в работе по выявлению и пресечению административных правонарушений в рамках своей деятельности по осуществлению лицензионного контроля на территории Сахалинской области.

Между тем, по решениям судов и вынесенным постановлениям Инспекции не истек срок для добровольного погашения суммы наложенного штрафа.

В случае выявления факта уклонения виновным лицом от уплаты наложенного штрафа Инспекцией принимаются меры административного воздействия для такой категории лиц, составляются протоколы по статье 20.25 КоАП РФ. На сегодняшний день составлены 12 протоколов по вышеуказанной статье.

Муниципальный жилищный контроль.

В адрес Инспекции поступают материалы проверок из органов, осуществляющих муниципальный жилищный контроль, с целью привлечения юридических и должностных лиц, осуществляющих управление многоквартирными домами, к административной ответственности.

Всего в адрес Инспекции за 2019 год было направлено 35 материалов проверок (муниципальный жилищный контроль и прокуратура). В основной своей массе направленный материал содержал в себе признаки административного правонарушения, связанного с осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с нарушением лицензионных требований (ч. 2 ст. 14.1.3 КоАП РФ).

По итогам рассмотрения направленных материалов должностными лицами Инспекции прекращено 7 административное производство, 6 из них по малозначительности, вынесено 2 предупреждений, 12 находятся на рассмотрении Инспекции.

В адрес Инспекции поступают административные материалы с прокуратур муниципальных образований городских округов Сахалинской области (в том числе и с военной прокуратуры). На отчетную дату в адрес Инспекции поступило 56 материалов, по 14 из которых принято решение о

прекращении административного производства, основаниями прекращения послужили:

- отсутствие состава административного правонарушения;
- малозначительность.

По 36 административным материалам вынесены постановления о привлечении виновных лиц к административной ответственности.

Осуществление лицензирования

Осуществление лицензирования предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами на территории Сахалинской области осуществляется в соответствии со следующими нормативными правовыми актами:

- Жилищным кодексом Российской Федерации;
- Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях;
- Федеральным законом от 27 июля 2010 года № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг»;
- Федеральным законом от 4 мая 2011 года № 99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности»;
- Постановлением Правительства Российской Федерации от 21 ноября 2011 года № 957 «Об организации лицензирования отдельных видов деятельности»;
- Постановлением Правительства Российской Федерации от 28 октября 2014 года № 1110 «О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами»
- Постановлением Правительства Сахалинской области от 22 05 2015 г. № 173 «Об утверждении положения о Государственной жилищной инспекции Сахалинской области»;
- Административным регламентом предоставления Государственной жилищной инспекцией Сахалинской области государственной услуги «Лицензирование предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами» утвержденный приказом Инспекции от 10.03.2015 № 14-п;

Все используемые при лицензировании нормативные правовые акты официально опубликованы и доступны на сайте Инспекции в сети «Интернет», а также в информационно – правовых системах «Гарант» и «Консультант Плюс».

Реализацию переданных Российской Федерацией полномочий по лицензированию предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами на территории Сахалинской области осуществляет Инспекция.

Лицензирование деятельности по управлению многоквартирными домами в Инспекции осуществляется правовым управлением Инспекции.

Сведения о выданных лицензиях включаются Государственной жилищной инспекцией Сахалинской области в реестр лицензий на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами в Сахалинской области, а также размещаются в Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства на сегодняшний день на территории Сахалинской области выданы лицензии 221 юридическим лицам.

За 2019 год Инспекцией выдано 13 лицензий.

В соответствии с п. 14 ст. 1 Федерального закона от 31.12.2017 № 485-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 485-ФЗ) ч. 1 ст. 193 Жилищного кодекса Российской Федерации дополнена п. 1.1. следующего содержания - отсутствие тождественности или схожести до степени смешения фирменного наименования соискателя лицензии или лицензиата с фирменным наименованием лицензиата, право которого на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами возникло ранее.

Согласно п. 8 ст. 5 Закона № 485-ФЗ лицензиаты, не соответствующие лицензионному требованию, предусмотренному п. 1.1 ч. 1 ст. 193 Жилищного кодекса Российской Федерации, на день вступления в силу настоящего Федерального закона, в течение шести месяцев со дня его вступления в силу обязаны внести изменения в свои учредительные документы, а именно в случае наличия тождественности изменить свое наименование и внести такие изменения в лицензию на осуществление предпринимательской деятельности по управлению МКД.

В связи с этим в адрес Инспекции стали поступать заявления о переоформлении лицензии, всего за отчетный период Инспекцией было переоформлено 3 лицензии.

Кроме этого Инспекцией ведется ежедневная работа по поддержанию реестра лицензий Сахалинской области в актуальном состоянии.

Лицензиаты на постоянной основе направляют в адрес Инспекции заявления о внесении изменений в реестр лицензий Сахалинской области о включении или об исключении сведений о многоквартирных домах из реестра

лицензий, которые Инспекция проверяет на достоверность представленных сведений в рамках требований, установленных в приказе Приказа Минстроя России от 25.12.2015 № 938/пр (далее – Приказ).

За 2019 год в адрес Инспекции поступило 475 заявления от юридических лиц, осуществляющих управление многоквартирными домами на территории Сахалинской области, о внесении изменений в реестр лицензий Сахалинской области.

По итогам рассмотрения вышеуказанных заявлений Инспекцией вынесено:

- 392 решения о внесении изменений в реестр лицензий Сахалинской области и закреплении многоквартирных домов за управляющей организацией;
- 73 решений об отказе во внесении изменений в реестр лицензий;
- 10 решений о приостановлении рассмотрения заявления внесении изменений в реестр лицензий Сахалинской области в силу и назначении внеплановой проверки в отношении лицензиата.