



**КОНТРОЛЬНО – СЧЕТНАЯ ПАЛАТА  
ГОРОДА НОВОСИБИРСКА**

630099 г. Новосибирск, ул. Трудовая, д.1

телефон (8-383)228-85-80

Факс (8-383)228-85-85

«09» ноября 2017 г.

№ БД101-171366

Начальнику департамента  
энергетики, жилищного и  
коммунального хозяйства  
города Новосибирска

А.В. Колмакову

**ИНФОРМАЦИОННОЕ ПИСЬМО**

по результатам проверки эффективности деятельности мэрии города  
Новосибирска по осуществлению муниципального жилищного контроля за  
2015-2016 годы

Мэрия города Новосибирска, от имени которой действует департамент  
энергетики, жилищного и коммунального хозяйства города, осуществляет  
муниципальный жилищный контроль с августа 2013 года. Проведение  
проверок (плановых и внеплановых) возложено на структурное подразделение  
департамента - комитет муниципальной жилищной инспекции мэрии города  
Новосибирска (далее по тексту - КМЖИ мэрии).

По итогам контрольного мероприятия, на основании актов проверок,  
проведенных КМЖИ мэрии, палатой отмечено следующее:

Важным критерием эффективности является определение конечного  
результата. Под конечным результатом следует понимать совокупность  
объективных последствий контроля: соотношение достигнутого  
контролирующим органом результата к поставленной цели и сокращение  
количества и объемов правонарушений в жилищной сфере. Речь идет о том,  
что если контрольный орган обнаружил какие-то недостатки или нарушения,  
выяснил, кто в них виноват, он обязан не только принять меры к виновным,  
но, прежде всего, указать пути и способы улучшения работы, прописать, кто  
должен устранить выявленные недостатки или нарушения, установить для  
этого определенный срок, а затем проверить исполнение. Весь указанный  
алгоритм действий КМЖИ мэрии выполнялся.

|   |                              |
|---|------------------------------|
| Департамент энергетики, жилищного<br>и коммунального хозяйства города<br>Новосибирска |                              |
| вх. №   | <u>поступило</u>             |
| от  | <u>09.08</u> 20 <u>17</u> г. |

*Степанов*

В проверяемом периоде в установленной сфере деятельности КМЖИ мэрии велась системная работа по предупреждению, выявлению и пресечению нарушений обязательных требований жилищного законодательства юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами. За проверяемый период можно констатировать повышение доверия населения к деятельности жилищной инспекции, о чем свидетельствует как значительное количество обращений граждан с жалобами на работу управляющих компаний, так и отсутствие жалоб на работу самого КМЖИ мэрии в вышестоящие органы.

На основании материалов жилищной инспекции палатой отмечено, что в городе имеются серьезные проблемы по использованию жилых помещений, переданных по договорам социального найма, особенно в части оплаты за содержание жилого помещения и коммунальные услуги. Общая сумма задолженности проживающих в помещениях муниципального жилищного фонда по состоянию на 01.03.2017 года только перед двумя управляющим организациями составляла 50 709,5 тыс. рублей.

Палатой отмечено, что в нарушение п.5 ст.3 Закона 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» (далее - Закон Новосибирской области от 10.12.2012 № 280-ОЗ) наличие значительной задолженности по муниципальным квартирам, нашедших отражение в обращениях граждан, сотрудниками КМЖИ мэрии не рассматривались.

С учетом действующего в настоящее время законодательства, палата рекомендует, при проведении плановых и внеплановых проверок уделять внимание состоянию расчетов за жилищно-коммунальные услуги по муниципальным квартирам.

Палата считает, что при формировании плана проверок КМЖИ мэрии на очередной год в первую очередь необходимо включать в план проверок проблемные помещения (квартиры), с большой задолженностью по оплате или при наличии информации о длительном отсутствии нанимателей.

Вместе с тем, палата отмечает, что законодатель возлагает на управляющие организации, ТСЖ, ЖСК обязанность по взысканию задолженности с потребителей (как с нанимателей, так и с собственников) плату за предоставленные жилищно-коммунальные услуги. Согласно п.п. «ж» п.4 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами (далее - МКД) ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством РФ, относится к стандартам управления МКД. Ответственность на нарушение данных Правил предусмотрена ст.7.23.3. КоАП РФ.

Законодатель предусматривает внесение наймодателю только платы за пользование жилым помещением - плата за наем (ч.3 ст.155 Жилищного Кодекса РФ). В связи с чем, палата рекомендует рассмотреть вопрос об обращении о необходимости приведения нормативного акта субъекта (п.5 ст.3 Закона Новосибирской области от 10.12.2012 № 280-ОЗ) и принятые в соответствии с ним муниципальные правовые акты в соответствии с требованиями действующего законодательства, чтобы муниципальные служащие при проверках муниципальных помещений, проверяли своевременность оплаты за наем, а не за жилое помещений и коммунальные услуги, тем самым подменя обязанности управляющих организаций, ТСЖ, ЖСК.

Согласно ст.41 Бюджетного Кодекса РФ доходы от использования имущества, находящегося в государственной или муниципальной собственности, относятся к неналоговым доходам бюджета. При этом по данным НКО «Объединенные расчетные системы» задолженность населения по услуге «Наем» по состоянию на 01.04.2017 года составила 98 900,2 тыс. рублей, без учета начисленной пени по платежу, что составляет 196,3% от планируемого поступления в 2017 году. Сумма начисленной пени на ту же дату составляла - 5 074,6 тыс. рублей.

С учетом срока исковой давности по указанным выше видам задолженностей три года со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права и о том, кто является надлежащим ответчиком по иску о защите этого права (ст.196 Гражданского Кодекса РФ), ослабление контроля и неведение претензионной и в связи с этим несвоевременная подача иска, лишает муниципалитет возможности к взысканию значительной части задолженности.

Не менее важной является также проблема сдачи нанимателями муниципальных жилых помещений в поднаем, без согласия собственника помещения.

Палата рекомендует при проведении проверок обращать внимание на наличие факта сдачи нанимателями муниципальных жилых помещений в поднаем, без согласия собственника помещения. В случае установления указанных нарушений в обязательном порядке направлять обращения в администрации районов города о проверке указанных фактов соответствии ст. ст.5, 10 Постановления Правительства РФ от 21.01.2006 № 25 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями» и ст. ст. 67, 76, 155 ЖК РФ, для принятия мер при их подтверждении.

В ходе проверки выяснилось, что в нарушение ст.60 ЖК РФ до настоящего времени не со всеми нанимателями заключены договоры социального найма, и соответственно собственник не всегда знает, кто занимает его помещение. Отсутствие договоров социального найма не позволяет в полной мере осуществлять муниципальный контроль, так как согласно ч.2 ст.5 Закона Новосибирской области от 10.12.2012 № 280-ОЗ основанием для включения плановой проверки соблюдения гражданами

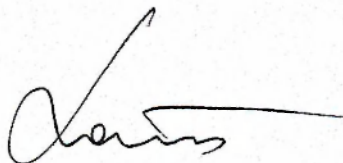
обязательных требований в ежегодный план проведения проверок является его наличие. Кроме того, отсутствие договора социального найма делает малоэффективным обращение в суд.

В связи с этим, главам администраций районов города с привлечением участковых служб МВД необходимо провести работу по уточнению фактического проживания нанимателей в квартирах муниципального жилого фонда на предмет соответствия проживающих, лицам, которым данные помещения предоставлялись по договорам найма (ордерам). Данная работа необходима для исключения случаев не только сдачи в поднаем помещений без письменного разрешения собственника и возможного проживания с нарушением миграционного законодательства, но и выявления пустующих помещений.

Также, необходимо наладить работу с управляющими организациями и НПО «ОРС» по вопросу наличия задолженности как по социальному найму, так и по коммунальным услугам, усилить работу с данной категорией неплательщиков и принять меры вплоть до выселения через суд в квартиры с меньшей площадью (где возможно).

Информационное письмо направляется для сведения и принятия управленческих решений.

И.о. председателя палаты



С.А. Хатеев