Обобщение и анализ правоприменительной практики контрольной деятельности в сфере муниципального жилищного контроля на территории муниципального образования «город Оренбург» за 2021 год

В соответствии с пунктом 2.31 Положения об управлении жилищно-коммунального хозяйства администрации города Оренбурга, утвержденного решением Оренбургского городского Совета от 28.06.2011 № 187, управление жилищно-коммунального хозяйства администрации города Оренбурга (далее – УЖКХ) осуществляет муниципальный жилищный контроль посредством организации и проведения на территории муниципального образования «город Оренбург» проверок соблюдения юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами обязательных требований, установленных в отношении муниципального жилищного фонда федеральными законами и законами Оренбургской области в области жилищных отношений, а также муниципальными правовыми актами, в том числе требований к использованию по назначению и сохранности жилищного фонда, к жилым помещениям, их содержанию, использованию и содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, требований правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, требований энергетической эффективности и оснащенности помещений многоквартирных домов приборами учета используемых энергетических ресурсов.

В связи с вступлением в силу Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» (далее – ФЗ от 31.07.2020 № 248), решением Оренбургского городского Совета от 29.11.2021 № 172 утверждено Положение о муниципальном жилищном контроле на территории муниципального образования «город Оренбург» (далее – Положение).

В соответствии с Положением, УЖКХ наделено полномочиями по осуществлению муниципального контроля соблюдения юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами обязательных требований в отношении муниципального жилищного фонда. Объектами муниципального жилищного контроля являются:

- деятельность, действия (бездействие) контролируемых лиц, в рамках которых должны соблюдаться обязательные требования, в том числе предъявляемые к контролируемым лицам, осуществляющим деятельность, действия (бездействие);

- результаты деятельности контролируемых лиц, в том числе работы и услуги, к которым предъявляются обязательные требования;

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

Изучение опыта муниципальных образований Российской Федерации позволяет сделать вывод, что в связи с введением моратория на проведение проверок в 2020 году и сохранения отдельных ограничений на проведение контрольных мероприятий в 2021 году, данный вид контроля фактически не осуществлялся. Принимая во внимание положительный опыт контрольной деятельности в 2020 году, в 2021 году УЖКХ контрольная деятельность по муниципальному жилищному контролю осуществлялась преимущественно посредством проведения мероприятий без взаимодействия с субъектами контроля.

Так, без участия контролируемых лиц – управляющих жилищным фондом организаций – отделом муниципального жилищного контроля УЖКХ проводились выездные обследования территории МО «город Оренбург» в порядке ст. 75 ФЗ от 31.07.2020 № 248 на предмет соблюдения обязательных требований, установленных Правилами 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, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491.

По результатам выездных обследований субъектам контроля направлялись информационные письма о необходимости устранения выявленных нарушений.

Результатом функции явилось 100% исполнение управляющими организациями рекомендаций УЖКХ и предотвращение нарушения прав собственников и нанимателей жилых помещений многоквартирных домов.

В 2021 году органом муниципального жилищного контроля проведена 1 плановая выездная проверка, в результате которой юридическому лицу выдано предписание о необходимости устранения нарушений обязательных требований в части содержания дворовой территории.

Таким образом, проведенными выездными обследованиями установлены наиболее часто выявляемые отклонения от установленных требований в части:

- уборки и санитарно-гигиенической очистки помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирных домов;

- очистки кровель многоквартирных домов от скопления снега и наледи;

- очистки придомовой территории от снега и льда при наличии колейности свыше 5 см;

- очистки придомовой территории от наледи и льда;

- очистки от мусора урн, установленных возле подъездов;

- уборки и выкашивания газонов;

- уборки крыльца и площадки перед входом в подъезд.