Результаты проведения публичных обсуждений правоприменительной практики при осуществлении регионального государственного жилищного надзора и лицензионного контроля

Дата проведения: 27 сентября 2019 года

Место проведения: конференц-зал по адресу: г. Брянск,

ул. Трудовая, д.1

Время проведения: с 09-00 до 13-00

Присутствовали: главы муниципальных образований

Брянской области, представители ресурсоснабжающих организаций, руководители организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами (37 человек).

Рассматривали:

1. Заключение соглашений взаимодействия и сотрудничества между государственной жилищной инспекцией Брянской области и муниципальными образованиями.

(Р.А. Яньков)

Заслушав и обсудив вопрос о необходимости подписания соглашений для дальнейшего сотрудничества, решили:

1. Информацию донести до руководителей глав муниципальных образований Брянской области.
2. Подписать соглашения с главами муниципальных образований Брянской области: г. Клинцы, г. Новозыбкова, г. Фокина, Брянским, Выгоническим, Жирятинским, Злынковским, Климовским, Навлинским, Почепским, Севским, Унечским районами.
3. Организация государственного контроля (надзора), муниципального контроля. Порядок проведения внеплановой выездной или документарной проверки.

(О.В. Калинина)

Заслушав и обсудив вопрос организации государственного контроля (надзора), муниципального контроля и порядка проведения внеплановой выездной или документарной проверки, решили:

1. Инспекция уполномоченный орган исполнительной власти, осуществляющая полномочия Российской Федерации при осуществлении государственного жилищного надзора (контроля), определена Положением о государственной жилищной инспекцией Брянской области, утвержденным вышеназванным Указом. Порядок исполнения указанных функций регламентирован Жилищным кодексом Российской Федерации, постановлением Правительства РФ от 11.06.2013 № 493 «О государственном жилищном надзоре», Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях, Указом Губернатора Брянской области от 29 января 2013 года № 83 «Об утверждении Положения о государственной жилищной инспекции Брянской области»; приказами государственной жилищной инспекции Брянской области об утверждении соответствующих административных регламентов.
2. Все внеплановые проверки проводятся инспекцией без согласования с органами прокуратуры на основании поступления в орган государственного жилищного надзора обращений, заявлений граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, юридических лиц, информации от органов государственной власти, органов местного самоуправления, из средств массовой информации о фактах нарушений лицензиатом лицензионных требований (часть 3 введена Федеральным законом от 29.06.2015 N 176-ФЗ). Внеплановые выездные и документарные проверки проводятся в рамках требований Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при проведении государственного контроля (надзора)» на основании распоряжения руководителя жилищной инспекции. По результатам проверок составляются акты, при выявлении нарушений выдаются предписания и в соответствии с Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях должностными лицами государственной жилищной инспекции Брянской области в рамках исполнения регионального государственного жилищного надзора, осуществлялось производство по делам административных правонарушений по статьям ст. 7.21., 7.22., ст.7.23, ч.2. ст. 14.1.3, ч.5 ст.9.16., ч.12. ст.9.16, ст. 7.23.2, ч. 1 и ч. 24 ст. 19.5, ст.19.7.11., ч.1. и ч.2. ст. 13.19.2., ст.20.25, ст.9.23. вышеназванного Кодекса. Документами, подтверждающими выполнение
3. Внеплановая проверка проходит после достоверности поступивших обращений. Если в результате предварительной проверки выявлены нарушения, то они становятся основанием для внеплановой проверки (ч. ч. 3.2 и 3.3 ст. 10 Федерального Закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ). Такая проверка может быть выездной и документарной. Выездная проверка выполняется в том случае, если в распоряжении ГЖИ недостаточно документов, чтобы оценить соответствие управляющей организации установленным требованиям. О проведении выездной проверки управляющая организация должна быть предупреждена не менее чем за 24 часа до начала её проведения. Перед проведением проверки государственные жилищные инспекторы должны предъявить руководителю организации удостоверения и приказ, на основе которого проводятся мероприятия по контролю. Инспекторы не вправе: проверять выполнение обязательных требований, не относящихся к компетенции органа ГЖИ; требовать предоставления документов, информации, если они не являются объектами мероприятий по контролю и не относятся к предмету проверки; изымать оригиналы документов, относящихся к предмету проверки; распространять информацию, составляющую охраняемую законом тайну и полученную в результате проведения мероприятий по контролю, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ; превышать установленные сроки проведения мероприятий по контролю. По результатам внеплановой проверки управляющая организация может получить предписания: о прекращении нарушений обязательных требований; об устранении выявленных нарушений; о проведении мероприятий по соблюдению обязательных требований в указанной в предписании срок. Предписание прилагается к акту проверки. Если управляющая организация не согласна с фактами и выводами, изложенными в акте проверки, и выданным предписанием, то она вправе в течение пятнадцати дней с даты получения предписания предоставить в ГЖИ возражения в письменной форме. Если проверка инициирована с целью проверить, выполнены ли ранее выданные предписания и УО не исправила недочёты, то её привлекут к административной ответственности по ч.24 ст. 19. 5 КоАП РФ и выпишут повторное предписание.
4. О внесении изменений, в том числе изменяющие порядок расчета объема потребленной тепловой энергии для нежилых и жилых помещений, утвержденные постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354.

(Е.С. Козинцев, Е.Г. Аленичева)

Заслушав и обсудив вопрос расчеты объема потребленной тепловой энергии, решили:

1. Для расчета объема потребленной тепловой энергии в качестве самостоятельного показателя учитывается общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества в МКД, которая определяется как суммарная площадь следующих помещений: не являющихся частями квартир МКД и предназначенных для обслуживания более одного помещения в МКД (согласно сведениям, указанным в паспорте МКД): межквартирных лестничных площадок, лестниц, коридоров, тамбуров, холлов, вестибюлей, колясочных, не принадлежащих отдельным собственникам.
2. Основанием для перерасчета размера платы за коммунальные услуги и уплаты исполнителем неустойки за нарушение своих обязательств является акт о непредставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества. В акте проверки указываются дата и время проведения проверки, выявленные нарушения параметров качества коммунальной услуги, использованные в ходе проверки методы (инструменты) выявления таких нарушений, выводы о дате и времени начала нарушения качества коммунальной услуги. Так же следует отметить, что норматив оплаты за отопление используется только в МКД, не имеющих возможности для установки теплового счетчика. Порядок расчета за коммунальную услугу по отоплению жилых и нежилых помещений многоквартирных домов на территории Брянской области с 01.07.2016 г. производится из расчета равномерной оплаты за все расчетные месяцы календарного года в порядке, установленном. Не допускается иных способов оплаты коммунальной услуги по отоплению, отличных от установленного органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации, решениями общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, решениями собственников жилых домов или решениями исполнителей коммунальных услуг. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг (в том числе нормативов накопления твердых коммунальных отходов), утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. При расчете платы за коммунальные услуги для собственников помещений в многоквартирных домах, которые имеют установленную законодательством Российской Федерации обязанность по оснащению принадлежащих им помещений приборами учета используемых воды, электрической энергии и помещения которых не оснащены такими приборами учета, применяются повышающие коэффициенты к нормативу потребления соответствующего вида коммунальной услуги в размере и в порядке, которые установлены Правительством Российской Федерации. Коэффициент не применяется, если потребителем предоставлен акт обследования на предмет отсутствия технической возможности установки индивидуального, общего (квартирного) прибора учета. Оснащение жилого или нежилого помещения приборами учета, ввод установленных приборов учета в эксплуатацию, их надлежащая техническая эксплуатация, сохранность и своевременная замена должны быть обеспечены собственником жилого или нежилого помещения. В случае выхода прибора учета из строя (неисправности) потребитель обязан незамедлительно известить об этом исполнителя, а также сообщить показания прибора учета на момент его выхода из строя (возникновения неисправности) и обеспечить устранение выявленной неисправности (осуществление ремонта, замены) в течении 30 дней со дня выхода прибора учета из строя (возникновения неисправности).
3. Практика заполнения ГИС ЖКХ для органов местного самоуправления.

(В.А. Алексютина)

Заслушав и обсудив вопрос заполнения ГИС ЖКХ, решили:

1. Необходимо внимательно прочитать разделы 5, 6 и 7 приказа № 74/114/пр, там говорится о сроках и составе информации, которую нужно размещать в ГИС ЖКХ. В разделе 5 перечислен состав сведений, которые размещают в системе ОМС, осуществляющие муниципальный жилищный контроль или проводящие проверки в рамках лицензионного контроля в отношении управляющих компаний (в срок не позднее трёх рабочих дней со дня утверждения изменений), размещает следующую информацию: ежегодного сводного плана проведения плановых проверок ЮЛ и ИП; об органе жилищного контроля, осуществляющем проверку; о ЮЛ и ИП, деятельность которых подлежит плановой проверке. При размещении ежегодного сводного плана проведения плановых проверок нужно указать регистрационный, порядковый и учётный номер, распоряжение и приказ руководителя и его заместителя (зам. руководителя) органа жилищного контроля о проведении проверки, данные о согласовании проведения проверки с органами прокуратуры. Орган местного самоуправления размещает ОГРН, реестровый номер и ФИО должностного лица, уполномоченного на проведение проверки и т.д. Через три дня после издания распоряжения или приказа органа контроля о проведении плановой или внеплановой проверки должностное лицо ОМС размещает сведения о проведении проверки и о юридическом лице и ИП, в отношении которых проводилась проверка. О юридическом лице и ИП, в отношении которых проводилась проверка, тоже нужно будет кое-что рассказать в ГИС ЖКХ: ОГРН /ОГРНИП и место фактического осуществления деятельности, цели, задачи и предмет, правовые основы проведения проверки. Нужно написать дату начала/окончания, сроки, вид и форму проверки, перечень мероприятий по контролю, необходимых для достижения целей и задач проведения проверки. Кроме этого, указывается ОГРН органов государственной власти, органов местного самоуправления, с которыми проверка проводится совместно. Результаты проверки, выявленные нарушения обязательных требований размещаются в ГИС ЖКХ не позднее 10 дней со дня окончания проверки. 5 дней даётся ОМС для внесения в систему данных о мерах, принятых по результатам проверки.
2. Согласно разделу 6 приказа № 74/114/пр, не позднее 7 дней со дня официального опубликования муниципального правового акта в ГИС ЖКХ размещается информация о мерах социальной поддержки отдельных категорий граждан. Не позднее 10 дней со дня принятия решения о предоставлении компенсации или субсидии ОМС размещает информация о предоставлении компенсаций, субсидий за счёт средств местных бюджетов.15 дней со дня официального опубликования муниципального правового акта отводится на размещение в ГИС ЖКХ муниципальной программы в области энергосбережения и повышения энергетической эффективности. В эти же сроки публикует отчёт о ходе реализации муниципальной программы в области энергосбережения и повышения энергетической эффективности. 15 дней отводится должностному лицу на публикацию в системе информации: о подготовке объектов ЖКХ к сезонной эксплуатации; о муниципальных краткосрочных планах реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в МКД; общие сведения о жилом доме; о признании ЖП непригодным для проживания; о признании МКД аварийным. Если в эксплуатацию вводится МКД или жилой дом для использования в качестве общежития в течение 15 дней в системе размещаются сведения о балконах, лоджиях, лифтах и внутридомовых системах отопления, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, газо- и электроснабжения. Органы местного самоуправления размещают также данные об обращениях по вопросам ЖКХ без использования системы, и о результатах их рассмотрения.
3. Раздел 7 приказа № 74/114/пр рассказывает, какую информацию размещают в ГИС ЖКХ органы местного самоуправления, если в доме не выбран способ управления, решение о способе управления принято, но не реализовано или в доме непосредственное управление. Если единоличные собственники помещений в многоквартирном доме – юридические лица или ИП, орган местного самоуправления ГИС ЖКХ не заполняет. За 15 дней со дня официального опубликования муниципального правового акта об утверждении размера платы за содержание жилого помещения нужно успеть разместить информацию о размере платы за содержание жилого помещения. При этом, если на ОСС не приняли решение об установлении размера платы за содержание ЖП, размещать информацию не нужно. В ГИС ЖКХ необходимо указать код ОКТМО МО, на территории которого действует утверждённый размер платы, правовые акты, которыми утверждён размер платы, дата, с которой подлежит взимание, единица измерения и критерии дифференциации. Целый блок информации органы местного самоуправления раскрывают о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации: извещение ОМС о проведении открытого конкурса (№ извещения и лота);адрес страницы официального сайта в интернете для размещения информации о проведении торгов, на котором опубликованы сведения о проведении открытого конкурса; ОГРН или ОГРНИП УО, с которой по результатам проведения конкурса заключается договор управления. В ведомстве органов местного самоуправления – размещение данных об объектах государственного учёта жилищного фонда, включая их технические характеристики и состояние. Размещаются эти сведения не позднее 15 дней со дня ввода МКД в эксплуатацию: общая информация о МКД; сведения о конструктивных элементах МКД, оборудовании и инженерных сетях из общего имущества в МКД; внутридомовая система отопления, ХВС, ГВС, водоотведения, газоснабжения, электроснабжения; балконы, лоджии, козырьки и эркеры, лифты. Мы рассказали о том, как органы местного самоуправления размещают информацию в ГИС ЖКХ.

Вопросы задавали:

1. В.В. Рязанцев – представитель Мичуринской Администрации:

- имеет ли право Брянская районная администрация наделять полномочиями поселковые (сельские) администрации, выполнять функции муниципального контроля на территории поселения.

Отвечал: Е.С. Козинцев старший консультант отдела по надзору за соблюдением законодательства в сфере ЖКХ:

- полномочия органов местного самоуправления, осуществляющих муниципальный контроль, определены ст.6 Федерального Закона № 294-ФЗ.

1. Т.Н. Кацук – представитель Администрации Красногорского района:

- имеют ли право собственники отказываться от установки счетчиков ОДПУ.

Отвечал: Е.С. Козинцев старший консультант отдела по надзору за соблюдением законодательства в сфере ЖКХ:

- в соответствии с Федерального Закона № 261-ФЗ. Отказать от установки счетчиков можно только в случае отсутствия технической возможности их установки, а в домах признанных ветхими и аварийными.

1. С.А. Морозкин – представитель Администрации Дятьковского района:

- переход на прямые договора по ВДГО и ВКГО.

Отвечала: О.В. Калинина начальник отдела инспекционной работы и мониторинга жилищного фонда:

- В соответствии с пунктом 131 Постановления от 06.05.2011 № 354 газоснабжение потребителя производится при условии организованных исполнителем и осуществляемых специализированной организацией аварийно-диспетчерского обеспечения, надлежащего технического обслуживания и ремонта внутридомового газового оборудования и внутриквартирного газового оборудования, а также при условии технического диагностирования внутридомового газового оборудования и внутриквартирного газового оборудования, которые осуществляются по соответствующим договорам, заключенным: в отношении внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме - с товариществом или кооперативом, управляющей организацией, а при непосредственном управлении многоквартирным домом - с собственниками помещений в многоквартирном доме; в отношении внутриквартирного газового оборудования - с собственником жилого или нежилого помещения, а в отношении внутриквартирного газового оборудования, установленного в жилом помещении государственного или муниципального жилищного фонда: Указанные лица обязаны обеспечивать надлежащее техническое состояние и безопасную эксплуатацию внутридомового газового оборудования и внутриквартирного газового оборудования посредством заключения договора о техническом обслуживании и ремонте внутридомового газового оборудования и (или) внутриквартирного газового оборудования со специализированной организацией, соответствующей требованиям, установленным Правилами пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 14 мая 2013 г. N 410 "О мерах по обеспечению безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования".

Выводы:

После заключения соглашений взаимодействия и сотрудничества между инспекцией и муниципальными образованиями в целях сокращения числа внеплановых проверок, согласно Федеральному закону от 26.12.2008 № 294-ФЗ, обращения граждан будут направляться для рассмотрения и принятия мер реагирования в органы местного самоуправления.

В связи с внесением изменений в постановление Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 инспекцией будет усилен контроль за правильностью начисления организациями, осуществляющими управление многоквартирными домами и ресурсоснабжающими организациями собственникам помещений в многоквартирных домах платы за коммунальные услуги.

Государственная жилищная инспекция Брянской области продолжит работу по контролю за размещением органами местного самоуправления, ресурсоснабжающими организациями и организациями, осуществляющими управление многоквартирными домами информации в соответствии с приказом 74/114/пр.