

Обобщение практики осуществления государственного жилищного надзора и лицензионного контроля деятельности по управлению многоквартирными домами на территории Магаданской области за 2020 год

Государственная жилищная инспекция Магаданской области (далее – Инспекция) является уполномоченным органом исполнительной власти Магаданской области, осуществляющим в пределах своей компетенции государственный жилищный надзор на территории Магаданской области, в соответствии с Положением о государственной жилищной инспекции Магаданской области, утвержденным постановлением Правительства Магаданской области от 09.01.2014 № 12-пп, осуществляет:

- государственный жилищный надзор на территории Магаданской области;
- лицензирование деятельности по управлению многоквартирными домами на территории Магаданской области.

Контрольная и надзорная деятельность Инспекции осуществляется посредством организации и проведения плановых и внеплановых проверок, принятия предусмотренных законодательством Российской Федерации мер по пресечению и устранению выявленных нарушений, а также систематического наблюдения за исполнением обязательных требований, анализа и прогнозирования состояния исполнения обязательных требований при осуществлении органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами своей деятельности.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 № 438 установлено, что в 2020 году в отношении юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, отнесенных к субъектам малого и среднего предпринимательства, сведения о которых включены в единый реестр субъектов малого и среднего предпринимательства, проводятся внеплановые проверки, основаниями для проведения которых являются *факты причинения вреда жизни, здоровью граждан или угрозы причинения вреда жизни, здоровью граждан, возникновение чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера* и проведение которых согласовано органами прокуратуры.

В 2020 году в Инспекцию поступило 1945 обращений граждан, в том числе 1449 обращений по вопросам лицензионного контроля, в рамках которого проведены 6 внеплановых проверок в отношении соискателей лицензии, 3 – по заявлениям лицензиатов о переоформлении лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами в связи с изменением места осуществления юридическими лицами лицензируемого вида деятельности.

197 внеплановых проверок – в отношении лицензиатов, из которых 71 проверка

проведена в связи с истечением срока исполнения лицензиатами ранее выданных предписаний, 126 – на основании поступивших в Инспекцию обращений, заявлений граждан, юридических лиц, информации от органов государственной власти, органов местного самоуправления, средств массовой информации о нарушениях лицензиатом лицензионных требований.

После установленных Постановлением № 438 ограничений при проведении проверок Инспекцией согласовано с прокуратурой Магаданской области и проведено 7 проверок лицензиатов. Случаи отказа согласования проверок отсутствуют.

По результатам проведенных проверок выявлено 150 случаев нарушений лицензионных требований, в том числе:

- 99 случаев нарушения правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений;
- 18 случаев некачественного предоставления населению коммунальных услуг;
- 4 случая нарушений требований законодательства о раскрытии информации;
- 12 случаев нарушений порядка расчета внесения платы за жилищно-коммунальные услуги;
- 6 случаев нарушения правил осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами;
- 7 случаев невыполнения в срок законного предписания (постановления, представления, решения) органа (должностного лица), осуществляющего государственный жилищный надзор (контроль),
- 1 случай грубого нарушения лицензионных требований;
- 3 – прочих нарушений.

По результатам выявленных фактов нарушений лицензионных требований Инспекцией выдано 72 предписания об устранении нарушений, привлечено к ответственности 17 юридических и должностных лиц по ч. 1 ст. 19.4.1., ч. 2 ст. 14.1.3, ч. 2 ст. 13.19.2, ч. 24.1. ст. 19.5., ч. 24. ст. 19.5, ч. 1 ст. 7.23.3. ч. 3. ст. 14.1.3., 20.25 ч. 1 КоАП РФ.

Инспекцией в рамках государственного жилищного надзора на территории Магаданской области проведено 29 внеплановых проверок (5 – по контролю за исполнением предписаний, выданных по результатам ранее проведенных проверок, 24 – по заявлениям (обращениям) физических и юридических лиц, по информации органов государственной власти, местного самоуправления, средств массовой информации), в том числе 14 – в отношении товариществ собственников жилья, 7 – в отношении ресурсоснабжающих организаций, 7 – в отношении региональных операторов, 1 – в отношении иных лиц.

По результатам выявленных фактов нарушений обязательных требований законодательства различным субъектам выдано 13 предписаний об устранении

нарушений и составлено 6 протоколов об административных правонарушениях по ст.ст. 7.23, ст. 19.7, ч. 2 ст. 13.19.2 КоАП РФ, по итогам рассмотрения которых вынесено 2 постановления об административном наказании в виде предупреждения, 4 – в виде административного штрафа.

Плановые проверки лицензиатов в 2020 году Инспекцией не проводились.

С целью профилактики нарушений обязательных требований в 2020 году Инспекцией выдано 598 предостережений о недопустимости нарушений обязательных требований, в том числе 116 направлены в адрес ТСЖ (ТСН), РСО, региональных операторов.

В 2020 году оспаривалось два постановления Инспекции о привлечении к административной ответственности в судебном порядке в связи с выявленными нарушениями лицензионных требований, которые оставлены без изменения. Также в 2020 году оспаривались 2 приказа о внесении изменений в реестр лицензий, 2 приказа признаны судом законными и обоснованными, по 1 исковому заявлению о признании бездействия Инспекции незаконным указанные требования оставлены судом без удовлетворения.

В 2020 году лицензиатом подано одно исковое заявление об оспаривании предписания Инспекции. Судом было принято решений об отказе в удовлетворении исковых требований.

В отчетном периоде Инспекцией в Магаданский городской суд Магаданской области, Арбитражный суд Магаданской области направлено 18 исковых заявлений, в том числе:

- о возложении обязанности устранить недостатки капитального ремонта,
- о ликвидации товарищества собственников недвижимости,
- об обязанности совершить определенные действия по содержанию общего имущества многоквартирного дома,
- о признании незаконным представления следственного органа;
- о признании недействительными решений общего собрания;
- о признании незаконными постановления об отказе в возбуждении исполнительного производства, постановления об отмене постановления о возбуждении исполнительного производства,
- о возложении обязанности обеспечить доступ в жилое помещение.

Из общего числа поданных Инспекцией исков судами: 9 исков удовлетворено, 3 отказа от иска в связи с добровольным исполнением требований Инспекции, 1 отказ от иска в связи со смертью ответчика, 4 отказа в удовлетворении исковых требований Инспекции, 1 иск находится на рассмотрении в Магаданском городском суде Магаданской области.

Принято участие в 47 судебных делах, в том числе в качестве государственного органа и третьего лица, не заявляющего самостоятельных

требований относительно предмета спора, для дачи заключения по делам, по следующим вопросам:

- о возложении обязанности обеспечить доступ в жилое помещение;
- о признании незаконным постановления о взыскании исполнительского сбора;
- о возложении обязанности принять прибор учета в эксплуатацию,
- о признании недействительным решения общего собрания,
- об обязанности провести капитальный ремонт,
- о признании незаконным постановления по делу об административном правонарушении;
- о возложении обязанности привести переустроенное помещение в прежнее состояние;
- о взыскании ущерба, компенсации морального вреда;
- об устранении препятствий в пользовании общим имуществом;
- о признании актов, заключений межведомственной комиссии незаконными;
- о возложении обязанности провести гидроизоляцию в душевой кабине,
- о взыскании уплаченных средств за ненадлежащее выполнение работ по содержанию земельного участка,
- о возложении обязанности привести нежилое помещение в прежнее состояние,
- о взыскании компенсации морального вреда,
- о возложении обязанности привести нежилое помещение в прежнее состояние,
- о возложении обязанности устранить захламление квартиры.

В соответствии с частью 1 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», в том числе в целях предупреждения нарушений юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями обязательных требований, устранения причин, факторов и условий, способствующих нарушениям обязательных требований, органы государственного контроля (надзора) осуществляют мероприятия по профилактике нарушений обязательных требований.

В целях снижения правонарушений обязательных требований жилищного законодательства Инспекцией предприняты следующие меры:

1) Разработка и публикация на официальном сайте Инспекции руководства по соблюдению обязательных требований.

Опубликовано – 1 руководство.

2) Вынесение предостережений о недопустимости нарушений обязательных требований.

Вынесено – 598 предостережения.

Наиболее часто встречающиеся нарушения обязательных требований связаны с нарушением правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений, в том числе **требований связанных с проведением осмотров общего имущества многоквартирного дома.**

В соответствии с подпунктом «а» пункта 11 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 г. № 491 содержание общего имущества в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома включает в себя, в том числе *осмотр общего имущества*, осуществляемый собственниками помещений и указанными в пункте 13 настоящих Правил ответственными лицами, *обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества* требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан.

В соответствии с постановлением Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» целью осмотров является установление возможных причин возникновения дефектов и выработка мер по их устранению. В ходе осмотров осуществляется также контроль за использованием и содержанием помещений.

Один раз в год в ходе весеннего осмотра следует проинструктировать нанимателей, арендаторов и собственников жилых помещений о порядке их содержания и эксплуатации инженерного оборудования и правилах пожарной безопасности.

Плановые осмотры жилых зданий следует проводить:

- общие, в ходе которых проводится осмотр здания в целом, включая конструкции, инженерное оборудование и внешнее благоустройство;
- частичные - осмотры, которые предусматривают осмотр отдельных элементов здания или помещений.

Общие осмотры должны производиться два раза в год: весной и осенью (до начала отопительного сезона).

После ливней, ураганных ветров, обильных снегопадов, наводнений и других явлений стихийного характера, вызывающих повреждения отдельных элементов зданий, а также в случае аварий на внешних коммуникациях или при выявлении деформации конструкций и неисправности инженерного оборудования, нарушающих условия нормальной эксплуатации, должны проводиться внеочередные (неплановые) осмотры.

Организация проведения осмотров и обследований жилых зданий осуществляется следующим образом:

- общие плановые осмотры, а также внеочередные проводятся соответствующими организациями по обслуживанию жилищного фонда. При осмотрах домов, находящихся на техническом обслуживании организации по обслуживанию жилищного фонда, в комиссию следует дополнительно включать представителя правления ЖСК, ТСЖ и др.;

- частичные плановые осмотры конструктивных элементов и инженерного оборудования проводятся специалистами или представителями специализированных служб, обеспечивающих их техническое обслуживание и ремонт.

Особое внимание в процессе осмотров должно быть уделено тем зданиям и их конструкциям и оборудованию, которые имеют физический износ свыше 60%.

Обнаруженные во время осмотров дефекты, деформации конструкций или оборудования зданий, которые могут привести к снижению несущей способности и устойчивости конструкций или здания, обрушению или нарушению нормальной работы оборудования, должны быть устранены собственником с привлечением организации по содержанию жилищного фонда или с другой привлеченной для выполнения конкретного вида работ организацией в установленные сроки.

Организация по обслуживанию жилищного фонда должна принимать срочные меры по обеспечению безопасности людей, предупреждению дальнейшего развития деформаций, а также немедленно информировать о случившемся его собственника или уполномоченное им лицо.

Результаты осмотров должны отражаться в специальных документах по учету технического состояния зданий: журналах, паспортах, актах.

В журнале осмотров отражаются выявленные в процессе осмотров (общих, частичных, внеочередных) неисправности и повреждения, а также техническое состояние элементов дома. Результаты осенних проверок готовности объекта к эксплуатации в зимних условиях отражаются в паспорте готовности объекта.

Результаты общих обследований состояния жилищного фонда, выполняемых периодически, оформляются актами.

Организация по обслуживанию жилищного фонда на основании актов осмотров и обследования должна в месячный срок:

а) составить перечень (по результатам весеннего осмотра) мероприятий и установить объемы работ, необходимых для подготовки здания и его инженерного оборудования к эксплуатации в следующий зимний период.

б) уточнить объемы работ по текущему ремонту (по результатам весеннего осмотра на текущий год и осеннего осмотра - на следующий год), а также

определить неисправности и повреждения, устранение которых требует капитального ремонта.

в) проверить готовность (по результатам осеннего осмотра) каждого здания к эксплуатации в зимних условиях.

г) выдать рекомендации нанимателям, арендаторам и собственникам приватизированных жилых помещений на выполнение текущего ремонта за свой счет согласно действующим нормативным документам.

Устранение мелких неисправностей, а также наладка и регулировка санитарно-технических приборов и инженерного оборудования должны, как правило, производиться организацией по содержанию жилищного фонда.

Анализ практики обжалования решений, действий (бездействия) Инспекции в судебном порядке

Управляющая организация обратилась в Арбитражный суд Магаданской области с заявлением о признании незаконным и отмене постановления государственной жилищной инспекции Магаданской области, которым заявитель признан виновным в совершении административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена частью 2 статьи 14.1.3 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях и ему назначено наказание в виде штрафа в размере 125000 руб., ссылаясь на то, что административный орган не определил вид необходимого ремонта (текущий, капитальный), не выяснил обязано ли Общество выполнять перечисленные в акте работы.

Судом резюмировано, что обследование технического состояния многоквартирного жилого дома, составление актов осмотра по результатам обследования, установление причин и мест возникновения дефектов, принятие мер по устранению дефектов после обследования, выбор технического решения, способа и исполнителя устранения обнаруженных дефектов, осуществляет управляющая компания в рамках своей деятельности по управлению многоквартирным домом с учётом требований норм и правил технической эксплуатации жилищного фонда, правил содержания общего имущества и минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Необходимость проведения капитального ремонта дома не снимает с управляющей компании возложенной на неё договором и законом обязанности по выполнению работ и услуг, которые в штатном режиме обеспечивают исполнение нормативных требований к содержанию и эксплуатации дома, по проведению текущего ремонта данных объектов в целях обеспечения безопасности проживающих и сохранения имущества в надлежащем, работоспособном состоянии до момента проведения капитального ремонта.

Как разъяснил Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в Постановлении от 29.09.2010 № 6464/10, все текущие, неотложные, обязательные сезонные работы и услуги считаются предусмотренными в договоре в силу норм содержания дома как объекта и должны осуществляться управляющими компаниями независимо от того, упоминаются ли в договоре соответствующие конкретные действия и имеется ли по вопросу необходимости их выполнения особое решение общего собрания собственников помещений в доме.

(Решение Арбитражного суда Магаданской области от 19 июня 2020 г. по делу № А37-1100/2020).

В целях профилактики правонарушений управляющим организациям необходимо:

1. Обеспечить проведение общих и частичных осмотров в соответствии с требованиями действующего законодательства с обязательным отражением по итогам осмотров фактического состояния конструкций, инженерного оборудования их отдельных элементов.

2. Обеспечить при необходимости проведение инструментальных обследований технического состояния конструкций, инженерного оборудования их отдельных элементов.

3. Осуществлять подготовку предложений о выполнении плановых текущих работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также предложений о проведении капитального ремонта, в том числе по результатам проведенных осмотров общего имущества в многоквартирном доме, и доводить их до сведения собственников помещений в многоквартирном доме в порядке, установленном жилищным законодательством Российской Федерации.