Информирование по вопросам соблюдения обязательных требований

Согласно статье 20 Жилищного кодекса Российской Федерации, 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 субъектов Российской Федерации в области жилищных отношений, а также муниципальными правовыми актами.

К отношениям, связанным с осуществлением муниципального жилищного контроля, организацией и проведением проверок юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, применяются положения Федерального закона от 31 июля 2020 года № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» (далее - Федеральный закон № 248-ФЗ).

Муниципальный жилищный контроль на территории Асбестовского городского округа осуществляется администрацией Асбестовского городского округа и уполномоченными ею органами и должностными лицами, в лице отдела жилищно-коммунального хозяйства, транспорта, связи и жилищной политики администрации Асбестовского городского округа (далее – контрольные органы).

Предметом муниципального жилищного контроля является соблюдение юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами обязательных требований в отношении муниципального жилищного фонда:

1) требований к использованию и сохранности жилищного фонда, в том числе требований к жилым помещениям, их использованию и содержанию, использованию и содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, 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;

2) требований к формированию фондов капитального ремонта;

3) требований 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;

4) требований к предоставлению коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов;

5) 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 ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;

6) правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения;

7) правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов;

8) требований энергетической эффективности и оснащенности помещений многоквартирных домов и жилых домов приборами учета используемых энергетических ресурсов;

9) требований к порядку размещения ресурсоснабжающими организациями, лицами, осуществляющими деятельность по управлению многоквартирными домами, информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (далее – система);

10) требований к обеспечению доступности для инвалидов помещений в многоквартирных домах;

11) требований к предоставлению жилых помещений в наемных домах социального использования.

Объектом муниципального жилищного контроля (далее - объект контроля) является:

1) деятельность, действия (бездействие) граждан и организаций, в рамках которых должны соблюдаться обязательные требования, в том числе предъявляемые к гражданам и организациям, осуществляющим деятельность, действия (бездействие);

2) результаты деятельности граждан и организаций, в том числе продукция (товары), работы и услуги, к которым предъявляются обязательные требования;

3) здания, помещения, сооружения, линейные объекты, территории, включая водные, земельные и лесные участки, оборудование, устройства, предметы, материалы, транспортные средства, компоненты природной среды, природные и природно-антропогенные объекты, другие объекты, которыми граждане и организации владеют и (или) пользуются, компоненты природной среды, природные и природно-антропогенные объекты, не находящиеся во владении и (или) пользовании граждан или организаций, к которым предъявляются обязательные требования (далее - производственные объекты).

Порядок исполнения муниципальной функции по осуществлению муниципального жилищного контроля на территории Асбестовского городского округа регламентирован Решением Думы Асбестовского городского округа от 30.09.2021 № 52/7 «Об утверждении Положения о муниципальном жилищном контроле на территории Асбестовского городского округа».

Муниципальный жилищный контроль осуществляется на основе управления рисками причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям.

При организации муниципального жилищного контроля объектам контроля присваиваются следующие категории риска:

1) высокий;

2) средний;

3) низкий.

Решение об отнесении органами муниципального жилищного контроля объектов контроля к определенной категории риска и изменении присвоенной объекту контроля категории риска принимается руководителем органа муниципального жилищного контроля по месту нахождения объекта контроля в соответствии с критериями отнесения объектов контроля к определенной категории риска при осуществлении муниципального жилищного контроля.

Контрольные мероприятия без взаимодействия проводятся должностными лицами органа муниципального жилищного контроля на основании заданий уполномоченных должностных лиц органа муниципального жилищного контроля, включая задания, содержащиеся в планах работы органа муниципального жилищного контроля.

Нормативно-правовые акты, содержащие обязательные требования, соблюдение которых оценивается при проведении мероприятий по муниципальному жилищному контролю:

1. Жилищный кодекс Российской Федерации должен соблюдаться в полном объеме.

2.  Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» должен соблюдаться в полном объеме.

3. 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» должно соблюдаться в полном объеме.

4. Постановление Правительства Российской Федерации от 06.05.2011
№ 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям жилых помещений в многоквартирных домах и жилых домов» должно соблюдаться в полном объеме.

5. 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» должно соблюдаться в полном объеме.

6. Постановление Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» должно соблюдаться в полном объеме.

7. Постановление Правительства РФ от 21.01.2006 № 25 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями» должно соблюдаться в полном объеме.

8. Постановление Госстроя России от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» должно соблюдаться в полном объеме.

Административная ответственность

Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях:

- Статья 7.21. Нарушение правил пользования жилыми помещениями.Самовольные переустройство и (или) перепланировка помещения в многоквартирном доме;

- Статья 7.22. Нарушение правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений;

- Статья 7.23. Нарушение нормативов обеспечения населения коммунальными услугами;

- Статья 7.23.2. Нарушение требований законодательства о передаче технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким многоквартирным домом документов;

- Статья 7.23.3. Нарушение правил осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами;

- Статья 9.16. Нарушение законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности:

- часть 4 Несоблюдение лицами, ответственными за содержание многоквартирных домов, требований энергетической эффективности, предъявляемых к многоквартирным домам, требований их оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов, требований о проведении обязательных мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах;

- часть 5 Несоблюдение 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;

- часть 12 Необоснованный отказ или уклонение организации, обязанной осуществлять деятельность по установке, замене, эксплуатации приборов учета используемых энергетических ресурсов, снабжение которыми или передачу которых они осуществляют, от заключения соответствующего договора и (или) от его исполнения, а равно нарушение установленного порядка его заключения либо несоблюдение такой организацией установленных для нее в качестве обязательных требований об установке, о замене, об эксплуатации приборов учета используемых энергетических ресурсов;

- Статья 9.23. Нарушение правил обеспечения безопасного использования и содержания внутридомового и внутриквартирного газового оборудования;

- Статья 13.19.2. Не размещение информации, размещение информации не в полном объеме или размещение недостоверной информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства;

- Статья 19.4.Неповиновение законному распоряжению должностного лица органа, осуществляющего государственный надзор (контроль), должностного лица организации, уполномоченной в соответствии с федеральными законами на осуществление государственного надзора, должностного лица органа, осуществляющего муниципальный контроль;

- Статья 19.4.1 Воспрепятствование законной деятельности должностного лица органа государственного контроля (надзора), должностного лица организации, уполномоченной в соответствии с федеральными законами на осуществление государственного надзора, должностного лица органа муниципального контроля;

- Статья 19.5. Невыполнение в срок законного предписания (постановления, представления, решения) органа (должностного лица), осуществляющего государственный надзор (контроль), организации, уполномоченной в соответствии с федеральными законами на осуществление государственного надзора (должностного лица),органа (должностного лица), осуществляющего муниципальный контроль;

- Статья 19.7. Непредставление сведений (информации).

Перечень правовых актов, соблюдение которых обязательно при рассмотрении обращении граждан лицами, осуществляющими управление многоквартирными домами

В соответствии с действующем законодательством, при работе с обращениями граждан, жителями многоквартирных домов управляющие организации, ТСЖ и жилищные кооперативы руководствуются следующими нормативными правовыми актами:

1.Жилищный кодекс Российской Федерации;

2. Закон Российской Федерации № 2300-1 от 07.02.1992 «О защите прав потребителей»;

3. 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 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»;

4. Постановление Правительства РФ от 15 мая 2013 г. № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»;

5. Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»;

6. Приказ Министерства связи и массовых коммуникаций РФ и Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 29 февраля 2016 года № 74/114/пр «Об утверждении состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства».

Пункты указанных нормативно-правовых актов устанавливают конкретные сроки для каждой группы обращений жителей многоквартирных домов в управляющую организацию, ТСЖ или ЖК/ЖСК.

Алгоритм действий управляющей организации, ТСЖ/ЖСК/ЖК при получении обращения состоит из следующих этапов:

- получение обращения (заявления, жалобы, претензии, запроса) в устной или письменной форме;

- регистрация поступившего запроса в журнале регистрации входящих обращений;

- рассмотрение обращения, назначение исполнителя и срока ответа в зависимости от темы запроса и статуса заявителя (собственник/наниматель/стороннее лицо);

- направление ответа заявителю по тому каналу связи, который он указал в обращении, а если заявитель не указал, каким способом хочет получить ответ, по тому каналу связи, по которому обращение было принято;

- хранение запросов и копий ответов на них в течение трёх лет со дня регистрации (п. 38 ПП РФ № 416 от 15.05.2013).

Правом на обжалование решений контрольного органа, действий (бездействия) его должностных лиц обладает контролируемое лицо, в отношении которого приняты следующие решения или совершены действия (бездействие):

1) решение о проведении контрольных мероприятий;

2) акт контрольного мероприятия, предписание об устранении выявленных нарушений;

3) действие (бездействие) должностных лиц контрольного (надзорного) органа в рамках контрольных (надзорных) мероприятий.

Сроки подачи жалобы определяются в соответствии с частями 5-11 статьи 40 Федерального закона от 31 июля 2020 года 248-ФЗ ‎«О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации».

Жалоба может содержать ходатайство о приостановлении исполнения обжалуемого решения контрольного органа.

Жалоба, поданная в досудебном порядке на действия (бездействие) уполномоченного должностного лица, подлежит рассмотрению руководителем (заместителем руководителя) контрольного органа администрации Асбестовского городского округа.

Жалоба, поданная в досудебном порядке на действия (бездействие) руководителя (заместителя руководителя) контрольного органа, подлежит рассмотрению главой Асбестовского городского округа или заместителем главы администрации Асбестовского городского округа.

Срок рассмотрения жалобы не позднее 20 рабочих дней со дня регистрации такой жалобы в контрольном органе.

Срок рассмотрения жалобы, установленный абзацем первым настоящего пункта, может быть продлен, но не более чем на двадцать рабочих дней, в случае истребования относящихся к предмету жалобы и необходимых для ее полного, объективного и всестороннего рассмотрения и разрешения информации и документов, которые находятся в распоряжении государственных органов либо подведомственных им организаций.

По итогам рассмотрения жалобы принимается одно из следующих решений:

- оставляет жалобу без удовлетворения;

- отменяет решение контрольного органа полностью или частично;

- отменяет решение контрольного органа полностью и принимает новое решение;

- признает действия (бездействие) должностных лиц контрольного органа, руководителя (заместителя руководителя) органа муниципального контроля незаконными и выносит решение по существу, в том числе об осуществлении при необходимости определенных действий.

Решение по жалобе вручается контролируемому лицу-гражданину лично (с пометкой заявителя о дате получения на втором экземпляре) либо направляется почтовой связью, контролируемому лицу-юридическому лицу – посредством государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства. Решение по жалобе может быть направлено на адрес электронной почты, указанный заявителем при подаче жалобы.

С 1 января 2023 года судебное обжалование контролируемыми лицами (за исключением граждан, не осуществляющих предпринимательскую деятельность) решений контрольного органа, действий (бездействия) его должностных лиц, возможно, только после их досудебного обжалования. Порядок досудебного обжалования определен главой 9 Федерального закона ‎«О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации».

Досудебный порядок обжалования до 31 декабря 2023 года может осуществляться посредством бумажного документооборота.

Памятка для потребителя жилищно-коммунальных услуг

Итак, если Вы обнаружили, что жилищно-коммунальные услуги оказываются ненадлежащим образом, у Вас есть основания для предъявления претензий исполнителю услуг, которая составляется в письменном виде в 2-х экземплярах.

В претензии необходимо указать свою фамилию, имя, отчество, адрес, сведения о непредоставленной или предоставленной жилищной услуге ненадлежащего качества, срок устранения недостатков и выдвинуть требование, которое вы предъявляете исполнителю.

Если претензия подана лично, то один экземпляр обязательно остается у потребителя. Для контроля сроков рассмотрения обращения представитель исполнителя, регистрирующий жалобу, проставляет на Вашем экземпляре дату получения, входящий номер, должность, подпись и расшифровку подписи.

Претензия, подаваемая по почте, обязательно направляется заказным письмом с уведомлением в одном экземпляре. Она будет считаться полученной в тот день, который указан в уведомлении о вручении.

Однако, в первую очередь, жильцам следует осознавать, что обоснованность предъявления требований возникает не в момент нарушения их прав, а только при наличии соответствующего документального подтверждения не предоставления услуг потребителю либо предоставления жилищно-коммунальных услуг ненадлежащего качества.

Акт о непредставлении коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества (Акт проверки качества жилищно-коммунальных услуг) является основанием для перерасчёта платы, а время, указанное в нем – для расчета размера снижения платежей.

Первое, с чего следует начать в случае непредоставления жилищно-коммунальных услуг или предоставления их ненадлежащего качества, - это уведомить об этом аварийно-диспетчерскую службу исполнителя или иную службу, указанную исполнителем (далее-аварийно-диспетчерская служба).

Сообщение может быть сделано потребителем в письменной форме или устно (для надежности и более эффективного контроля исполнения лучше сообщение сделать в письменной форме). При этом потребитель обязан сообщить свои фамилию, имя и отчество, точный адрес проживания, а также вид непредоставляемой услуги или предоставляемой услуги ненадлежащего качества. Сотрудник аварийно-диспетчерской службы обязан сообщить потребителю сведения о лице, принявшем заявку (фамилию, имя, отчество), регистрационный номер заявки и время ее приема.

В случае если сотрудник аварийно-диспетчерской службы известны причины непредоставления жилищно-коммунальных услуг или предоставления услуг ненадлежащего качества, он обязан немедленно сообщить об этом потребителю и сделать соответствующую отметку в журнале регистрации заявок. Эта отметка является основанием для признания исполнителем факта непредоставления услуг или предоставления их ненадлежащего качества.

В случае если сотруднику аварийно-диспетчерской службы не известны причины оказания жилищно-коммунальных услуг ненадлежащим образом он обязан согласовать с потребителем точное время и дату проверки качества услуг. По результатам проверки составляется акт.