

УТВЕРЖДАЮ
Начальник Департамента ЖКХ и
государственного жилищного надзора
Томской области



01 июля 2019 г. Я.В. Грель

ОБОБЩЕНИЕ
практики осуществления Департаментом ЖКХ и государственного жилищного
надзора Томской области государственного жилищного надзора
в 2018 году

июль 2019

Перечень правовых актов и их отдельных частей (положений), содержащих обязательные требования, соблюдение которых оценивается при проведении мероприятий по контролю при осуществлении лицензионного контроля предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами на территории Томской области Департаментом ЖКХ и государственного жилищного надзора Томской области, утвержден распоряжением начальника Департамента от 27.07.2017 № 46, актуализирован распоряжением от 14.08.2018 № 58. Все правовые акты, содержащие обязательные требования и включенные в данный перечень, исполнимы поднадзорными лицами и могут быть проконтролированы Департаментом, признаки коррупционности в них отсутствуют.

Департамент исполняет функцию по государственному жилищному надзору посредством проведения проверок в отношении организаций, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами (ТСЖ, ЖК и иных кооперативов), организаций, осуществляющих деятельность по оказанию услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества многоквартирного дома, ресурсоснабжающих организаций.

Выявление и предупреждение нарушений обязательных требований в соответствии с жилищным законодательством, законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности:

1.	Данные о проведенных плановых и внеплановых проверках и анализ результатов таких мероприятий	В 2018 году Департаментом проведено 538 внеплановых проверок соблюдения обязательных требований в соответствии с жилищным законодательством, законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.
2.	Информация о характере и статистике проведенных мероприятий по контролю, при проведении которых не требуется взаимодействие органа государственного контроля (надзора) с юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями	В 2018 году проведено 711 предварительных проверок
3.	Статистика и анализ причиненного в результате нарушения обязательных требований ущерба охраняемым законом ценностям	Информация отсутствует
4.	Перечень типовых нарушений обязательных требований, совершенных в период, за который составлено обобщение, с их классификацией (дифференциацией) по степени риска причинения вреда, возникающего вследствие нарушения обязательных требований, и тяжести последствий таких нарушений	1. ненадлежащее содержание и ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах: - неисправности кровельного покрытия; - ненадлежащее содержание помещений относящихся к общему имуществу (подтопление, захламливание подвалов, ненадлежащая уборка лестничных клеток); - ненадлежащее содержание инженерных сетей в многоквартирных домах. 2. нарушение порядка расчета внесения платы за жилищно-коммунальные услуги: - неправомерное начисление платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме в размере большем, чем установленный норматив;

		- начисление платы за жилищные услуги в размере, превышающем размер, утвержденный общим собранием собственников; 3. нарушение требований законодательства о раскрытии информации: - неразмещение информации в ГИС ЖКХ.
5.	Статистика типовых и массовых нарушений обязательных требований по однородным группам подконтрольных субъектов (объектов)	В 2018 году при осуществлении государственного жилищного надзора за соблюдением обязательных требований в соответствии с жилищным законодательством, законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности выявлено нарушений: 1) Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда - 261; 2) Порядка расчета внесения платы за жилищно-коммунальные услуги – 93; 3) Требований законодательства о раскрытии информации – 54.
6.	Анализ выявленных и возможных причин возникновения типовых и массовых нарушений обязательных требований	1. Большой процент износа строительных конструкций и инженерных сетей многоквартирных домов. 2. Ограниченные функции по контролю в указанной сфере, по сравнению с лицензионным контролем. 3. Увеличение размера обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в отсутствие решения общего собрания. 4. Нежелание организаций раскрывать информацию, посредством размещения в ГИС ЖКХ.
7.	Рекомендации подконтрольным субъектам по проведению мероприятий, направленных на устранение причин совершения типовых и массовых нарушений обязательных требований	- Своевременное и качественное проведение сезонных осмотров жилищного фонда с целью выявления возможных причин возникновения дефектов и выработка мер по их устранению. - Своевременное реагирование организаций на поступившие заявки, заявления жителей многоквартирных домов. - Детальное обоснование необходимости увеличения размера платы за жилое помещение. - Своевременное проведения общих собраний для установления размера обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

8.	Статистика и анализ примененных к подконтрольным субъектам мер ответственности (привлечение к административной ответственности)	За отчетный период по материалам дел об административных правонарушениях, Департаментом и мировыми судьями рассмотрено 109 административных дел, по результатам рассмотрения которых подконтрольные субъекты: - признаны виновными и им назначено наказание в виде административного штрафа - 76 - признаны виновными и вынесено им назначено наказание в виде предупреждения – 33.
9.	Анализ практики составления протоколов об административных правонарушениях, практики рассмотрения дел об административных правонарушениях, в том числе в случае отказа в привлечении подконтрольных субъектов, их должностных лиц к административной ответственности	В отношении организаций, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами, организаций, осуществляющих деятельность по оказанию услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества многоквартирного дома, ресурсоснабжающих организаций, по результатам проведенных проверок государственными жилищными инспекторами Томской области составлено - 255 протоколов об административных правонарушениях, в том числе: ст. 7.22 – 7, ч. 2 ст. 19.4.1 – 47, ч. 2 ст. 13.19.2 – 58.
10.	Анализ практики обжалования решений, действий (бездействия) исполнительного органа и (или) его должностных лиц в досудебном (внесудебном) и судебном порядке	В приложении
11.	Статистика и анализ исполнимости предписаний об устранении выявленного нарушения обязательных требований, выданных подконтрольным субъектам	По результатам проведенных контрольных мероприятий выдано 408 предписаний об устранении выявленных нарушений. Из них более 65% уже проверено (предписания исполнены)
12.	Статистика и анализ случаев объявления предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований подконтрольным субъектам, а также их исполнимости	В 2018 году объявлено 5 предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований
13.	Информация о проведенных профилактических мероприятиях в отношении подконтрольных субъектов	В целях комплексной профилактики нарушений обязательных требований на официальном сайте Департамента размещаются: - перечни нормативных правовых актов или их отдельных частей, содержащих обязательные требования, оценка соблюдения которых является предметом лицензионного контроля, а также текстов соответствующих нормативных правовых актов; - в средствах массовой информации размещаются статьи и заметки о принимаемых Департаментом мерах в указанной сфере.

Приложение к обобщению
практики осуществления Департаментом
ЖКХ и государственного жилищного надзора
Томской области государственного жилищного
надзора в 2018 году

При несогласии с итогами проверок и выданными предписаниями организации оспаривают в судебном порядке, как постановления о назначении административного наказания, вынесенные Департаментом и мировыми судьями, так и предписания об устранении выявленных нарушений.

По результатам внеплановой проверки, проведенной по обращению собственника жилого помещения по адресу: Томский район, с. Малиновка, ул. Герцена, д. 18, Департаментом были выявлены нарушения порядка ограничения предоставления коммунальной услуги по электроснабжению, ПАО «Томскэнергосбыт» привлечено к административной ответственности по ст. 7.23 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

ПАО «Томскэнергосбыт» не согласилось с вынесенным постановлением, так как считало, что отключение собственника жилого помещения от коммунальной услуги по электроснабжению было проведено с соблюдением норм, предусмотренных Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354, и обратилось в Арбитражный суд Томской области для признания указанного постановления незаконным.

Однако Арбитражный суд Томской области отказал ПАО «Томскэнергосбыт» в удовлетворении требований, фактически согласившись с позицией Департамента, что потребителю коммунальной услуги не была предоставлена возможность оплаты задолженности в течение 20 дней с момента получения уведомления, в связи с чем, предусмотренный пп. «а» п. 119 Правил № 354 срок ПАО «Томскэнергосбыт» порядок ограничения предоставления коммунальной услуги по электроснабжению соблюден не был.

Следует отметить, что при обжаловании подконтрольными субъектами действий Департамента доля постановлений Департамента, а также мировых судей по административным материалам Департамента, оставленных в силе, признанных законными и обоснованными, достаточно высока.

Указанное свидетельствует о должном качестве проведения контрольных мероприятий, подготовки материалов на стадии административного производства, обоснованности и мотивированности решений при возбуждении дел об административных правонарушениях.