Во 2 полугодии 2020 года в муниципальном образовании город Рубцовск Алтайского края осуществлялся муниципальный жилищный контроль за соблюдением жилищного законодательства на территории города.

Во исполнение части 1 ст. 14 Жилищного кодекса Российской Федерации, руководствуясь ст. 56 Устава муниципального образования город Рубцовск Алтайского края и в целях совершенствования деятельности Администрации города в сфере жилищных отношений определено структурное подразделение, осуществляющее муниципальный жилищный контроль – управление Администрации города Рубцовска по жилищно-коммунальному хозяйству и экологии.

Муниципальный жилищный контроль за использованием жилищного фонда на территории города Рубцовск Алтайского края осуществляется в соответствии со следующими нормативными правовыми актами:

- Конституцией Российской Федерации;

- Жилищным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ;

- Федеральным законом от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля»;

- Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;

- Федеральным законом от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;

- Федеральным законом от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

Федеральным законом от 02.05.2006 № 59-ФЗ "О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации";

- постановлением Правительства Российской Федерации от 21.01.2006 № 25 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями»;

- постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу»;

- постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам»;

- постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»;

- постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»;

- постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 № 306 «Об утверждении правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг»;

- постановлением Правительства Российской Федерации от 21.07.2008 №549 «О порядке поставки газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан»;

- постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»;

- законом Алтайского края от 04.09.2013 № 47-ЗС «О муниципальном жилищном контроле на территории Алтайского края»;

- постановлением Администрации Алтайского края от 04.05.2011 № 243 «О Порядке разработки и утверждения административных регламентов предоставления государственных услуг и исполнения государственных функций, а также проведения экспертизы их проектов»;

- Уставом муниципального образования город Рубцовск Алтайского края;

- Положением об управлении Администрации города Рубцовска по жилищно-коммунальному хозяйству и экологии, утвержденным постановлением Администрации города Рубцовска Алтайского края от 26.10.2017 № 5133;

- постановлением Администрации города Рубцовска от 19.02.2013 № 761 (с изменением и дополнением) «Об организации работы при осуществлении муниципального контроля в соответствующих сферах деятельности на территории муниципального образования город Рубцовск Алтайского края».

- Административным регламентом осуществления муниципального жилищного контроля на территории города Рубцовска Алтайского края, утвержденным постановлением Администрации города Рубцовска Алтайского края от 21.05.2015 № 2468 (с изменениями).

 Под муниципальным жилищным контролем понимается деятельность органов местного самоуправления, уполномоченных на организацию и проведение на территории муниципального образования проверок соблюдения юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами обязательных требований, установленных в отношении муниципального жилищного фонда федеральными законами и законами Алтайского края в области жилищных отношений, а также муниципальными правовыми актами.

Обязательными требованиями, соблюдение которых проверяется при осуществлении муниципальной функции, являются:

 - соблюдение требований, норм и правил в сфере использования и содержания жилых помещений муниципального жилищного фонда, общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, если все жилые и (или) нежилые помещения в многоквартирном доме либо их часть находятся в муниципальной собственности, надлежащему выполнению работ по его содержанию и ремонту;

- соответствие качества, объема и порядка предоставления коммунальных услуг установленным требованиям;

- соблюдение лицами, ответственными за содержание многоквартирных домов, требований энергетической эффективности, предъявляемых к многоквартирным домам;

- соблюдение лицами, ответственными за содержание многоквартирных домов, требований их оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов;

- соблюдение лицами, ответственными за содержание многоквартирных домов, требований о проведении обязательных мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах;

- соблюдение лицами, ответственными за содержание многоквартирных домов, требований о разработке и доведении до сведения собственников помещений в многоквартирных домах предложений о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в многоквартирных домах;

- соблюдение требований к созданию и деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, осуществляющих управление многоквартирными домами, в которых находятся помещения муниципального жилищного фонда.

- правомерность принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о создании товарищества собственников жилья;

- соответствие устава товарищества собственников жилья требованиям законодательства Российской Федерации;

- соответствие внесенных в устав товарищества собственников жилья изменений требованиям законодательства Российской Федерации;

- правомерность избрания общим собранием членов товарищества собственников жилья председателя правления товарищества и других членов правления товарищества;

- правомерность 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 (далее - управляющая организация), в целях заключения с управляющей организацией договора управления многоквартирным домом;

- правомерность утверждения условий договора управления и его заключения;

- соблюдение стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами.

Муниципальный жилищный контроль за использованием жилищного фонда на территории города Рубцовск Алтайского края осуществляется в соответствии с нормативными правовыми актами в области жилищного законодательства.

 Плановые проверки в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей проводятся на основании ежегодного плана проведения плановых проверок, сформированного в установленном законом порядке. Плановые проверки на 2020 год согласованы органами прокуратуры.

 Внеплановая выездная проверка юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, может быть проведена по основаниям, указанным в подп. "а" и "б" п. 2 ч. 2 ст. 10 Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ, после согласования с органом прокуратуры по месту осуществления деятельности таких юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, а так же по основаниям, предусмотренным ч. 4.2.ст. 20 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Общее количество юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, осуществляющих деятельность на территории муниципального образования город Рубцовск Алтайского края, деятельность которых подлежит муниципальному жилищному контролю во 2 полугодии 2020 года - 38 единиц.

За отчетный период 2 полугодие 2020 года плановые проверки юридического лица не проводились, внеплановые проверки юридических лиц не проводились. Проведено 1 проверка в отношении граждан.

Так же направлено около 10 разъяснений по невозможности проведения проверок, ввиду отсутствия оснований для их проведения в соответствии с требованиями жилищного законодательства. Проведены иные определенные действия для разрешения данных ситуаций (рассмотрение обращений в обычном порядке с направлением писем в управляющие организации, направление материалов в иные органы надзора по компетенции). Все заявители уведомлены о результатах проверочных мероприятий.

Согласований с органами прокуратуры за данный отчетный период не было, совместные проверки с иными надзорными органами не проводились. Эксперты и экспертные организации в проведении мероприятий по муниципальному жилищному контролю в отчетном периоде задействованы не были.

В целях предупреждения нарушений юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями обязательных требований, требований, установленных муниципальными правовыми актами, устранения причин, факторов и условий, способствующих нарушениям обязательных требований Администрация города Рубцовска осуществляет мероприятия по профилактике нарушений обязательных требований в соответствии с ежегодно утверждаемой программой профилактики нарушений. По 2 предостережениям выданным в 1 полугодии 2020 года юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям специалистом муниципального жилищного контроля нарушения устранены.

Основные нарушения, встречающиеся в ходе проверок при осуществлении муниципального жилищного контроля связаны с ненадлежащим предоставлением коммунальных услуг (в основном отопление, горячее водоснабжение) и работой аварийно-диспетчерских служб. С наступлением теплого периода года (таяние снега, дожди) значительное количество обращений граждан связано с протеканиями крыш многоквартирных домов. Характерной проблемой является ненадлежащее содержание (длительное непроведение ремонта, уборки) подъездов обслуживаемых жилых зданий.

С целью исключения нарушения жилищного законодательства в своей деятельности орган муниципального жилищного контроля рекомендует управляющим организациям, ТСЖ, ЖСК провести необходимые организационные, технические мероприятия, направленные на обеспечение соблюдения обязательных требований, в том числе обратить особое внимание на нарушения, которые были выявлены органами государственного контроля (надзора), органами муниципального контроля в ходе проведенных проверок и исключить их повторение в своей дальнейшей работе по обслуживанию жилищного фонда.

Организации, обслуживающие жилищный фонд должны проводить наблюдения за техническим состоянием зданий и инженерным оборудованием в процессе их эксплуатации, организовывать и непосредственно участвовать в осуществлении мероприятий по предупреждению и устранению повреждений зданий. Осуществлять контроль за жилищным фондом, поддерживать в исправности, работоспособности инженерные системы и т.д. Контроль за техническим состоянием зданий следует осуществлять путем проведения плановых и внеплановых осмотров.

Руководствуясь частью 1 статьи 17 Федерального закона от 01.04.2020 № 98 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций», частью 1.1 статьи 26.2 Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» проверки в отношении юридических лиц, индивидуальных предпринимателей относящихся к субъектам малого предпринимательства не проводятся с 1 апреля по 31 декабря 2020 года.