

к приказу государственной жилищной
инспекции Костромской области от
«20» 12 _____ г. № 3259

ПРОГРАММА

профилактики нарушений обязательных требований, соблюдение которых оценивается при проведении государственной жилищной инспекцией Костромской области регионального государственного жилищного надзора на 2020 год

Глава 1. Общие положения

1 Настоящая Программа разработана в целях организации проведения государственной жилищной инспекцией Костромской области (далее – Инспекция) профилактических мероприятий, направленных на предупреждение нарушений юридическими лицами и гражданами, в том числе индивидуальными предпринимателями, обязательных требований, оценка соблюдения которых осуществляется при региональном государственном жилищном надзоре (далее – жилищный надзор), определения видов и форм профилактических мероприятий, оценки эффективности и результативности данных мероприятий.

2. Программа разработана в соответствие с:

частью 4.2 статьи 20 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ),

частью 1 статьи 8.2 Федерального закона от 26 декабря 2008 года № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» (далее - Федеральный закон № 294);

разделом 2 общих требований к организации и осуществлению органами государственного контроля (надзора), органами муниципального контроля мероприятий по профилактике нарушений обязательных требований, требований, установленных муниципальными правовыми актами, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 26 декабря 2018 года № 1680.

3. Подконтрольными субъектами в рамках Программы являются товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива (далее – ТСЖ), юридические лица и индивидуальные предприниматели, выполняющие работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее – МКД), ресурсоснабжающие организации, органы местного самоуправления (далее – подконтрольные субъекты).

4. Обязательными требованиями, соблюдение которых оценивается при проведении Инспекцией мероприятий по контролю в рамках жилищного

надзора за деятельностью подконтрольных субъектов, являются требования, установленные жилищным законодательством, законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности к использованию и сохранности жилищного фонда независимо от его форм собственности, в том числе требования к жилым помещениям, их использованию и содержанию, использованию и содержанию общего имущества собственников помещений в МКД, порядку осуществления перевода жилого помещения в нежилое помещение в МКД, порядку осуществления перепланировки и (или) переустройства помещений в МКД, формированию фондов капитального ремонта, созданию и деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, осуществляющих управление МКД, оказывающих услуги и (или) выполняющих работы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, предоставлению коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД и жилых домах, региональным операторам, нарушения ограничений изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги, требования к составу нормативов потребления коммунальных ресурсов (коммунальных услуг), условиям и методам установления нормативов потребления коммунальных ресурсов (коммунальных услуг), а также обоснованности размера установленного норматива потребления коммунальных ресурсов (коммунальных услуг), обоснованности размера платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления МКД, решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, и соблюдению предельных индексов изменения размера такой платы, требования правил содержания общего имущества в МКД и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения, правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД и жилых домах, требований энергетической эффективности и оснащенности помещений МКД и жилых домов приборами учета используемых энергетических ресурсов, требования к предоставлению жилых помещений в наемных домах социального использования (далее - обязательные требования), требования к порядку размещения информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (далее - ГИС ЖКХ).

Глава 2. Данные о проведенных мероприятиях по осуществлению контроля и по профилактике нарушений обязательных требований

5. Инспекцией в 2019 году плановые проверки не проводились в связи с отказом прокуратуры Костромской области в согласовании плана плановых проверок на 2019 год.

В сфере осуществления Инспекцией регионального государственного жилищного надзора проект плана плановых проверок на 2020 год не составлялся в связи с отнесением подконтрольных субъектов в соответствии с

критериями отнесения деятельности по управлению многоквартирными домами к определенной категории риска, установленными Порядком осуществления регионального государственного жилищного надзора в Костромской области, утвержденного постановлением администрации Костромской области от 09.12.2011 № 484-а (далее – Порядок) к 4 категории риска.

6. В 2019 году (по состоянию на 20 декабря 2019 года) Инспекцией было проведено 585 внеплановых проверок, из них:

- 231 выездных;
- 354 документарных.

Из общего числа проведенных проверок в отношении:

- ТСЖ 326 проверок;
- ресурсоснабжающих организаций 84 проверки;
- органов местного самоуправления 78 проверок.

По обращениям и заявлениям граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, юридических лиц, информации от органов государственной власти, органов местного самоуправления, по фактам выявления Инспекцией нарушений в ГИС ЖКХ 58 проверок.

По контролю исполнения предписаний об устранении нарушений обязательных требований 283 проверки.

7. Особое внимание при проведении жилищного надзора Инспекцией уделяется профилактике нарушений.

С целью сокращения внеплановых проверок в общем числе контрольно-надзорных мероприятий Инспекцией в соответствии со статьей 8.2 Федерального закона № 294-ФЗ разработана программа профилактики нарушений обязательных требований, установленных жилищным законодательством, законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности на 2019 год (далее – Программа), утвержденная приказом Инспекции от 28 декабря 2018 года № 3029, в соответствии с которой Инспекцией в 2019 году (по состоянию на 20 декабря 2019 года):

1) во исполнение пункта 1 Программы приняты:

приказ от 03 декабря 2018 года № 2717 «Об утверждении Перечней правовых актов и их отдельных частей (положений), содержащих обязательные требования, соблюдение которых оценивается государственной жилищной инспекцией Костромской области при проведении мероприятий по контролю в рамках осуществления государственного регионального жилищного надзора и лицензионного контроля в сфере осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»;

приказ от 03 декабря 2018 года № 2716 «Об утверждении Порядка ведения Перечней правовых актов и их отдельных частей (положений), содержащих обязательные требования, соблюдение которых оценивается государственной жилищной инспекцией Костромской области при проведении мероприятий по контролю в рамках осуществления государственного регионального жилищного надзора и лицензионного контроля в сфере осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами».

Перечни правовых актов и их отдельных частей (положений), содержащих обязательные требования, размещены на официальном сайте Инспекции в информационно-телекоммуникационной сети Интернет (далее – Сайт) и поддерживаются в актуальном состоянии;

2) во исполнение пункта 2 Программы:

на Сайте размещены Обзоры изменений законодательства в поднадзорной сфере за 1, 2 и 3 кварталы 2019 года;

размещено руководство по соблюдению обязательных требований в сфере регионального государственного жилищного надзора;

подготовлено и направлено 64 пресс-релиза в СМИ, на Сайте размещено 34 разъяснения обязательных требований;

в адрес ТСЖ Инспекцией направлено 27 разъяснений по применению вновь принятых нормативных правовых актов;

3) во исполнение пункта 3 Программы на Сайте размещены:

анализ правоприменительной практики контрольно-надзорной деятельности Инспекции при осуществлении государственного жилищного надзора за 2018 год;

информация о судебной практике;

информация о привлечении ТСЖ к административной ответственности;

4) подготовлены и направлены в адрес ТСЖ 27 рекомендаций в отношении мер, которые должны приниматься юридическими лицами в целях недопущения нарушений обязательных требований (пункт 4 Программы);

5) выдано 51 предостережение о недопустимости нарушения обязательных требований (пункт 5 Программы);

6) проведен мониторинг раскрытия информации в ГИС ЖКХ 50 органами местного самоуправления, по результатам которых выдано 50 предписаний об устранении нарушений обязательных требований (пункт 6 Программы);

7) информация о проводимых Инспекцией проверках и их результатах вносится в ГИС ЖКХ, Единый реестр проверок на постоянной основе (пункт 7 Программы);

8) Инспекцией проведено 4 публичных обсуждения, 2 из которых состоялись при Инспекции, 2- выездных мероприятия (г. Галич и г. Шарья).

В публичных обсуждениях принимали участие представители контрольно-надзорных органов, органы местного самоуправления, общественные организации Костромской области, представители заинтересованных субъектов предпринимательства, а также граждане.

В ходе проведения публичных обсуждений рассмотрены вопросы нововведений в жилищное законодательство, которые вступили в законную силу в текущем году, а также рассмотрены типовые и массовые нарушения обязательных требований, выявленные в ходе мероприятий по надзору, даны рекомендации по их устранению.

Каждому участнику было предложено оценить качество проведенного мероприятия, а также оставить свои замечания и предложения.

Все замечания и предложения участников публичных обсуждений были учтены Инспекцией при планировании и организации очередных слушаний (пункт 8 Программы).

Глава 3. Анализ и оценка рисков причинения вреда охраняемым законом ценностям

8. В результате проведенного анализа нарушений обязательных требований, выявленных в рамках осуществления жилищного надзора, установлено:

1) органами местного самоуправления допускаются следующие нарушения:

отсутствие в ГИС ЖКХ информации, предусмотренной Разделами 6, 7 Состав, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в ГИС ЖКХ, утвержденных совместным приказом Минкомсвязи России, Минстроя России от 29 февраля 2016 года № 74/114/пр (далее – Состав), что является нарушением пункта 3 части 16 статьи 7 Федерального закона от 21 июля 2014 года № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» (далее – Федеральный закон № 209);

не приведение в соответствие с федеральным законодательством административные регламенты предоставления органами местного самоуправления муниципальных услуг: по согласованию переустройства и (или) перепланировки помещений в МКД, по переводу жилых помещений в нежилые помещения и нежилых помещений в жилые помещения в МКД, по признанию помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и МКД аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, что является нарушением части 4 статьи 7 Федерального закона от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;

2) товариществами собственников жилья допускаются нарушения по размещению информации в ГИС ЖКХ, а именно отсутствует информация, предусмотренная Разделом 10 Состав, что является нарушением требований, установленных частью 3 статьи 8 Федерального закона № 209, части 10.1 статьи 161 ЖК РФ;

3) НКО «Фонд капитального ремонта» допускается нарушение требований пунктов 2, 11 статьи 182 ЖК РФ, а именно не исполнение в полном объеме обязанностей регионального оператора по организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, в том числе ненадлежащий контроль качества работ; не своевременное и неэффективное принятие мер к подрядным организациям, нарушающим сроки выполнения работ; не своевременное и неэффективное принятие мер к подрядным организациям после выявления недостатков в гарантийный период эксплуатации МКД после ремонта;

4) ТСЖ, юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями, выполняющими работы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, допускается:

надлежащее содержание стен и фасадов МКД, что является нарушением требований пунктов 2.6.2, 4.2.1.1, 4.2.1.3, 4.2.1.7, 4.2.1.14, 4.10.2.1, 4.2.2.1, 4.2.3.1, 4.2.3.2, 4.2.3.5, 4.2.3.9, 4.2.6.12, 4.2.3.13, 4.2.3.14 Правил и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя России № 170 от 27 сентября 2003 года (далее – Правила № 170), подпунктов «а, б, г» пункта 10, подпункт «з» пункта 11 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491 (далее – Правила № 491), пунктов 3, 9 Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 03 апреля 2013 года № 290 (далее – Минимальный перечень);

ненадлежащее содержание крыш и систем наружного водоотведения МКД, что является нарушением требований пунктов 2.6.2, 4.10.2.1, 4.2.1.15, 4.6.1.1, 4.6.1.2, 4.6.1.3, 4.6.1.4, 4.6.1.6, 4.6.1.9, 4.6.1.10, 4.6.1.12, 4.6.1.13, 4.6.1.18, 4.6.1.24, 4.6.1.25, 4.6.1.26, 4.6.2.2, 4.6.3.3, 4.6.3.4, 4.6.3.5, 4.6.3.6, 4.6.4.1, 4.6.4.2, 4.6.4.3, 4.6.4.4, 4.6.4.5, 4.6.4.6, 4.6.4.7, 4.6.4.9, 4.6.4.10 Правил № 170, подпунктов «а, б, г» пункта 10, подпункт «з» пункта 11 Правил № 491, пункта 7 Минимального перечня;

5) ресурсоснабжающими организациями допускается нарушение:

качества поставляемой коммунальной услуги горячего водоснабжения (далее – ГВС), что является нарушением требований пункта 5 Приложения № 1 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06 мая 2011 года № 354 (далее – Правила № 354), пункта 2.4. СанПиН 2.1.4.2496-09. «Гигиенические требования к обеспечению безопасности систем горячего водоснабжения», пункта 5.1.2. СП 30.13330.2012. «Внутренний водопровод и канализация зданий»;

превышение допустимой продолжительности перерыва предоставления коммунальной услуги ГВС, что является нарушением требований подпункта «в» пункта 3, пункта 4 Приложения №1 Правил № 354, пункта 3.1.11. СанПиН 2.1.4.2496-09. «Гигиенические требования к обеспечению безопасности систем горячего водоснабжения. Изменение к СанПиН 2.1.4.1074-01»;

превышение допустимой продолжительности перерыва предоставления коммунальной услуги отопление, что является нарушением требований подпунктов «в, д» пункта 2, подпункта «а» пункта 31, пункт 14 Приложения № 1 Правил № 354).

Снижение рисков причинения вреда охраняемым законом ценностям может быть обеспечено за счет информированности подконтрольных субъектов об обязательных требованиях и мотивации их к добросовестному поведению.

Глава 4. Цели и основные задачи Программы

9. Целями Программы являются:

- 1) предупреждение нарушений обязательных требований законодательства при осуществлении деятельности подконтрольных субъектов;
- 2) снижение административной нагрузки на подконтрольных субъектов;
- 3) минимизация рисков возникновения нарушений обязательных требований подконтрольными субъектами;
- 4) повышение прозрачности системы жилищного надзора и эффективности осуществления контрольно-надзорной деятельности Инспекции.

10. Основными задачами Программы являются:

- 1) формирование и внедрение новых средств коммуникации и методов взаимодействия с подконтрольными субъектами при осуществлении контрольно-надзорной деятельности Инспекции;
- 2) формирование единого понимания обязательных требований подконтрольными субъектами и Инспекцией;
- 3) выявление причин, факторов и условий, способствующих нарушению обязательных требований, определение способов их устранения;
- 4) осуществление планирования и проведения профилактики нарушений обязательных требований на основе принципов их понятности, информационной открытости, вовлеченности подконтрольных субъектов, а также обязательности, актуальности, периодичности профилактических мероприятий.

Глава 5. Показатели эффективности и результативности реализации Программы

11. Показателями качества профилактических мероприятий являются:

- 1) улучшение состояния подконтрольной среды (снижение количества поступающих обращений);
- 2) снижение количества нарушений обязательных требований.

12. Индикативные показатели эффективности профилактических мероприятий:

- 1) количество поднадзорных субъектов, в отношении которых проведены профилактические мероприятия (ед.);
- 2) количество поднадзорных субъектов, в отношении которых проведены адресные профилактические мероприятия (ед.);
- 3) количество проведенных профилактических мероприятий (ед.).

Глава 6. Механизм реализации Программы

13. Организацию управления Программой и подготовку отчетности в ходе реализации Программы осуществляет отдел мониторинга, учёта и лицензирования деятельности по управлению МКД Инспекции.

Ответственным за разработку Программы на 2021 год, а также актуализацию Программы является отдел правовой и кадровой работы инспекции.

Глава 7. План мероприятий по профилактике нарушений обязательных требований, соблюдение которых оценивается при проведении государственной жилищной инспекцией Костромской области регионального государственного жилищного надзора на 2020 год

Таблица № 1

№ п/п	Наименование мероприятия	Периодичность проведения мероприятия	Вид документа	Ответственное структурное подразделение	Ожидаемые результаты
1	Актуализация Перечня правовых актов и их отдельных частей (положений), содержащих обязательные требования, соблюдение которых оценивается Инспекцией при проведении мероприятий по контролю в рамках осуществления жилищного надзора, утвержденного приказом Инспекции от 03 декабря 2018 года № 2717 и его размещение на официальном сайте Инспекции в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».	По мере издания новых нормативных правовых актов или внесения изменений в действующие	Приказ Инспекции	отдел правовой и кадровой работы инспекции	Повышение информированности подконтрольных субъектов о действующих обязательных требованиях, снижение количества нарушений обязательных требований
2	Информирование подконтрольных субъектов по вопросам соблюдения обязательных требований				

2.1	Разработка и опубликование руководств по соблюдению обязательных требований	1 раз в полугодие, по мере необходимости	Руководство по соблюдению обязательных требований	Все отделы Инспекции, осуществляющие жилищный надзор, отдел правовой и кадровой работы Инспекции	Повышение информированности подконтрольных субъектов о действующих обязательных требованиях, снижение количества нарушений обязательных требований
2.2	Проведения семинаров и конференций, разъяснительной работы в средствах массовой информации и иными способами.	По мере необходимости	Информационные материалы		
2.3	Комментарии о содержании новых нормативных правовых актов, устанавливающих обязательные требования, внесенных изменений в действующие акты, сроках и порядке вступления их в действие, а также рекомендации о проведении необходимых организационных, технических мероприятий, направленных на внедрение и обеспечение соблюдения обязательных требований	В случае изменения обязательных требований			
3	Обобщение и анализ правоприменительной практики контрольно-надзорной деятельности и размещение результатов анализа	Не реже 1 раза в год	Информационные материалы	отдел мониторинга, учёта и лицензирования деятельности по управлению МКД инспекции	Повышение информированности подконтрольных субъектов о действующих обязательных требованиях,

	на официальном сайте Инспекции в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»				снижение количества нарушений обязательных требований
4	Выдача предостережения о недопустимости нарушения обязательных требований	В соответствии с частью 5 статьи 8.2 Федерального закона № 294-ФЗ	Предостережение Инспекции	Все отделы Инспекции, осуществляющие жилищный надзор	Принятие подконтрольным субъектом мер по предупреждению нарушений обязательных требований и представление уведомления об исполнении предостережения в установленный срок
5	Проведение публичных обсуждений результатов правоприменительной практики контрольно-надзорной деятельности Инспекции	Ежеквартально	План-график проведения публичных обсуждений на 2020 год	отдел мониторинга, учёта и лицензирования деятельности по управлению МКД инспекции	Повышение информированности подконтрольных субъектов о действующих обязательных требованиях, снижение количества нарушений обязательных требований
6	Разработка и утверждение Программы 2021 год, и ее размещение на официальном сайте Инспекции в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»	До 20 декабря 2020 года	Приказ Инспекции	отдел правовой и кадровой работы инспекции	Обеспечение реализации мероприятий по профилактике нарушений обязательных требований

7	Актуализация проверочных листов (списков контрольных вопросов), используемых Инспекцией при проведении плановой проверки в отношении подконтрольных субъектов	По мере издания новых нормативных правовых актов или внесения изменений в действующие	Приказ Инспекции	Все отделы инспекции, осуществляющие жилищный надзор, отдел правовой и кадровой работы инспекции	Повышение информированности подконтрольных субъектов о действующих обязательных требованиях, снижение количества нарушений обязательных требований
---	---	---	------------------	--	--

Глава 8. Проект плана мероприятий по профилактике нарушений обязательных требований, соблюдение которых оценивается при проведении государственной жилищной инспекцией Костромской области регионального государственного жилищного надзора на 2021 - 2022 годы

Таблица № 2

№ п/п	Наименование мероприятия	Периодичность проведения мероприятия	Вид документа	Ответственное структурное подразделение	Ожидаемые результаты
1	Актуализация Перечня правовых актов и их отдельных частей (положений), содержащих обязательные требования, соблюдение которых оценивается Инспекцией при проведении мероприятий по контролю в рамках осуществления жилищного надзора, утвержденного приказом Инспекции от 03 декабря 2018 года № 2717 и его размещение на официальном сайте Инспекции в информационно-телекоммуникационн	По мере издания новых нормативных правовых актов или внесения изменений в действующие	Приказ Инспекции	отдел правовой и кадровой работы Инспекции	Повышение информированности подконтрольных субъектов о действующих обязательных требованиях, снижение количества нарушений обязательных требований

	ой сети «Интернет».				
2	Информирование подконтрольных субъектов по вопросам соблюдения обязательных требований				
2.1	Разработка и опубликование руководств по соблюдению обязательных требований	1 раз в полугодие, по мере необходимости	Руководств по соблюдению обязательных требований	Все отделы Инспекции, осуществляющие жилищный надзор, отдел правовой и кадровой работы Инспекции	Повышение информированности подконтрольных субъектов о действующих обязательных требованиях, снижение количества нарушений обязательных требований
2.2	Проведения семинаров и конференций, разъяснительной работы в средствах массовой информации и иными способами.	По мере необходимости	Информационные материалы		
2.3	Комментарии о содержании новых нормативных правовых актов, устанавливающих обязательные требования, внесенных изменений в действующие акты, сроках и порядке вступления их в действие, а также рекомендации о проведении необходимых организационных, технических мероприятий, направленных на внедрение и обеспечение соблюдения обязательных требований	В случае изменения обязательных требований			
3	Обобщение и анализ правоприменительно	Не реже 1 раза в год	Информационн	отдел мониторинга,	Повышение информированн

	й практики контрольно-надзорной деятельности и размещение результатов анализа на официальном сайте Инспекции в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»		ые материалы	учёта и лицензировани я деятельности по управлению МКД инспекции	ости подконтрольны х субъектов о действующих обязательных требованиях, снижение количества нарушений обязательных требований
4	Выдача предостережения о недопустимости нарушения обязательных требований	В соответствии с частью 5 статьи 8.2 Федерального закона № 294-ФЗ	Предостережение Инспекции	Все отделы Инспекции, осуществляющ ие жилищный надзор	Принятие подконтрольным субъектом мер по предупреждению нарушений обязательных требований и представление уведомления об исполнении предостережения в установленный срок
5	Проведение публичных обсуждений результатов правоприменительной практики контрольно-надзорной деятельности Инспекции	Ежеквартально	План-график проведения публичных обсуждений на 2020 год	отдел мониторинга, учёта и лицензировани я деятельности по управлению МКД инспекции	Повышение информированности подконтрольны х субъектов о действующих обязательных требованиях, снижение количества нарушений обязательных требований
6	Разработка и утверждение Программы на 2022-2023 год, и ее размещение на официальном сайте Инспекции в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»	До 20 декабря 2021, 2022 года соответственно	Приказ Инспекции	отдел правовой и кадровой работы инспекции	Обеспечение реализации мероприятий по профилактике нарушений обязательных требований

7	Актуализация проверочных листов (списков контрольных вопросов), используемых Инспекцией при проведении плановой проверки в отношении подконтрольных субъектов	По мере издания новых нормативных правовых актов или внесения изменений в действующие	Приказ Инспекции	Все отделы Инспекции, осуществляющие жилищный надзор, отдел правовой и кадровой работы Инспекции	Повышение информированности подконтрольных субъектов о действующих обязательных требованиях, снижение количества нарушений обязательных требований
---	---	---	------------------	--	--
