

ДОКЛАД

Государственной жилищной инспекции Новосибирской области о правоприменительной практике контрольно-надзорной деятельности

Вид (виды) государственного контроля (надзора), по которому (которым) подготовлен доклад	1) региональный государственный жилищный надзор на территории Новосибирской области (далее — государственный жилищный надзор); 2) лицензионный контроль предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами на территории Новосибирской области (далее — лицензионный контроль)
Период, за который подготовлен доклад Дата, на которую представлены сведения в докладе	за 9 месяцев 2017 года (далее — отчетный период) 12.10.2017
Реквизиты приказа контрольно-надзорного органа, которым утвержден доклад Ф. И. О. и должность лица, утвердившего доклад	приказ Государственной жилищной инспекции Новосибирской области от <u>18.10.2017</u> № <u>89</u> Пономарев Евгений Александрович, начальник Государственной жилищной инспекции Новосибирской области

Информационно-методическая деятельность, работа с обращениями граждан

Последние годы наблюдался неуклонный прирост обращений граждан на 15—20 % ежегодно. Так, если по итогам 2014 года в Государственную жилищную инспекцию Новосибирской области (далее — инспекция или ГЖИ НСО) поступило 12 589 обращений граждан, в 2015 году — 15 168 обращений, то в 2016 году — уже 17 459 обращений.

Тренд прироста обращений связан в первую очередь с меняющимся законодательством (это внедрение института лицензирования деятельности по управлению многоквартирными домами, изменения в порядке расчета платы за коммунальные услуги, мероприятия по проведению капитального ремонта) и, как следствие, недостаточной информированностью граждан в нюансах правовых новаций, а также необходимостью оперативного перестроения в работе бизнеса у новых условиях.

Ключевым для инспекции стало выстроить эффективный диалог между гражданами, проживающими в жилищном фонде региона, и управляющими организациями. Инспекцией была поставлена задача стать площадкой для такого диалога.

Для достижения поставленной цели в 2015 году инспекцией утверждается план информационных мероприятий, направленных на повышение уровня осведомленности населения в вопросах управления многоквартирными домами и осуществления государственного жилищного надзора и лицензионного контроля, во исполнение которого руководство и специалисты инспекции участвуют в теле- и радиопрограммах по тематике ЖКХ, организуют и проводят информационные мероприятия с привлечением средств массовой информации (пресс-конференциях).

На официальном сайте инспекции в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» www.gji.nso.ru (далее — официальный сайт инспекции или сайт) регулярно обновляются разделы по направлениям деятельности инспекции, проводятся онлайн-конференции с начальниками профильных отделов в формате «вопрос-ответ», размещаются материалы новостного, информационного и методического характера, в том числе материалы, которые иллюстрируют положительный опыт управления многоквартирным домом и освещают результаты деятельности инспекции. На сайте созданы и поддерживаются в актуальном состоянии разделы: «Уголок потребителя», «Владельцам специальных счетов», «Председателю ТСЖ».

Активно применяется практика проведения руководством и специалистами инспекции выездных семинаров, круглых столов для председателей советов многоквартирных домов, товариществ собственников жилья, жилищных, жилищно-строительных или иных специализированных потребительских кооперативов (далее — ТСЖ или ЖСК), руководителей юридических лиц, осуществляющих управление жилищным фондом, приемы граждан на информационных площадках органов местного самоуправления, управляющих и общественных организаций в районах города Новосибирска и муниципальных образованиях Новосибирской области.

В настоящий момент ГЖИ НСО заключены соглашения о сотрудничестве с общественными организациями, действующими в соответствии с Федеральным законом «Об основах общественного контроля в Российской Федерации» от 21.07.2014 № 212-ФЗ, Законом Новосибирской области «Об отдельных вопросах организации и осуществления общественного контроля в Новосибирской области» от 02.06.2015 № 551-ОЗ. При ГЖИ НСО создан и действует Общественный совет, в состав которого входят представители общественных организаций, осуществляющих общественный контроль в сфере ЖКХ и эксперты, обладающие большим опытом работы в сфере защиты прав потребителей и управления многоквартирными домами. Материалы работы Общественного совета оперативно размещаются на сайте инспекции в соответствующем разделе.

Для обеспечения максимальной открытости органа власти при работе с населением созданы и постоянно действуют официальные аккаунты ГЖИ НСО в социальных сетях (Facebook, ВКонтакте, Twitter), где налажена обратная связь и размещаются разъяснения по вопросам, связанным с управлением многоквартирными домами, содержанием и ремонтом общего имущества собственников помещений, предоставлением коммунальных услуг гражданам, деятельностью управляющих организаций.

По итогам 2015 года количество информационных мероприятий, проведенных инспекцией, увеличилось на 60 % по сравнению со средним показателем 2013—2014 годов. В 2016 году отмечался рост количества проведенных мероприятий с участием средств массовой информации и общественности на 30 % по сравнению с 2015 годом.

На текущий период 2017 года проведено на 26 % больше информационных мероприятий по отношению к показателю 9 месяцев 2017 года. Всего за январь — сентябрь 2017 года в рамках осуществления информационно-методической работы, направленной на предотвращение нарушений обязательных требований жилищного законодательства, повышение правовой грамотности граждан и юридических лиц инспекцией принято участие в 226 учебно-методических семинарах, круглых столах, медийных выступлениях. Кроме того, на официальном сайте инспекции и в печатных, электронных СМИ размещено 117 публикаций и пресс-релизов.

В результате проводимой профилактической и информационно-разъяснительной работы впервые, вместо ежегодного прироста обращений граждан, по итогам 9 месяцев 2017 года зафиксиро-

вано снижение количества обращений на 1,5 % (12 350 / 12 540, здесь и далее сравнение с аналогичным периодом 2017 года / 2016 года).

Меняется также и содержание обращений: так, если в 2015 году 56 % обращений свидетельствовали о нарушенных правах собственников жилья и по данным обращениям проводились проверки, и лишь по 44 % обращениям требовалась дача разъяснений норм действующего законодательства либо обращения не относились к компетенции инспекции, то уже по итогам 2016 года доля обращений, ответ на которые носил разъяснительный характер, составила 58 %, за 9 месяцев 2017 года — 69 %.

Тематику поступивших в отчетном периоде обращений можно разделить по направлениям, из которых 26 % составляют жалобы на ненадлежащее содержание общего имущества в многоквартирных домах, 5 % — ненадлежащее предоставление коммунальных услуг, 25 % — нарушение порядка расчета платы за ЖКУ, 3 % — недостаточную организацию проведения капитального ремонта, 22 % — вопросы управления многоквартирным домом, в том числе проведения общих собраний собственников.

Динамика изменения количества поступающих в инспекцию обращений, их характер свидетельствует о том, что инспекции удалось выстроить диалог между жителями многоквартирных домов и бизнесом, добившись повышения комфорта проживания одних, и снизив нагрузку надзорных мероприятий в отношении других.

Проведение контрольно-надзорных мероприятий при осуществлении государственного жилищного надзора и лицензионного контроля

Под государственным жилищным надзором понимается деятельность ГЖИ НСО, направленная на предупреждение, выявление и пресечение нарушений органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами обязательных требований, а также деятельность инспекции по систематическому наблюдению за исполнением обязательных требований, анализу и прогнозированию состояния исполнения обязательных требований при осуществлении органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами своей деятельности.

Государственный жилищный надзор осуществляется в порядке, установленном постановлением Правительства Новосибирской области от 05.06.2014 № 224-п «О Порядке осуществления регионального государственного жилищного надзора на территории Новосибирской области».

Под лицензионным контролем понимается деятельность ГЖИ НСО, направленная на предупреждение, выявление и пресечение нарушений лицензионных требований.

Лицензионный контроль осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 04.05.2011 № 99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности» с учетом особенностей, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации (далее — ЖК РФ), а также в соответствии с Положением о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 28.10.2014 № 1110 «О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами».

Основные отличительные особенности лицензионного контроля от государственного жилищного надзора:

Объект отличия	Лицензионный контроль	Государственный жилищный надзор
Проверяемые лица	Юридические лица, индивидуальные предприниматели, осуществляющие предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами на основании лицензии на ее осуществление (далее — лицензиат)	Иные юридические лица, независимо от организационно-правовых форм, индивидуальные предприниматели, а также органы государственной власти, органы местного самоуправления и граждане
Предмет проверки	Лицензионные требования	Обязательные требования, требования к:
	Соблюдение требований, предусмотренных частью 2 ³ статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах)	содержанию общего имущества в многоквартирном доме
		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
		предоставлению коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах
	Исполнение обязанностей по договору управления многоквартирным домом, предусмотренных частью 2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме,	обеспечению энергетической эффективности многоквартирных домов и жилых домов, их оснащению приборами учета используемых энергетических ресурсов и эксплуатации таких приборов
управлению многоквартирными домами		
установлению размера платы за содержание и ремонт жилого помещения		
определению размера и внесению платы за коммунальные услуги		

Объект отличия	Лицензионный контроль	Государственный жилищный надзор
Предмет проверки	предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность)	наличию договора о техническом обслуживании и ремонте внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования со специализированной организацией
		жилым помещениям, их использованию и содержанию
		порядку перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение
		учету жилищного фонда
		порядку переустройства и перепланировки жилых помещений
		определению состава, содержанию и использованию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме
		созданию и деятельности товарищества собственников жилья либо жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива, соблюдению прав и обязанностей их членов
		созданию и деятельности советов многоквартирных домов
		деятельности региональных операторов по финансированию капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах

Объект отличия	Лицензионный контроль	Государственный жилищный надзор
Предмет проверки	<p>Соблюдение требований, предусмотренных частью 1 статьи 193 Жилищного кодекса Российской Федерации</p> <p>1) регистрация лицензиата в качестве юридического лица или индивидуального предпринимателя на территории Российской Федерации;</p> <p>2) наличие у должностного лица (единоличного исполнительного органа юридического лица, руководителя юридического лица или его филиала либо индивидуального предпринимателя, осуществляющих управление многоквартирным домом, а в случае заключения договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа — единоличного</p>	<p>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</p>
		<p>формированию фондов капитального ремонта</p>
		<p>составу нормативов потребления коммунальных ресурсов (коммунальных услуг), условиям и методам установления нормативов потребления коммунальных ресурсов (коммунальных услуг), а также обоснованности размера установленного норматива потребления коммунальных ресурсов (коммунальных услуг)</p>

Объект отличия	Лицензионный контроль	Государственный жилищный надзор
Предмет проверки	<p>исполнительного органа юридического лица или индивидуального предпринимателя, которым такие полномочия переданы) лицензиата квалификационного аттестата;</p> <p>3) отсутствие у должностного лица лицензиата неснятой или непогашенной судимости за преступления в сфере экономики, за преступления средней тяжести, тяжкие и особо тяжкие преступления;</p> <p>4) отсутствие в реестре дисквалифицированных лиц, информации о должностном лице лицензиата;</p> <p>5) отсутствие в сводном федеральном реестре лицензий на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами информации об аннулировании лицензии, ранее выданной лицензиату;</p> <p>6.1) соблюдение лицензиатом требований к размещению информации, установленных частью 10¹ статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации;</p> <p>7) иные требования, установленные Правительством Российской Федерации.</p>	
Законодательство, применяемое к отношениям, связанным с организацией и проведением проверок	К отношениям, связанным с организацией и проведением проверок применяются положения Федерального закон от 04.05.2011 № 99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности»	<p>1) Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;</p> <p>2) Федеральный закон от 06.10.1999 № 184-ФЗ «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации»;</p> <p>3) постановление Правительства НСО от 05.06.2014 № 224-п, административные регламенты.</p>

За 9 месяцев 2017 года ГЖИ НСО проведено 3 778 проверок, в ходе которых выявлено 2 595 нарушений обязательных и лицензионных требований. Необходимо отметить, что в рамках проведения 2 699 контрольно-надзорных мероприятий нарушения не выявлены либо устранены в ходе их проведения, таким образом, доля проверок без нарушений составила 71 % общего числа проведенных проверок. По результатам проведенных проверок выдано 1 249 предписаний об устранении выявленных нарушений, возбуждено 900 дел об административных правонарушениях.

Государственный жилищный надзор

В рамках осуществления регионального жилищного надзора за 9 месяцев 2017 года проведено 1 093 проверки, в ходе которых выявлено 919 нарушений обязательных требований, выдано 376 предписаний на их устранение, возбуждено 591 дело об административных правонарушениях, предъявлено штрафных санкций на сумму 1,8 млн рублей, взыскано — 1,3 млн рублей.

К наиболее частым нарушениям обязательных требований относятся нарушения правил управления многоквартирным домом — 33 % (302 нарушения) от выявленных нарушений, 24 % (217 нарушений) составляют нарушения правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, 19 % (177 нарушений) — нарушения порядка расчета платы за жилищно-коммунальные услуги.

Сравнительный анализ с аналогичным периодом прошлого года показывает снижение количества проведенных проверок на 30 % (1 093 / 1 556), выявляемых нарушений — на 26 % (919 / 1 242), выданных предписаний — на 35 % (376 / 576), возбужденных дел об административных правонарушениях — на 41 % (591 / 1 009), объема предъявленных штрафных санкций — на 86 % (1 832,4 / 13 337,5 тыс. р.).

Как показывают вышеуказанные показатели, профилактические и планово-предупредительные мероприятия инспекции в работе с органами управления ТСЖ и ЖСК способствуют устойчивому снижению нарушений обязательных требований, также выросла с 68 (481 проверено, 329 исполнено) до 73 % (390 проверено, 286 исполнено) доля исполнения предписаний органа жилищного надзора.

Лицензионный контроль

В рамках осуществления лицензионного контроля предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами за 9 месяцев 2017 проведено 2 685 проверок, в ходе которых выявлено 1 676 нарушений лицензионных требований, выдано 873 предписания на их устранение, возбуждено 309 дел об административных правонарушениях, предъявлено и взыскано штрафных санкций на сумму 11,5 млн рублей.

Основную долю выявленных нарушений лицензионных требований (наиболее частые нарушения) составляют нарушения по выполнению обязанностей по оказанию услуг и выполнению работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме — 76 % (1 231 нарушений) от общего количества выявленных нарушений, в том числе около 3 % (42 нарушения) составляют нарушения правил технической эксплуатации внутридомового газового оборудования.

7 % (112 нарушений) составляют нарушения лицензионных требований по исполнению обязанностей по управлению многоквартирным домом в части организации и осуществления расчетов за жилищно-коммунальные услуги, 4 % (61 нарушений) — по выполнению обязанностей по управлению многоквартирным домом, 3 % (54 нарушения) — по предоставлению потребителям коммунальных услуг в многоквартирном доме.

Сравнительный анализ с периодом прошлого года показывает, что количество проведенных проверок снизилось на 33 % (2 685 / 3 985), при этом выросло на 8 % (1 676 / 1 547 нарушений и 873/805) количество выявляемых нарушений и выданных предписаний, на 26 % (309 / 418) снизилось количество составленных протоколов и на 73 % (11 505 / 42 908,1 тыс. р.) объем предъявленных штрафных санкций.

Данные показатели говорят о тенденции применения инспекцией планово-предупредительных, профилактических, нежели карательных мер. Вместе с тем, рост выявляемых нарушений на 8 % в сравнении с аналогичным периодом прошлого года, а также снижение с 75 % (727 проверено, 545 исполнено) до 72 % (613 проверено, 443 исполнено) доли исполненных предписаний, свидетельствуют, что управляющие организации не в полной мере оценили такой подход к взаимодействию инспекции с проверяемыми лицами.

В тоже время значительно, на 56 % (48 / 109 случаев), сократилось число обжалований результатов проведенных инспекцией проверок в судебном порядке, а доля судебных решений, подтверждающих правомерность действий инспекции, выросла до 98 % (47 из 48 / 99 из 109 случаев).

Судебная практика

В отчетный период инспекция обеспечила участие более чем в шестистах судебных заседаниях при рассмотрении судами всех инстанций (первой, апелляционной, кассационной, надзорной) административных и гражданских дел в установленной сфере деятельности инспекции, в том числе в судебных заседаниях судов г. Новосибирска и районов Новосибирской области (в т. ч. Татарском, Чулымском, Тогучинском, Черепановском, Колыванском и др. районах), г. Томска (апелляционная инстанция), а также в судебных заседаниях с использованием видеоконференцсвязи (апелляционная и кассационная инстанции).

Подготовлено более 200 отзывов и жалоб по вопросам обжалования постановлений по делам об административных правонарушениях и предписаний, выданных по результатам проведенных инспекцией контрольно-надзорных мероприятий.

В отчетный период оспорено 150 постановлений по делам об административных правонарушениях, 38 предписаний, выданных по результатам проведенных контрольно-надзорных мероприятий, и 9 приказов о назначении проверок, из которых 16 постановлений и 6 предписаний отменено. Ни один из приказов о назначении проверок не отменен.

67 дел об административных правонарушениях, возбужденных по результатам проведенных инспекцией контрольно-надзорных мероприятий, прекращено судами в связи с отсутствием состава (события) административного правонарушения либо истечения срока давности привлечения к административной ответственности.

Причинами прекращения послужили: представление в суд привлекаемым лицом доказательств, которые не были предоставлены им в ходе проведения проверки; незаконность выданного предписания; привлечение к ответственности ненадлежащего субъекта; недоказанность вины; несогласие суда с позицией инспекции по токованию норм действующего законодательства, в том числе по исполнению обязательных требований.

32 постановления о прекращении производства обжалованы инспекцией, большинство из которых оставлены в силе в связи с истечением сроков привлечения к административной ответственности.