



**ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ
ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ**

П Р И К А З

«12» января 2021 г.

№ 01

Воронеж

**Об утверждении Обзора правоприменительной практики
государственной жилищной инспекции Воронежской области
за 2020 год**

В соответствии с пунктом 3 части 2 статьи 8.2 Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля»

приказываю:

1. Утвердить прилагаемый Обзор правоприменительной практики государственной жилищной Воронежской области за 2020 год в сфере регионального государственного жилищного надзора и лицензионного контроля предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами (далее - Обзор).
2. Разместить Обзор на официальном сайте государственной жилищной инспекции Воронежской области в сети Интернет.
3. Контроль за исполнением настоящего приказа оставляю за собой.

Руководитель инспекции

Д.И. Гончарова

Приложение
к приказу государственной
жилищной инспекции
Воронежской области
от «12» января 2021 № 01

**Обзор
правоприменительной практики государственной
жилищной Воронежской области за 2020 год в сфере регионального
государственного жилищного надзора и лицензионного контроля
предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными
домами**

В 2020 году контрольно-надзорная деятельность инспекции осуществлялась с учетом ограничений, установленных в связи с проведением мероприятий по обеспечению санитарно-эпидемиологического благополучия населения в условиях распространения новой коронавирусной инфекции (COVID-19).

В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 № 438 «Об особенностях осуществления в 2020 году государственного контроля (надзора), муниципального контроля и о внесении изменений в пункт 7 Правил подготовки органами государственного контроля (надзора) и органами муниципального контроля ежегодных планов проведения плановых проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» проверки по региональному государственному жилищному надзору и лицензионному контролю предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами в порядке, предусмотренном Федеральным законом 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля», проводились инспекцией с учетом ограничений, установленных названным постановлением.

В связи с этим более активно использовались иные средства предупреждения и устранения нарушений обязательных, в том числе лицензионных требований, предусмотренных жилищным законодательством: предостережения, информационные письма в организации, управляющие многоквартирными домами и предоставляющие коммунальные услуги, привлечение виновных должностных и юридических лиц к административной ответственности.

Региональный государственный жилищный надзор

В сфере регионального государственного жилищного надзора основная часть нарушений связана с неисполнением обязательных требований в части содержания и ремонта жилищного фонда, правил пользования жилыми помещениями (самовольные переустройства и (или) перепланировки жилых помещений, использование жилых помещений не по назначению); качества предоставления коммунальных услуг населению, раскрытии информации, порядка расчета и начисления платы за жилищно-коммунальные услуги и т.д.

Новым направлением работы инспекции в сфере надзора явилось проведение мероприятий по выявлению нарушений ограничений, связанных с обеспечением санитарно-эпидемиологического благополучия населения в условиях распространения коронавирусной инфекции.

Государственными жилищными инспекторами в течение 2020 года по статье 20.6.1 «Невыполнение правил поведения при чрезвычайной ситуации или угрозе ее возникновения» Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях составлено свыше 40 протоколов в отношении нарушителей установленных ограничений.

Значительное количество данных нарушений связано с проведением в условиях запрета публичных мероприятий с очным присутствием граждан общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах в очной форме.

Указанные протоколы об административных правонарушениях направлены в суд, виновные лица привлечены к административной ответственности.

Также в 2020 году проанализировано выполнение товариществами собственником жилья требования, установленного пунктом 9 статьи 138 Жилищного кодекса Российской Федерации, согласно которому ежегодно в течение первого квартала текущего года товарищество собственников жилья обязано направлять копию реестра членов товарищества в органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие региональный государственный жилищный надзор.

В соответствии с пунктом 1.1 Положения о государственной жилищной инспекции Воронежской области, утвержденным постановлением правительства Воронежской области от 09.09.2013 № 799, исполнительным органом государственной власти Воронежской области, уполномоченным на осуществление регионального государственного жилищного надзора является инспекция.

В соответствии с частью 1 статьи 20 Жилищного кодекса Российской Федерации органы государственного жилищного надзора осуществляют деятельность, направленную на предупреждение, выявление и пресечение нарушений установленных жилищным законодательством требований юридическими лицами, осуществляющими управление многоквартирными домами.

Сведения о членах товарищества собственников жилья (копия их реестра) являются необходимыми в случае осуществления контрольно-надзорных мероприятий при проверке законности и обоснованности решений органов управления товарищества собственников жилья по вопросам установления размера платы за содержание жилого помещения, утверждения устава товарищества и внесения в него изменений, законности избрания

коллегиальных и единоличных органов управления товарищества (правления и его председателя.

Таким образом, неисполнение товарищества указанной обязанности может повлечь административную ответственность по статье 19.7 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

В 2020 году по результатам мониторинга исполнения данной обязанности инспекция вынуждена была возбудить в отношении значительного количества товариществ, виновных в неисполнении данной обязанности, дела об административных правонарушениях, предусмотренных статьёй 19.7 КоАП РФ, которые направлены в мировые суды.

Лицензионный контроль предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами

В сфере лицензионного контроля ходе основными являются нарушения лицензионных требований в части содержания и ремонта общего имущества многоквартирных домов, качества предоставления коммунальных услуг населению, раскрытия информации, порядка расчета и начисления платы за жилищно-коммунальные услуги, правил управления многоквартирными домами, передачи технической и иной документации на многоквартирные дома и т.д.

В осенне-зимний период наибольшее значение приобретают нарушения, связанные с содержанием крыш (кровель) многоквартирных домов, их своевременная очистка от снега и наледей (сосулек), а также уборка снега и обработка скользких поверхностей на придомовых территориях.

Своевременное выполнение данных требований непосредственно связано с обеспечением безопасности граждан, сохранности их имущества.

Организациям, управляющим многоквартирными домами, необходимо в зимний период обеспечить оперативное получение и обработку информации о наличии снежных навесов, наледей на кровлях, об угрозе их падения, организовывать «горячие линии» по приему данной информации, наличие

дежурных групп (бригад) для выезда по таким сообщениям, привлечение дополнительной спецтехники.

Для проведения осмотров крыш (кровель) и придомовых территорий целесообразно привлекать советы многоквартирных домов, иные общественные организации, действующие в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

Собственникам помещений в многоквартирных домах и управляющим организациям, необходимо своевременно актуализировать предусмотренные договорами управления перечни работ и услуг, необходимых для надлежащего содержания общего имущества.

Анализ действующих договоров показывает, что зачастую в них не предусмотрены услуги (работы) по содержанию внутридомового газового оборудования, обязанности управляющих организаций по заключению соответствующих договоров со специализированными организациями.

Между тем, выполнение данных услуг (работ) является обязательным и непосредственно связано с обеспечением безопасности граждан, сохранности их имущества.

Вопросы соблюдения обязательных требований к качеству коммунальных услуг по отоплению, горячему водоснабжению сохраняют свою актуальность.

В настоящее время организациям, ответственным за содержание многоквартирных домов, необходимо сосредоточить усилия на оптимальном проведении отопительного сезона 2020-2021 годов. Следует с привлечением представителей советов многоквартирных домов проводить регулярные обследования инженерных систем отопления и горячего водоснабжения, выявлять дефекты, разрабатывать мероприятия по их устранению, при необходимости – инициировать созыв и проведение общих собраний собственников для решения вопросов о финансировании данных работ.

Практика работы инспекции показывает, что управляющие организации уклоняются от представления собраниям собственников экономических обоснований (расчетов, калькуляций) размеров платы (тарифов) на содержание жилого помещения, лишь автоматически индексируя размеры платежей на уровень инфляции.

Подобная неинформированность граждан порождает обращения в инспекцию, необходимость проведения проверок законности установления размеров платы за содержание жилого помещения.

Управляющим организациям необходимо обеспечить открытость сведений о размерах платежей за жилищно-коммунальные услуги, активнее вести диалог с собственниками по вопросам установления размеров оплаты за содержание и ремонт общего имущества.

Управляющим организациям следует принимать постоянные меры по актуализации договоров управления, приведения их содержания в соответствие с действующим законодательством.

Это создаст правовую основу для более эффективного и менее конфликтного взаимодействия управляющих организаций и граждан - потребителей жилищно-коммунальных услуг.

В сфере лицензионного контроля новым направлением работы инспекции явилось проведение мероприятий по выявлению нарушений требований, связанных с обеспечением санитарно-эпидемиологического благополучия населения в условиях распространения коронавирусной инфекции.

Для снижения рисков распространения инфекции органами Роспотребнадзора были разработаны мероприятия по дезинфекции в местах общего пользования в многоквартирных домах: в подъездах, на лестницах и в коридорах, в лифтовых холлах и кабинах и т.п.

Инспекция предприняла меры по доведению данных рекомендаций по сведения организаций, управляющих многоквартирными домами, в том числе

путем размещения на официальном сайте инспекции в сети Интернет, осуществляет мероприятия по обеспечению их выполнения.