

Обобщение практики осуществления государственного жилищного надзора и лицензионного контроля деятельности по управлению многоквартирными домами на территории Магаданской области за 2018 год

По итогам работы за 2018 год государственная жилищная инспекция Магаданской области информирует о наиболее часто встречающихся случаях нарушений обязательных требований с рекомендациями в отношении мер, которые должны приниматься юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями в целях недопущения таких нарушений.

В соответствии с пунктом 2 Положения о государственной жилищной инспекции Магаданской области, утвержденного постановлением Правительства Магаданской области от 09.01.2014 г. № 12-пп, государственная жилищная инспекция Магаданской области осуществляет по региональному государственному жилищному надзору и лицензионному контролю предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

В рамках осуществления функции по региональному государственному жилищному надзору Инспекция организует и проводит проверки выполнения органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами обязательных требований, в том числе к:

- содержанию общего имущества в многоквартирном доме;
- порядку переустройства и перепланировки жилых помещений;
- определению состава, содержания и использования 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;
- предоставлению коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах;
- формированию фондов капитального ремонта.

Наиболее частыми нарушениями, выявленными в ходе проведения проверок юридических лиц при осуществлении государственного жилищного надзора, являются:

- нарушение правил пользования жилыми помещениями;
- нарушение порядка принятия решения об установлении (изменении) размера платы за содержание жилого помещения;
- незаконные перепланировки и переустройство жилых помещений;
- нарушение региональным оператором требований, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации в сфере обеспечения капитального ремонта многоквартирных домов Магаданской области.

Полномочия государственной жилищной инспекции Магаданской области, как органа, осуществляющего лицензионный контроль предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, предусмотрены пунктом 3 Положения о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28.10.2014 № 1110.

В рамках осуществления данной функции государственная жилищная инспекция Магаданской области проводит проверки в отношении управляющих организаций на соответствие их деятельности лицензионным требованиям, в числе которых:

1. соблюдение требований, предусмотренных частью 2.3 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации;
2. исполнение обязанностей по договору управления многоквартирным домом, предусмотренных частью 2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации;
3. соблюдение требований, предусмотренных частью 3.1 статьи 45 Жилищного кодекса Российской Федерации;
4. соблюдение требований, предусмотренных частью 7 статьи 162 и частью 6 статьи 198 Жилищного кодекса Российской Федерации.

В рамках лицензионного контроля были проведены проверки в отношении управляющих компаний, в том числе по вопросам:

- нарушения правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений;
- нарушения правил осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами
- предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества;
- нарушения порядка расчета внесения платы за жилищно-коммунальные услуги;
- непередачи технической документации;
- исполнения требований по раскрытию информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами;
- начисления платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Из нарушений, в части предоставления коммунальных услуг, чаще всего встречается предоставление коммунальной услуги по холодному и горячему водоснабжению ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;

Наиболее часто встречающиеся случаи нарушений правил содержания общего имущества многоквартирных домов – это наличие протечек кровли, разрушение фасадов, затопление подвалов, непроведение ремонта подъездов.

В части нарушений при начислении платы за содержание и ремонт жилого помещения наиболее часто встречается неправомерное включение в плату дополнительных услуг и работ, не предусмотренных договором управления многоквартирного дома.

Из нарушений лицензионных требований, связанных с исполнением обязанностей по договору управления многоквартирным домом, необходимо отметить нарушения, связанные с непередачей технической документации на многоквартирный дом, неисполнение требований по раскрытию информации о деятельности по управлению многоквартирными домами.

В качестве рекомендаций по недопущению совершения указанных выше правонарушений можно предложить юридическим лицам, осуществляющим управление многоквартирными домами, своевременно проводить осмотры общего имущества

многоквартирных домов, всесторонне и объективно рассматривать поступающие обращения граждан, своевременно предоставлять в надзорный орган информацию о заключении (расторжении) договоров управления, следить за изменениями действующего жилищного законодательства, изучать судебную практику.