

Информационная справка
по вопросу «О практике осуществления государственного жилищного надзора в
Томской области в 2012 году»

В целях реализации полномочий по осуществлению государственного жилищного надзора, предусмотренных статьей 20 Жилищного кодекса Российской Федерации (в редакции Федеральных законов от 04.06.2011 № 123-ФЗ и от 18.07.2011 № 242-ФЗ), в соответствии с Законом Томской области от 09.02.2012 № 11-ОЗ «О внесении изменений в статью 1 Закона Томской области «О системе исполнительных органов государственной власти Томской области и структуре Администрации Томской области» в системе исполнительных органов государственной власти Томской области на базе Государственной жилищной инспекции Томской области образован Департамент государственного жилищного надзора Томской области (далее – Департамент).

Положением о Департаменте, утвержденным постановлением Губернатора Томской области от 14.02.2012 № 16, задачами Департаменты были определены государственный жилищный надзор за использованием и сохранностью жилищного фонда Томской области, нормативным обеспечением населения Томской области коммунальными услугами, а также предупреждение, выявление и пресечение нарушений требований, установленных жилищным законодательством, законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

Основной формой осуществления государственного жилищного надзора является организация проведения плановых и внеплановых проверок.

В план проведения проверок на 2012 год включено 6 проверок. На текущую дату закончено проведение 4 плановых проверок в отношении организаций, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами. 1 проверка не состоялась по причине фактического отсутствия данной организации.

Всего в 2012 году (на текущую дату) Департаментом проведено 875 проверок управляющих, обслуживающих и ресурсоснабжающих организаций. Доля проведенных внеплановых проверок составила 99% от общего количества проведенных проверок. По установленным фактам нарушений при эксплуатации жилищного фонда и связанных с ним объектов коммунального назначения, а также фактам нарушений нормативов обеспечения населения коммунальными услугами выдано 438 предписаний, в 2011 году - 295 за аналогичный период. По результатам инспекционных проверок составлено 1005 актов (2011 год – 790), 302 протокола об административных правонарушениях. Сумма наложенных инспекцией штрафов составила 1 500 тыс. руб.

За невыполнение предписаний в срок в отношении юридических лиц составлен 21 протокол по ст. 19.5 КоАП РФ.

В плановом порядке обследовано 908 тыс. кв. м, что составляет 21% от общего количества обследованного жилищного фонда. В рамках проведения внеплановых проверок по обращениям граждан – потребителей жилищно-коммунальных услуг, обратившихся в Департамент лично, а также по обращениям, поступившим из Администрации Томской области, от депутатов, общественных объединений, органов прокуратуры и других заинтересованных органов и организаций, обследовано 3476,5 тыс. кв. м. Всего за 9 месяцев 2012 года Департаментом

обследовано 4384,5 тыс. кв. м жилищного фонда, что на 56% больше, чем в 2011 году за аналогичный период.

Положительная динамика указанных показателей в 2012 году по сравнению с 2011 годом объясняется увеличением в связи с образованием Департамента штатной численности (с 12 до 19 государственных гражданских служащих).

По состоянию на текущую дату с начала 2012 года в Департамент поступило 2250 письменных и устных обращений. Это на 800 обращений больше, чем за аналогичный период 2011 года.

Следует отметить, что динамика роста обращений наблюдается, начиная с 2009 года. В 2009 году в Государственную жилищную инспекцию Томской области поступило 1541 обращение, в 2010 году – 1692, в 2011 году – 1807.

При этом в более чем 50% обращений содержатся жалобы на работу управляющих и обслуживающих организаций. Среди вопросов, указываемых в обращениях, преобладают нарушения, связанные с соблюдением правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, далее идут целевое расходование средств собственников помещений в многоквартирных домах, правильность начислений, предоставление управляющими организациями информации о своей деятельности.

Характер жалоб зависит от сезона. Осенью значительное количество жалоб связано с несоблюдением сроков подачи тепла в многоквартирные и жилые дома, зимой – с нарушением температурного режима в квартирах, весной – с уборкой снега, сосулек, летом – с протечкой кровель, отсутствием горячего водоснабжения.

В соответствии с действующим законодательством государственный жилищный надзор в 2012 году осуществлялся по следующим направлениям.

1. Техническое состояние жилищного фонда, его инженерного оборудования, своевременное выполнение работ по его содержанию и ремонту.

Контроль за содержанием и эксплуатацией жилищного фонда и придомовых территорий осуществлялся в основном в рамках работы по обращениям граждан. В 2012 году из всех выявленных в результате обследования жилищного фонда нарушений, нарушения, связанные с технической эксплуатацией жилищного фонда составляют 84% (912 нарушений).

Наиболее часто встречающиеся нарушения: неудовлетворительное техническое и санитарное состояние мест общего пользования (лестничных клеток, подвалов, чердаков), неисправность кровельного покрытия, неисправность инженерного оборудования. По результатам проверок за данные нарушения в отношении лиц, ответственных за содержание и ремонт жилых домов, составлено 68 протоколов по ст. 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее - КоАП РФ). Рассмотрено 80 административных дел, из них 12 дел, возбужденных прокуратурой. Сумма наложенных штрафов – 517 тыс. руб. В целях устранения выявленных нарушений выданы предписания.

2. Соблюдение нормативного уровня и режима обеспечения населения коммунальными услугами

За отчетный период выявлено 68 нарушений нормативного уровня и режима обеспечения населения коммунальными услугами. Подавляющее большинство из них связано с нарушением уровня теплоснабжения жилых помещений и нарушением режима предоставления услуг по горячему водоснабжению. По результатам проверок в отношении лиц, ответственных за данные нарушения, составлено 33 протокола по ст. 7.23 КоАП РФ. Рассмотрено 39 административных

дел. В 28 случаях к административной ответственности по ст. 7.23 КоАП РФ привлечены юридические лица, в 8 случаях - должностные лица. Сумма наложенных штрафов составила – 144,2 тыс. руб. Нарушения нормативного уровня и режима обеспечения населения коммунальными услугами составляют 6% от общего количества выявленных правонарушений.

3. Соблюдение законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

При проведении плановых и внеплановых проверок в 2012 году за несоблюдение требований энергетической эффективности, предъявляемых к многоквартирным домам, требований их оснащённости приборами учета используемых энергетических ресурсов, требований о проведении обязательных мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах к административной ответственности по ч. 4 ст. 9.16 КоАП РФ привлечено 13 должностных лиц (сумма наложенных штрафов - 65,0 тыс. руб.) и 1 юридическое лицо (сумма штрафа - 20 тыс. руб.).

За несоблюдение требований о разработке и доведении до сведения собственников помещений в многоквартирных домах предложений о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в многоквартирных домах привлечено к административной ответственности 1 юридическое лицо и 1 должностное лицо. Сумма штрафов составила 25,0 тыс. руб.

4. Соблюдение правил пользования жилыми помещениями.

Выявлено 107 нарушений правил пользования жилыми помещениями. В основном это нарушения, связанные с самовольной перепланировкой квартир и переоборудованием инженерных систем. Сумма наложенных штрафов составила 189,4 тыс. руб., что соответствует уровню 2011 года.

5. Соблюдение требований законодательства о раскрытии информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами.

С 2012 года Департаментом начаты проверки соблюдения требований законодательства о раскрытии информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами. За 9 месяцев 2012 года к административной ответственности по ч. 1 ст. 7.23.1 КоАП РФ привлечено 18 должностных лиц на сумму 540 тыс. руб.

6. В соответствии с пп. 3 и 6 ст. 8 Федерального закона от 04.06.2011 № 123-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» и п. 5.5 Правил представления уведомлений о начале осуществления отдельных видов предпринимательской деятельности и учета указанных уведомлений, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 № 584, организации и индивидуальные предприниматели, предполагающие осуществлять или уже осуществляющие деятельность по выполнению работ и оказанию услуг по управлению многоквартирными домами, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, обязаны представлять уведомление в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственный жилищный надзор.

Ст. 19.7.5-1 КоАП РФ предусматривает административную ответственность за нарушение юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем установленного порядка предоставления уведомлений о начале осуществления предпринимательской деятельности.

С 2012 года Департаментом начата работа по принятию уведомлений и формированию реестра организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами. За непредставление в Департамент уведомлений было составлено 4 протокола на юридических лица, в соответствии с которыми мировыми судьями вынесены постановления о наложении административного штрафа в размере 10 тыс. руб. на каждое юридическое лицо.

7. Подготовка жилищного фонда к эксплуатации в зимний период.

Контроль за ходом подготовки жилищного фонда к эксплуатации в зимний период осуществлялся в плановом порядке путем проведения выборочных проверок с выездом в муниципальные образования, а также в рамках работы по обращениям граждан.

В ходе проверок в присутствии представителей жилищных организаций осматривались многоквартирные дома, проводились встречи с представителями собственников жилых помещений, проверялось наличие паспортов готовности жилых домов и жилищно-эксплуатационных предприятий согласно распоряжению Губернатора Томской области: от 17.01.2012 № 3-р «О подготовке хозяйственного комплекса Томской области к работе в осенне-зимний период 2012 – 2013 гг.».

В целом жилищный фонд области подготовлен к отопительному периоду 2012-2013 годов удовлетворительно.

Основными причинами, сдерживающими проведение ремонтных работ, по-прежнему остаются недостаточный объем финансовых средств и нехватка квалифицированных кадров.

8. Федеральным законом от 04.06.2011 № 123-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» значительно расширены полномочия органов государственного надзора субъектов Российской Федерации. В соответствии с указанным законом до 1 марта 2013 года Департамент обязан проверить правомерность принятия решений о создании товариществ собственников жилья, решений об утверждении общими собраниями собственников помещений в многоквартирных домах условий договоров управления многоквартирными домами, заключения договоров управления многоквартирными домами.

По результатам проверок принимаются предусмотренные действующим законодательством меры, направленные на защиту граждан, права и интересы которых были нарушены, в виде составления предписаний, протоколов, постановлений о привлечении к административной ответственности, исковых заявлений в суды.

На постоянной основе по заявлениям собственников Департамент обязан проводить проверки на соответствие устава товарищества собственников жилья, внесенных в устав изменений требованиям законодательства Российской Федерации, правомерности принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о создании товарищества собственников жилья, правомерности избрания общим собранием членом товарищества собственников жилья председателя правления товарищества и других членов правления товарищества, правомерности принятия собственниками помещений в

многоквартирном доме на общем собрании таких собственников решения о выборе юридического лица независимо от организационно-правовой формы или индивидуального предпринимателя, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирным домом, правомерности заключения договора управления многоквартирным домом и утверждения его условий.

В 2012 году данные проверки проводились во внеплановом порядке. На данный период проведено более 100 таких проверок.

Помимо организации и проведения проверок, подготовки исковых заявлений в суды, привлечения к административной ответственности лиц, виновных в нарушении требований жилищного законодательства и законодательства в сфере энергосбережения и повышения энергетической эффективности Департаментом в целях предупреждения нарушений указанного законодательства ведется разъяснительная работа. Гражданам разъясняются их права, установленные жилищным законодательством, обязанность по выбору способа управления многоквартирным домом, порядок проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, а также даются разъяснения по другим вопросам жилищного законодательства.

На 2013 год Департаментом запланировано проведение 174 проверок, в том числе 9 проверок в отношении управляющих организаций и 165 – в отношении товариществ собственников жилья.