

Доклад
государственной жилищной инспекции Новосибирской области
об осуществлении государственного жилищного контроля (надзора) в 2017 году и
об эффективности такого контроля

Раздел 1.
Состояние нормативно-правового регулирования в
соответствующей сфере деятельности

1.1 Анализ нормативных правовых актов, регламентирующих деятельность органов регионального государственного жилищного надзора и их должностных лиц

Наименование нормативных правовых актов, регламентирующих деятельность органов регионального государственного жилищного надзора и их должностных лиц	Достаточность для применения и контроля	Возможность исполнения и контроля	Отсутствие признаков коррупционности	Сведения об опубликовании в свободном доступе на официальном сайте контрольного органа в сети Интернет
Жилищный кодекс Российской Федерации	не обеспечена ^[1]	обеспечена	отсутствуют	опубликован
Федеральный закон от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля»	обеспечена	не обеспечена ^[2]	отсутствуют	опубликован
Федеральный закон от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»	обеспечена	не обеспечена ^[3]	отсутствуют	опубликован
Положение о государственном жилищном надзоре, утвержденное постановлением Правительства РФ от 11.06.2013 № 493	обеспечена	обеспечена	отсутствуют	опубликован
Закон Новосибирской области от 10.12.2012 № 280-ОЗ «О порядке осуществления муниципального жилищного контроля на территории Новосибирской области и порядке взаимодействия органов муниципального жилищного контроля с областным исполнительным органом государственной власти Новосибирской области, уполномоченным на осуществление регионального государственного жилищного надзора на территории Новосибирской области»	обеспечена	обеспечена	отсутствуют	опубликован
Закон Новосибирской области от 05.07.2013 № 360-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Новосибирской области»	обеспечена	обеспечена	отсутствуют	опубликован
Закон Новосибирской области от 13.11.2010 № 4-ОЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности на территории Новосибирской области»	обеспечена	не обеспечена ^[4]	отсутствуют	опубликован

Порядок осуществления регионального государственного жилищного надзора на территории Новосибирской области, утвержденный постановлением Правительства Новосибирской области от 05.06.2014 № 224-п	обеспечена	обеспечена	отсутствуют	опубликовано
Положение о государственной жилищной инспекции Новосибирской области, утвержденное постановлением Правительства Новосибирской области от 23.04.2012 № 208-п	обеспечена	обеспечена	отсутствуют	опубликовано
Административный регламент государственной жилищной инспекции Новосибирской области исполнения государственной функции по осуществлению регионального государственного жилищного надзора на территории Новосибирской области, утвержденный приказом государственной жилищной инспекции Новосибирской области от 13.05.2015 № 99	обеспечена	обеспечена	отсутствуют	опубликован
Постановление Правительства РФ от 09.09.2017 № 1091 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования»	обеспечена	обеспечена	отсутствуют	опубликован
Федеральный закон от 07.06.2017 №116-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации»	обеспечена	обеспечена	отсутствуют	опубликован

Примечание:

^[1] - не принят ряд нормативных правовых актов Российской Федерации, устанавливающих:

1) критерии и порядок определения органом государственного жилищного надзора отсутствия технической возможности предоставления коммунальных услуг надлежащего качества и (или) без перерывов, превышающих установленную продолжительность, в случае, если предоставление коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, вызвано отсутствием технической возможности поставок холодной воды, горячей воды, электрической энергии, тепловой энергии, газа, бытового газа в баллонах, твердого топлива при наличии печного отопления, отсутствием технической возможности отведения сточных вод надлежащего качества и (или) без перерывов, превышающих установленную продолжительность (ч.5 ст.157 ЖК РФ);

2) порядок государственного учета жилищных фондов (п.1 ст.12 ЖК РФ);

3) требования к использованию нежилых помещений в многоквартирных домах, в том числе к их перепланировке и (или) переустройству (следует из положений ч. 10 ст. 23 ЖК РФ);

4) порядок определения возможности потребления коммунальной услуги при содержании общего имущества в многоквартирном доме Правительством Российской Федерации не установлен (ч.9.1 ст.156 ЖК РФ);

5) порядок проведения перерасчета размера расходов на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, Правительством Российской Федерации не установлен (ч.9.2 ст.156 ЖК РФ).

^[2] - не принят ряд нормативных правовых актов Российской Федерации устанавливающих:

1) категории риска, класс (категории) опасности деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и (или) используемых ими производственных объектов, необходимые при организации государственного контроля (надзора) (ч.6 ст.8.1 Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля»)

^[3] – невозможность исполнения полномочий, предусмотренных ч.3 ст.12 Федерального закона от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффек-

тивности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон об энергосбережении).

Согласно положений ч.3 ст.12 Закона об энергосбережении, орган государственного жилищного надзора при осуществлении государственного жилищного надзора за соответствием многоквартирного дома, которому при вводе в эксплуатацию присвоен класс энергетической эффективности, требованиям энергетической эффективности в процессе эксплуатации многоквартирного дома определяет класс энергетической эффективности многоквартирного дома исходя из текущих значений показателей, используемых для установления соответствия многоквартирного дома требованиям энергетической эффективности, и иной информации о многоквартирном доме. Копия акта проверки соответствия многоквартирного дома требованиям энергетической эффективности с указанием класса энергетической эффективности многоквартирного дома на момент составления этого акта должна быть направлена в орган местного самоуправления, осуществляющий ведение информационной системы обеспечения градостроительной деятельности.

Согласно положениям ч.1 ст.12 Закона об энергосбережении класс энергетической эффективности многоквартирного дома определяется в соответствии с утвержденными уполномоченным федеральным органом исполнительной власти правилами определения класса энергетической эффективности многоквартирных домов.

Правила определения класса энергетической эффективности многоквартирных домов утверждены приказом Минстроя России от 06.06.2016 № 399/пр (далее – Правила).

В соответствии с положениями п.5 Правил, класс энергетической эффективности многоквартирного дома в процессе эксплуатации устанавливается и подтверждается органом государственного жилищного надзора на основании представленной собственниками помещений многоквартирного дома (в случае осуществления непосредственного управления многоквартирным домом) или лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, декларации о фактических значениях годовых удельных величин расхода энергетических ресурсов (далее – декларация).

Согласно положений п.8 Правил, класс энергетической эффективности многоквартирного дома в процессе эксплуатации подтверждается по решению собственников помещений многоквартирного дома или по инициативе лица, осуществляющего управление многоквартирным домом.

Таким образом, исходя из положений Правил, подтверждение класса энергетической эффективности многоквартирного дома в процессе эксплуатации носит заявительный характер. И, следовательно, орган государственного жилищного надзора не вправе требовать предоставления декларации в обязательном порядке при проведении проверки, поскольку декларация, в отличие от предусмотренного п.16 Правил акта о классе энергоэффективности многоквартирного дома, не отнесена к технической документации на многоквартирный дом и иным документам, связанным с управлением многоквартирным домом, предусмотренным Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491.

В связи с чем, в случае не представления декларации, у органа государственного жилищного надзора отсутствует возможность подтвердить класс энергетической эффективности многоквартирного дома и, следовательно, исполнить полномочия, предусмотренные ч.3 ст.12 Закона об энергосбережении, по определению класса энергетической эффективности многоквартирного дома, которому при вводе в эксплуатацию был присвоен класс энергетической эффективности.

^[4] – **невозможность исполнения полномочий**, предусмотренных п.2 ч.3 ст.5 Закона Новосибирской области от 13.11.2010 № 4-ОЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности на территории Новосибирской области» - в бюджетной смете расходов на содержание государственной жилищной инспекции Новосибирской области не предусмотрены расходы (финансирование) на организацию проведения энергетического обследования жилых домов, многоквартирных домов, помещения в которых составляют жилищный фонд Новосибирской области.

1.2 Анализ нормативных правовых актов, устанавливающих обязательные требования к осуществлению деятельности юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, соблюдение которых подлежит проверке в процессе осуществления государственного контроля (надзора)

Наименование нормативных правовых актов, устанавливающих обязательные требования к осуществлению деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, соблюдение которых подлежит проверке в процессе осуществления регионального государственного жилищного надзора на территории Новосибирской области	Достаточность	Возможность исполнения	Возможность контроля	Отсутствие признаков коррупционности	Сведения об опубликовании в свободном доступе на сайте контрольного органа в сети Интернет
Жилищный кодекс Российской Федерации	не обеспечена ¹¹	не обеспечена ¹¹	не обеспечена ¹²	отсутствуют	опубликован
Федеральный закон от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»	обеспечена	обеспечена	обеспечена	обеспечена	опубликован
Федеральный закон от 31.12.2017 № 485-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»	обеспечена	обеспечена	обеспечена	обеспечена	опубликован
Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденные постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416	обеспечена	обеспечена	обеспечена	обеспечена	опубликован
Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденный постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290	обеспечена	обеспечена	обеспечена	обеспечена	опубликован
Правила оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290	обеспечена	обеспечена	обеспечена	отсутствуют	опубликовано
Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354	обеспечена	обеспечена	обеспечена	отсутствуют	опубликовано
Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491	обеспечена	обеспечена	обеспечена	отсутствуют	опубликовано
Правила пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению, утвержденные постановлением Правительства РФ от 14.05.2013 № 410	обеспечена	обеспечена	обеспечена	отсутствуют	опубликовано
Требования к осуществлению расчетов за ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, утвержденные постановлением Правительства РФ от 28.03.2012 № 253	обеспечена	обеспечена	обеспечена	отсутствуют	опубликовано

Правила, обязательные при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами для целей оказания коммунальных услуг, утвержденные постановлением Правительства РФ от 14.02.2012 № 124	обеспечена	обеспечена	обеспечена	отсутствуют	опубликовано
Правила пользования жилыми помещениями, утвержденные постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 № 25	обеспечена	обеспечена	обеспечена	отсутствуют	опубликовано
Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170	обеспечена	обеспечена	обеспечена	отсутствуют	опубликовано
Порядок содержания и ремонта внутридомового газового оборудования в Российской Федерации, утвержденный приказом министерства регионального развития Российской Федерации от 26.06.2009 № 239	обеспечена	обеспечена	обеспечена	отсутствуют	опубликовано
Перечень обязательных мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме на территории Новосибирской области, утвержденный постановлением Правительства Новосибирской области от 07.07.2011 № 285-п	обеспечена	обеспечена	обеспечена	отсутствуют	опубликовано
Постановление Правительства РФ от 09.09.2017 № 1091 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования»	обеспечена	обеспечена	обеспечена	отсутствуют	опубликовано
Федеральный закон от 07.06.2017 №116-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации»	обеспечена	обеспечена	обеспечена	отсутствуют	опубликовано

Примечание:

^[1]:

- не урегулированы отношения, связанные с использованием нежилых помещений в многоквартирном доме, в том числе их перепланировки и (или) переустройства, с целью контроля за соблюдением (выполнением) требований части 10 статьи 23 ЖК РФ;

- не приняты нормативные правовые акты, устанавливающие:

1) критерии и порядок определения отсутствия технической возможности предоставления коммунальных услуг надлежащего качества и (или) без перерывов, превышающих установленную продолжительность, в случае, если предоставление коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, вызвано отсутствием технической возможности поставок коммунальных ресурсов (ч.5 ст.157 ЖК РФ);

2) порядок определения возможности потребления коммунальной услуги при содержании общего имущества в многоквартирном доме Правительством Российской Федерации не установлен (ч.9.1 ст.156 ЖК РФ);

3) порядок проведения перерасчета размера расходов на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, Правительством Российской Федерации не установлен (ч.9.2 ст.156 ЖК РФ);

^[2]- возможно использование не по назначению средств фонда капитального ремонта многоквартирного дома, формируемого на специальном счете:

Согласно положениям ч.4 ст.177 ЖК РФ, операции по перечислению со специального счета денежных средств осуществляются банком по указанию владельца специального счета в адрес лиц, оказывающих услуги и (или) выполняющих работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, при предоставлении следующих документов:

1) протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащего решение такого собрания об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

2) договора об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

3) акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ.

Условиями, при которых банк вправе отказать в списании со специального счета денежных средств являются либо не представление указанных документов, либо несоответствие данной операции операциям по специальному счету, предусмотренным ч.1 ст.177 ЖК РФ.

При этом, отсутствуют какие-либо основания для отказа в совершении операций по перечислению (списанию) со специального счета денежных средств в связи с несоответствием выполненных работ предусмотренному ч.1 ст.166 ЖК РФ перечню услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта.

Банк не наделен обязанностью по проверке соответствия выполненных работ установленному перечню. В свою очередь, собственники помещений в многоквартирном доме, равно как и владельцы специальных счетов, выступающие, как правило, исполнителями оказанных услуг и (или) выполненных работ, являются лицами, заинтересованными в использовании средств фонда капитального ремонта.

В связи с чем, не исключена возможность совершения операций по списанию со специального счета средств за работы текущего характера (так называемый выборочный ремонт) под видом работ по капитальному ремонту, например – за ремонт внутридомовых инженерных систем водоснабжения, выполненный в виде замены отдельного участка трубопровода (20%) либо ремонт тепловой изоляции на участке трубопровода и т.д.

Раздел 2.

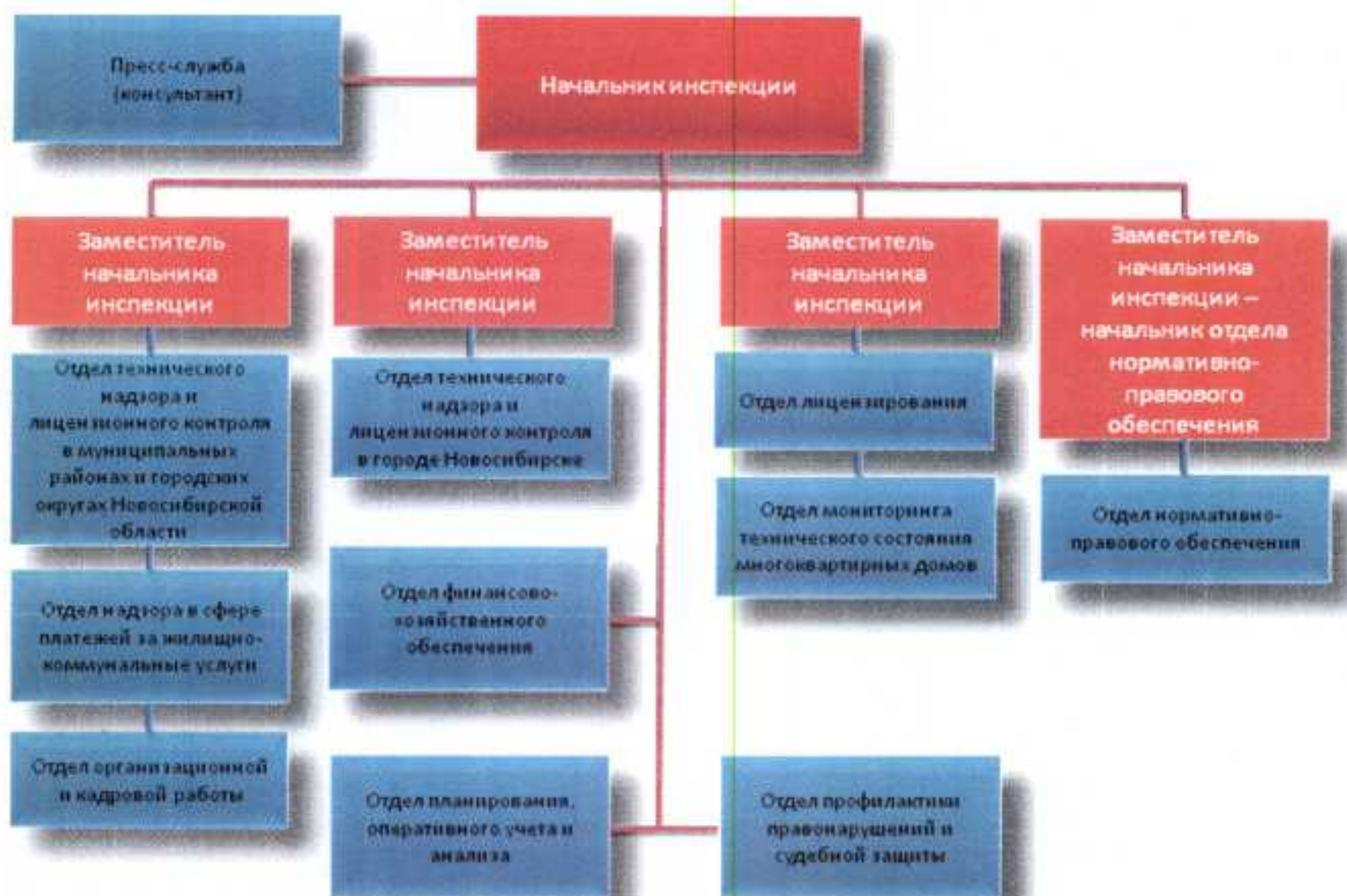
Организация государственного контроля (надзора), муниципального контроля

2.1. Сведения об организационной структуре и системе управления органа государственного контроля (надзора)

Государственная жилищная инспекция Новосибирской области является областным исполнительным органом государственной власти Новосибирской области, уполномоченным на осуществление регионального государственного жилищного надзора на территории Новосибирской области, лицензирования деятельности по управлению многоквартирными домами на территории Новосибирской области.

Инспекция обладает правами юридического лица, может от своего имени приобретать права и нести обязанности, выступать истцом и ответчиком в судах, имеет бланки и печать со своим наименованием и изображением герба Новосибирской области, штампы, самостоятельный баланс, лицевые счета в органах, осуществляющих кассовое обслуживание исполнения бюджетов бюджетной системы Российской Федерации.

Организационная структура инспекции
(утверждена постановлением Правительства Новосибирской области от
23.04.2012 № 208-п (ред. 30.10.2017))



Инспекцию возглавляет начальник инспекции, назначаемый на должность и освобождаемый от должности Губернатором Новосибирской области по согласованию с уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

Начальник инспекции имеет заместителей, назначаемых и освобождаемых от должности распоряжением Губернатора Новосибирской области в соответствии с законодательством о государственной гражданской службе Российской Федерации и Новосибирской области.

Начальник инспекции:

1) руководит деятельностью инспекции на принципах единоначалия, несет персональную ответственность за выполнение возложенных на инспекцию задач и соблюдение норм действующего законодательства Российской Федерации и Новосибирской области;

2) представляет без доверенности инспекцию в судебных органах, в отношениях с государственными органами, органами местного самоуправления, организациями;

3) исполняет полномочия представителя нанимателя в отношении государственных гражданских служащих и полномочия работодателя в отношении иных работников инспекции, за исключением назначения и освобождения от должности заместителей начальника инспекции;

4) утверждает штатное расписание инспекции;

- 5) распределяет обязанности между своими заместителями;
- 6) утверждает положения о структурных подразделениях инспекции, должностные регламенты государственных гражданских служащих и должностные инструкции работников инспекции;
- 7) решает в соответствии с законодательством о государственной гражданской службе Российской Федерации и Новосибирской области вопросы, связанные с прохождением государственной службы в инспекции;
- 8) вносит в управление делами Губернатора Новосибирской области и Правительства Новосибирской области предложения по формированию проекта областного бюджета Новосибирской области в части финансового обеспечения деятельности инспекции;
- 9) распоряжается финансовыми средствами и имуществом, закрепленным за инспекцией, в порядке, установленном законодательством;
- 10) издает приказы по вопросам, входящим в компетенцию инспекции;
- 11) подписывает государственные контракты, договоры (соглашения), заключаемые от имени инспекции;
- 12) выдает доверенности, открывает лицевые счета в органах, осуществляющих кассовое обслуживание исполнения бюджетов бюджетной системы Российской Федерации в порядке, определенном законодательством Российской Федерации;
- 13) подписывает финансовые документы и обеспечивает соблюдение финансовой и учетной дисциплины в инспекции;
- 14) представляет в установленном порядке работников инспекции к награждению наградами Новосибирской области, Почетной грамотой Губернатора Новосибирской области, Почетной грамотой Правительства Новосибирской области, объявлению Благодарности Губернатора Новосибирской области;
- 15) обеспечивает осуществление мероприятий по противодействию коррупции, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации и Новосибирской области, несет персональную ответственность за состояние антикоррупционной работы в инспекции.

Должностными лицами инспекции – государственными жилищными инспекторами являются: начальник инспекции, его заместители, начальник отдела технического надзора и лицензионного контроля в городе Новосибирске, начальник отдела технического надзора и лицензионного контроля в муниципальных районах и городских округах Новосибирской области, начальник отдела надзора в сфере платежей за жилищно-коммунальные услуги, начальник отдела надзора за управлением многоквартирными домами, начальник отдела мониторинга технического состояния многоквартирных домов, их заместители, главные государственные инспекторы, старшие государственные инспекторы.

Государственные жилищные инспекторы имеют служебные удостоверения установленного образца, личный штамп (печать) с указанием фамилии и наименования инспекции.

Общее руководство и координация деятельности инспекции осуществляется Губернатором Новосибирской области.

2.2. Перечень и описание основных и вспомогательных (обеспечительных) функций