



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ЮЖНО-САХАЛИНСКА

РАСПОРЯЖЕНИЕ

от 07.04.2023 № 281-р

Об утверждении Доклада о правоприменительной практике осуществления муниципального жилищного контроля на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск» за 2022 год

В соответствии со статьей 47 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации», частью 3 статьи 3 решения Городской Думы города Южно-Сахалинска от 22.12.2021 № 798/35-21-6 «О Положении о муниципальном жилищном контроле на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск», статьей 37 Устава городского округа «Город Южно-Сахалинск»:

1. Утвердить Доклад о правоприменительной практике осуществления муниципального жилищного контроля на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск» за 2022 год (приложение).

2. Разместить настоящее распоряжение на официальном сайте администрации города Южно-Сахалинска.

3. Контроль за исполнением распоряжения администрации города возложить на вице-мэра города Южно-Сахалинска (Римша А.А.).

Исполняющий обязанности мэра города

А.В.Ковальчук

Приложение
УТВЕРЖДЕН
распоряжением администрации
города Южно-Сахалинска
от 07.04.2023 № 281-р

**Доклад о правоприменительной практике
осуществления муниципального жилищного контроля на территории
городского округа «Город Южно-Сахалинск» за 2022 год**

1. Общие положения

1.1. Муниципальный жилищный контроль на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск» осуществляется в соответствии пунктом 6 статьи 16 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации», Решением Городской Думы города Южно-Сахалинска от 28.12.2021 № 798/35-21-6 «О Положении о муниципальном жилищном контроле на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск».

Предметом муниципального жилищного контроля на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск» (далее - муниципальный жилищный контроль) является:

1) соблюдение юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами следующих обязательных требований в отношении муниципального жилищного фонда:

- требований 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;

- требований к формированию фондов капитального ремонта;

- 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;

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

- 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;

- 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 домов;

- требований энергетической эффективности и оснащённости помещений многоквартирных домов и жилых домов приборами учета используемых энергетических ресурсов;

- требований к порядку размещения ресурсоснабжающими организациями, лицами, осуществляющими деятельность по управлению многоквартирными домами, информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (далее - система);

- требований к обеспечению доступности для инвалидов помещений в многоквартирных домах;

- требований к предоставлению жилых помещений в наемных домах социального использования;

2) исполнение решений, принимаемых по результатам контрольных мероприятий.

1.2. Разработка доклада осуществлялась с целью профилактики нарушений обязательных требований и основана на реализации положений:

- Жилищный кодекс Российской Федерации;

- Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;

- Федеральный закон от 31.07.2021 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» (далее - Федеральный закон № 248-ФЗ);

- Решение Городской Думы города Южно-Сахалинска от 28.12.2021 № 798/35-21-6 «О Положении о муниципальном жилищном контроле на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск» (далее - Положение);

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

- Постановление Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт 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»;

- Постановление Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и

пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

1.3. Настоящий доклад подготовлен органом муниципального жилищного контроля (далее - контрольный орган) в соответствии с Федеральным законом № 248-ФЗ и Положением.

1.4. Доклад содержит результаты обобщения правоприменительной практики по муниципальному жилищному контролю.

1.5. Обобщение правоприменительной практики проведено в соответствии с задачами, установленными статьей 47 Федерального закона № 248-ФЗ.

2. Обеспечение единообразных подходов к применению контрольным органом и его должностными лицами обязательных требований, законодательства Российской Федерации о государственном контроле (надзоре), муниципальном контроле

2.1. Реализация полномочий муниципального жилищного контроля осуществляется при соблюдении основных принципов муниципального контроля:

- законности и обоснованности действий и решений контрольного органа и его должностных лиц;
- стимулирования добросовестного соблюдения контролируруемыми лицами обязательных требований;
- соразмерности вмешательства контрольного органа и его должностных лиц в деятельность контролируемых лиц;
- охраны прав и законных интересов, уважении достоинства личности, деловой репутации контролируемых лиц;
- недопустимости злоупотребления правом как со стороны контрольного органа и его должностных лиц, так со стороны граждан и организаций;
- сохранения должностными лицами контрольного органа информации, составляющей коммерческую, служебную или иную охраняемую законом тайну;
- открытости и доступности информации об организации и осуществлении муниципального жилищного контроля;
- оперативности и разумности при осуществлении муниципального жилищного контроля.

2.2. В соответствии с требованиями части 3 статьи 46 Федерального закона № 248-ФЗ на официальном сайте администрации города Южно-Сахалинска на странице Отдела муниципального жилищного контроля в разделе «Муниципальный контроль» размещены тексты нормативных правовых актов, регулирующих осуществление муниципального жилищного контроля, перечень нормативных правовых актов с указанием структурных единиц этих актов, содержащих обязательные требования, оценка соблюдения которых является предметом муниципального жилищного контроля, а также

информация о мерах ответственности, применяемых при нарушении обязательных требований, перечень объектов контроля, учитываемых в рамках формирования ежегодного плана контрольных мероприятий, программа профилактики рисков причинения вреда.

2.3. Единообразность применения обязательных требований контрольным органом и его должностными лицами основана на открытости деятельности контрольного органа, размещении на официальном сайте администрации города Южно-Сахалинска перечня нормативных правовых актов (их отдельных положений), содержащих обязательные требования, оценка соблюдения которых осуществляется в рамках муниципального жилищного контроля.

2.4. Проведение контрольным органом профилактических мероприятий, направленных на снижение риска причинения вреда (ущерба), является приоритетным по отношению к проведению контрольных мероприятий.

2.5. Фактов поступления в контрольный орган жалоб от контролируемых лиц на нарушения их прав, злоупотреблений правом, разглашения информации, составляющей коммерческую, служебную или иную охраняемую законом тайну не поступало.

3. Выявление типичных нарушений обязательных требований, причин, факторов и условий, способствующих возникновению нарушений обязательных требований

3.1. По состоянию на 30.12.2022 года в контрольный орган поступило 1304 обращения граждан и юридических лиц, содержащих сведения о нарушениях обязательных требований жилищного законодательства.

Муниципальный жилищный контроль на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск» осуществляется посредством проведения контрольных мероприятий в отношении лиц, осуществляющих управление многоквартирными домами, осуществляющими свою деятельность в многоквартирных домах, относящихся к муниципальному жилищному фонду.

С 10.03.2022 года постановлением Правительства Российской Федерации № 336 «Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля» (далее - Постановление № 336) в 2022 году установлен мораторий на проведение плановых и внеплановых контрольных мероприятий.

Таким образом, с 10.03.2022 года плановые и внеплановые проверки не проводились в связи с отсутствием оснований, предусмотренных Постановлением № 336.

До вступления в законную силу Постановления № 336 в рамках муниципального жилищного контроля проведено 15 внеплановых проверок по требованию прокуратуры города и исполнению ранее выданных предписаний.

В соответствии с пунктом 10 Постановления № 336 допускается проведение профилактических мероприятий, мероприятий по профилактике

нарушения обязательных требований, контрольных мероприятий без взаимодействия, мероприятий по контролю без взаимодействия в отношении контролируемых лиц.

Мероприятия по контролю без взаимодействия с контролируруемыми лицами осуществлялись в виде выездных обследований, а также по заданиям в рамках наблюдения за соблюдением обязательных требований.

По состоянию на 30.12.2022 проведено 297 мероприятий. По результатам контрольных мероприятий без взаимодействия с контролируруемыми лицами по заданиям в рамках наблюдения за соблюдением обязательных требований объявлено 540 предостережений, по выездным обследованиям выдано 27 рекомендаций.

По результатам контрольных мероприятий без взаимодействия с контролируруемыми лицами в Государственную жилищную инспекцию Сахалинской области направлено 6 материалов в отношении 6 управляющих организаций, для рассмотрения вопроса по привлечению к административной ответственности.

Основные нарушения, выявленные за прошедший период 2022 года в ходе проведения мероприятий по контролю без взаимодействия с контролируруемыми лицами, приходятся на следующие обязательные требования:

- ненадлежащее санитарное и зимнее содержание придомовых территорий многоквартирных домов;
- не проведение ремонта подъездных козырьков и внутренней отделки подъездов;
- утечки из общедомовых инженерных сетей, подтопление подвальных помещений многоквартирных домов, протечка кровли.

Наиболее распространенными причинами перечисленных нарушений являются отсутствие у отдельных контролируемых лиц экологической культуры, стремления к сохранению чистоты, а также пренебрежительное отношение к обязательным требованиям, предусмотренным жилищным законодательством, законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности требований к использованию и сохранности жилищного фонда направленных на создание комфортных условий проживания граждан в многоквартирных домах.

3.2. В целях профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям в области муниципального жилищного контроля на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск» в 2022 году проведена следующая работа:

- на официальном сайте администрации города Южно-Сахалинска размещен перечень нормативных правовых актов, содержащих обязательные требования;
- осуществлено информирование контролируемых лиц о необходимости соблюдения обязательных требований;
- за истекший период 2022 года (по состоянию на 30.12.2022)

контрольным органом осмотрено 4093 придомовых территории многоквартирных домов (в том числе фасады, входные группы в подъезд, кровли).

4. Анализ случаев причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям, выявление источников и факторов риска причинения вреда (ущерба)

4.1. В силу части 1 статьи 5 Федерального закона от 31.07.2020 № 247-ФЗ «Об обязательных требованиях в Российской Федерации» (далее - Федеральный закон № 247-ФЗ) к охраняемым законом ценностям относятся - жизнь и здоровье людей, нравственность, права и законные интересы граждан и организаций, сохранность животных, растений, окружающей среды и объектов культурного наследия, оборона страны и безопасность государства, а также иные охраняемые законом ценности.

4.2. В связи с тем, что плановые и внеплановые проверки в рамках муниципального жилищного контроля в течение 2022 года не проводились, случаев причинения вреда (ущерба), источников и факторов риска причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям не выявлено, проведение анализа не представляется возможным.

5. Подготовка предложений об актуализации обязательных требований

Необходимо дальнейшее совершенствование нормативной правовой базы, регулирующей вопросы соблюдения обязательных требований при управлении многоквартирными домами, оказании услуг и (или) выполнении работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах, а именно отдельные положения постановления Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» являются явно устаревшими и требуют переработки в соответствии с современными реалиями.

6. Подготовка предложений о внесении изменений в законодательство Российской Федерации о государственном контроле (надзоре), муниципальном контроле

Предложения о внесении изменений в законодательство Российской Федерации о государственном контроле (надзоре), муниципальном контроле отсутствуют.