



КОМИТЕТ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
ГОРОДА БАРНАУЛА

П Р И К А З

11.03.2024

№ 200/259/ПР-521

Об утверждении Доклада об обобщении правоприменительной практики осуществления муниципального жилищного контроля на территории городского округа - города Барнаула Алтайского края за 2023 год

В соответствии со статьей 47 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации», пунктом 2.5 Положения о муниципальном жилищном контроле на территории городского округа – города Барнаула Алтайского края, утвержденного решением Барнаульской городской Думы от 30.11.2021 №801 (в ред. решения от 16.02.2024 №299)
ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить Доклад об обобщении правоприменительной практики осуществления муниципального жилищного контроля на территории городского округа - города Барнаула Алтайского края за 2023 год (приложение).
2. Отделу муниципального жилищного контроля (Арнст Ю.Я.) обеспечить размещение приказа на официальном Интернет-сайте г.Барнаула.
3. Контроль за исполнением приказа возложить на начальника отдела муниципального жилищного контроля Ю.Я. Арнст.

Заместитель председателя комитета
по работе с общественностью



А.Е. Пахоменко

Доклад
об обобщении правоприменительной практики осуществления
муниципального жилищного контроля на территории
городского округа – города Барнаула Алтайского края за 2023 год

1. Общие сведения о муниципальном жилищном контроле

Муниципальный жилищный контроль осуществляется в соответствии со статьей 20 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), федеральными законами от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом №248-ФЗ, Уставом городского округа – города Барнаула Алтайского края и иными нормативными правовыми актами в том числе Положением о муниципальном жилищном контроле на территории городского округа - города Барнаула Алтайского края, утвержденным решением Барнаульской городской Думы от 30.11.2021 №801 (в ред. решения от 16.02.2024 №299) (далее – Положение о контроле).

Настоящий доклад подготовлен в соответствии со статьей 47 Федерального закона от 31.07.2020 №248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации», пунктом 2.5 Положения о контроле.

Под муниципальным жилищным контролем понимается деятельность органа местного самоуправления города Барнаула, уполномоченного на организацию и проведение муниципального жилищного контроля (далее – контрольный орган), направленная на предупреждение, выявление и пресечение нарушений обязательных требований, осуществляемая в пределах полномочий контрольного органа, посредством профилактики нарушений обязательных требований, оценки соблюдения контролируруемыми лицами обязательных требований, выявления их нарушений, принятия предусмотренных законодательством Российской Федерации мер по пресечению выявленных нарушений обязательных требований, устранению их последствий и (или) восстановлению правового положения, существовавшего до возникновения таких нарушений.

Предметом муниципального жилищного контроля является соблюдение контролируруемыми лицами обязательных требований, установленных жилищным законодательством, законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности в отношении муниципального жилищного фонда:

к использованию и сохранности жилых помещений муниципального жилищного фонда, в том числе требований к жилым помещениям, их использованию и содержанию, использованию и содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, если все жилые и (или) нежилые помещения либо их часть находятся в муниципальной собственности,

порядку осуществления перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое

в многоквартирном доме, порядку осуществления перепланировки и или переустройства помещений в многоквартирном доме;

к формированию фондов капитального ремонта;

к предоставлению коммунальных услуг нанимателям и пользователям помещений муниципального жилищного фонда;

к созданию и деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, осуществляющих управление многоквартирными домами, оказывающих услуги и (или) выполняющих работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах, в которых находятся помещения муниципального жилищного фонда;

правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме надлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;

правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, если все жилые и (или) нежилые помещения либо их часть находятся

в муниципальной собственности, правил изменения размера платы за содержание жилого помещения;

правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг нанимателям и пользователям помещений

в многоквартирных жилых домах и жилых домов;

к энергетической эффективности и оснащенности помещений многоквартирных домов и жилых домов приборами учета используемых энергетических ресурсов;

к порядку размещения ресурсоснабжающими организациями, лицами, осуществляющими деятельность по управлению многоквартирными домами, информации в системе;

к обеспечению доступности для инвалидов помещений в многоквартирных домах;

к предоставлению жилых помещений в наемных домах социального использования.

Муниципальный жилищный контроль направлен на выявление и предупреждение правонарушений в отношении муниципального жилищного фонда.

Объектами муниципального жилищного контроля являются:

деятельность, действия (бездействие) контролируемых лиц по управлению и обслуживанию муниципального жилищного фонда, а также содержанию помещений муниципального жилищного фонда;

результаты деятельности контролируемых лиц в ходе управления, обслуживания и содержания муниципального жилищного фонда, к которым предъявляются обязательные требования;

здания, помещения, сооружения, территории, включая земельные участки, оборудование, устройства, предметы, материалы, и другие объекты, которыми контролируемые лица владеют и (или) пользуются и к которым предъявляются обязательные требования.

2. Организация муниципального жилищного контроля

Комитет жилищно-коммунального хозяйства города Барнаула является органом местного самоуправления, уполномоченным на осуществление мероприятий по муниципальному жилищному контролю в городе Барнауле.

При осуществлении муниципального жилищного контроля применяется система оценки и управления рисками причинения вреда (ущерба).

Деятельность юридических лиц и индивидуальных предпринимателей подлежит отнесению к одной из категорий риска в соответствии с Правилами отнесения деятельности юридических лиц и индивидуальных предпринимателей и (или) используемых ими производственных объектов к определенной категории риска или определенному классу (категории) опасности, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 17.08.2016 №806 «О применении риск-ориентированного подхода при организации отдельных видов государственного контроля (надзора) и внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации» (далее – Правила).

В целях оценки риска причинения вреда (ущерба) при проведении контрольных мероприятий при поступлении обращений (заявлений) граждан и организаций, информации от органов государственной власти, органов местного самоуправления, из средств массовой информации, информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», государственных информационных систем о возможных нарушениях обязательных требований, указанных в пункте 4 Положения о контроле, Комитет разрабатывает и утверждает индикаторы риска нарушения обязательных требований.

3. Сведения о контрольных мероприятиях и проведенных профилактических мероприятиях

С учетом ограничений, введенных постановлением Правительства Российской Федерации от 10.03.2022 №336 «Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля» в течение 2023 года проведена 1 внеплановая выездная проверка (плановые проверки в 2023 году не проводились), выдано 1 предписание. Проведено 7 внеплановых выездных обследований.

За истекший 2023 год вынесено 350 предостережений в отношении управляющих организаций и товариществ собственников жилья по вопросам недопущения нарушений обязательных требований законодательства Российской Федерации в отношении муниципального жилищного фонда.

По результатам обобщения правоприменительной практики при осуществлении муниципального жилищного контроля выявлены наиболее часто нарушаемые контролируруемыми лицами нормативные правовые акты:

- постановление 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» (далее – Правила содержания);

- постановление Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 №290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» (далее – Минимальный перечень);

- постановление Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (далее – Правила №354);

- постановление Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 №170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» (далее – Правила эксплуатации);

- приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 14.05.2021 №292/пр «Об утверждении правил пользования жилыми помещениями».

4. Типовые нарушения обязательных требований

С учетом установленных ограничений на проведение внеплановых контрольных мероприятий с марта 2022 года, а также с учетом практики осуществления муниципального жилищного контроля в 2023 году в деятельности контролируемых лиц выявляются следующие нарушения:

1	Перепланировка, переустройство помещений многоквартирного жилого дома общего пользования без разрешительной документации	ст. 25 Жилищного кодекса Российской Федерации
2	Нарушения при оформлении решений общих собраний собственников помещений многоквартирных домов	ст. 44 Жилищного кодекса Российской Федерации
3	Нарушение обязательных требований по организации технического обслуживания и	п.2 Правил эксплуатации

	текущего ремонта общего имущества собственников помещений многоквартирного жилого дома	
4	Нарушение требований по содержанию всех видов фундамента, стен подвалов, подвальных помещений и технических подполий многоквартирного жилого дома	-п.1, 2, 23 Минимального перечня; -п.3.4, 4.1 Правил эксплуатации
5	Нарушение обязательных требований по содержанию перекрытий, покрытий, полов многоквартирного жилого дома	-п.4, 12 Минимального перечня; -п.4.3, 4.4 Правил эксплуатации
6	Нарушение обязательных требований по содержанию перегородок многоквартирных жилых домов	-п.10 Минимального перечня; -п.4.5 Правил эксплуатации
7	Нарушения требований по содержанию всех видов стен, фасадов, балконов, козырьков, лоджий и эркеров многоквартирного дома	-п.3, 9 Минимального перечня; -п.3.5, 4.2, 4.10.2 Правил эксплуатации
8	Нарушение обязательных требований по содержанию лестниц, лестничных клеток, внутренней отделке многоквартирного дома	-п.8, 13, 23 Минимального перечня; -п.3.2, 4.8 Правил эксплуатации
9	Нарушение обязательных требований по содержанию окон, дверей, световых фонарей многоквартирного дома	-п.3, 9 Минимального перечня; -п.4.7 Правил эксплуатации
10	Нарушение обязательных требований по содержанию чердаков многоквартирного дома	-п.3.3 Правил эксплуатации
11	Нарушения обязательных требований по содержанию всех видов кровель и водоотводящих устройств многоквартирного дома	-п.7 Минимального перечня; -п.4.6 Правил эксплуатации
12	Нарушения обязательных требований по содержанию земельного участка, расположенного в пределах границ многоквартирного дома	-п.24, 25 Минимального перечня; -п.3.6, 3.5, 3.8 Правил эксплуатации
	Нарушение обязательных требований по	-п.26, 26 (1) Минимального

13	организации и содержанию мест (площадок) накопления твердых и / или жидких бытовых отходов	перечня; -п.3.7 Правил эксплуатации
14	Нарушения обязательных требований по содержанию систем теплоснабжения, холодного и горячего водоснабжения, системы водоотведения многоквартирного дома	-п.18, 19 Минимального перечня; -п.5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.8 Правил эксплуатации
15	Ненадлежащее содержание внутридомового электро-, радио- и телеоборудования многоквартирного дома	-п.20 Минимального перечня; -п.5.6 Правил эксплуатации
16	Нарушения требований по содержанию системы вентиляции многоквартирного дома	-п.15 Минимального перечня; -п.5.7 Правил эксплуатации
17	Нарушения обязательные требования по содержанию системы мусоропровода многоквартирного дома	-п.14 Минимального перечня; -п.5.9 Правил эксплуатации
18	Предоставление коммунальных услуг ненадлежащего качества и в необходимом объеме	-п.31, Правил №354
19	Нарушения в определении размера платы за коммунальные услуги, предоставленные потребителям	- п.42 Правил №354
20	Нарушения, связанные с расчетом оплаты за предоставление коммунальной услуги ненадлежащего качества	-п. 98 Правил №354
21	Нарушения, связанные с определением состава общего имущества многоквартирного жилого дома	- п. 2ж Правил содержания
22	Нарушения требований содержания общего имущества Многоквартирных жилых домов	- п.10а, 10б, 10д, 11з Правил содержания
23	Нарушения в определении состава расходов на содержание общего имущества многоквартирного дома	- п. 29 Правил содержания

5. Подготовка предложений об актуализации обязательных требований

По итогам анализа нормативных правовых актов, содержащих обязательные требования, проведенного контрольным органом, предложения об актуализации обязательных требований отсутствуют.

6. Подготовка предложений о внесении изменений в законодательство Российской Федерации о государственном контроле (надзоре), муниципальном контроле

Предложения о внесении изменений в законодательство Российской Федерации о государственном контроле (надзоре), муниципальном контроле отсутствуют.