

Теоретические основы и нормативно-правовая база государственного жилищного надзора

Никитина Елизавета Александровна

Приамурский государственный университет им. Шолом-Алейхема

Студент

Аннотация

Цель данной статьи изучить теоретические основы организации государственного жилищного надзора. Практическим результатом исследования является проведение анализа нормативно-правовой базы государственного жилищного надзора.

Ключевые слова: жилищный надзор, жилищно-коммунальное хозяйство.

Theoretical foundations and regulatory framework of state housing supervision

Nikitina Elizaveta Aleksanrovna

Sholom-Aleichem Priamursky State University

Student

Abstract

The purpose of this article is to study the theoretical foundations of the organization of public housing supervision. The practical result of the study is an analysis of the regulatory framework of public housing supervision.

Keywords: housing supervision, housing and communal services.

Сфера жилищно-коммунального хозяйства как раньше, так и сейчас относится к одной из важнейших и сложных отраслей народного хозяйства. Все чаще поднимаются вопросы износа основных фондов коммунальных предприятий, также наблюдаются значительные проблемы при формировании тарифов на коммунальные услуги и сопутствующие услуги, возникают проблемы с качеством их предоставления. В рассматриваемой отрасли очень часто происходят нарушения действующего законодательства, которые призваны выявлять надзорные органы исполнительной власти в ходе проверок.

Обзор исследований. Над разработкой общетеоретических аспектов контрольно-надзорной деятельности трудились такие ученые как Ч.Д. Цыренжапов [6], Е.В. Милеева [5], С.Ю. Калашников [4] и другие.

Целью статьи является изучение теоретических основ организации государственного жилищного надзора.

Для решения вопросов, которые возникают в сфере жилищных прав граждан, был установлен порядок осуществления надзора и созданы

инспекции и службы Правительством РФ. Главные цели для государственного жилищного надзора можно считать:

- поддержка комфортных условий проживания в объектах жилищного фонда

- обеспечение рационального использования бюджетных средств

- снижение количества нарушений в сфере управления жилищным фондом

Согласно статье 20 Жилищного кодекса РФ, государственный жилищный надзор – это деятельность уполномоченных органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, направленная на предупреждение, выявление и пресечение нарушений органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами.

Предметом государственного жилищного надзора является соблюдение юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами обязательных требований, установленных жилищным законодательством, законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности в отношении жилищного фонда за исключениями, установленными статьей 67 ЖК РФ.

Цель государственного жилищного надзора заключается в выявлении и пресечении нарушений законодательных норм и требований, допускаемых органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами в части:

- использование и сохранение жилищного фонда, независимо от его форм собственности;

- использование и содержание жилых помещений;

- пользование и содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах;

- предоставление коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых зданиях;

- состав нормативов потребления, а также обоснованность размера установленного норматива потребления коммунальных ресурсов (коммунальных услуг);

- правила предоставления, приостановления и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых зданиях;

- установление размера платы за содержание жилого помещения и соблюдение максимальных показателей изменения размера такой платы, нарушения ограничений на изменение размера коммунальных платежей, вносимых гражданами;

- энергосбережение, повышение энергоэффективности и оснащение помещений многоквартирных домов и жилых зданий приборами учета используемых энергоресурсов;

- деятельность региональных операторов и формирование фондов капитального ремонта;
- создание и деятельность юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, управляющих многоквартирными домами, оказывающих услуги и (или) осуществляющих техническое обслуживание и ремонт общего имущества в многоквартирных домах.

Нормативно-правовые основы государственного жилищного надзора базируются на Конституции Российской Федерации. В статье 72 Конституции сказано, что жилищное законодательство находится в совместном ведении Российской Федерации и субъектов РФ.

Жилищный кодекс Российской Федерации так же является одним из главных нормативно-правовых актов, регулирующих государственный жилищный надзор. Пунктом 8 статьи 13 Жилищного кодекса Российской Федерации определено, что "к полномочиям органов государственной власти субъекта Российской Федерации в области жилищных отношений относится осуществление контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда субъекта Российской Федерации, соответствием жилых помещений данного фонда установленным санитарно-техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства." На основании пункта 8 статьи 13 Жилищного кодекса Российской Федерации осуществление государственного жилищного надзора относится к полномочиям органов государственной власти субъекта Российской Федерации в сфере жилищных отношений.

Относительно темы исследования основным федеральным законом в Российской Федерации является Федеральный закон РФ от 26 декабря 2008 г. №294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля». Данный федеральный закон регулирует отношения и государственного и муниципального контроля с юридическими лицами и предпринимателями.

Помимо этого закона в нашей стране применяется более 150 отраслевых законодательных актов, в том числе федеральные законы, содержащие положения, регулирующие осуществление и организацию отдельных видов государственного контроля (надзора), муниципального контроля.

Среди множества нормативных правовых актов, регулирующих государственный надзор в сфере жилищных отношений, следует отметить Постановление Правительства РФ от 30 сентября 2021 г. N 1670 "Об утверждении общих требований к организации и осуществлению регионального государственного жилищного контроля (надзора)".

Постановление об утверждении общих требований к организации и осуществлению регионального государственного жилищного контроля (надзора) устанавливает общие требования к организации и осуществлению регионального государственного жилищного контроля (надзора).

Принятие Федерального закона Российской Федерации № 277-ФЗ от 3 июля 2016 года "О внесении изменений в Федеральный закон "О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля" и Федеральный закон "О стратегическом планировании в Российской Федерации" стало значительным шагом в развитии нормативно-правовой базы государственного надзора. Этот закон значительно изменил последовательность выполнения контрольно-надзорных мероприятий.

Например, Федеральный закон Российской Федерации № 277-ФЗ от 3 июля 2016 года, который внес изменения в действующее законодательство в части оснований для проведения плановых проверок бизнеса (установлен статьей 10 Федерального закона Российской Федерации № 294-ФЗ от 26 декабря 2008 года).

Постановление Правительства Российской Федерации № 166 от 10 февраля 2017 года утверждены Правила направления Предупреждения и составления, подачи и рассмотрения возражений, уведомления о выполнении предупреждения. Также в Федеральном законе Российской Федерации № 294-ФЗ от 26 декабря 2008 года уточнены сроки и способы уведомления юридического лица, предпринимателя о проверке, ее рассмотрении (ч.12 ст.9, ч.16 ст.10), запрещено требование информации и (или) документов с начала проверки даты (ч.9 ст.15), при выездном мероприятии по контролю - требование материалов, которые ранее были предоставлены для документальной проверки (ч.10 ст.11), порядок действий контролирующего органа определяется в случае невозможности проведения проверки (проведение проверки (внеплановой или плановой) в течение 3 месяцев без предварительного уведомления, составление акта) (ч.7 ст.12).

Анализируя изменения в законодательстве, регулирующем деятельность органов государственного надзора и муниципального контроля, можно сделать вывод об определенных положительных нововведениях. Но также стоит отметить, что нормативно-правовое регулирование контрольно-надзорной деятельности лишь частично находится в системном состоянии. Актуальной проблемой является то, что основная роль Федерального закона Российской Федерации от 26 декабря 2008 г. № 294-ФЗ сопровождается частичным или полным выведением из-под его действия значительного числа видов и направлений контрольно-надзорной деятельности.

Таким образом, правовое регулирование регионального государственного контроля (надзора) в сфере жилищных отношений основывается на Конституции Российской Федерации, Жилищном кодексе Российской Федерации, Федеральном законе Российской Федерации от 26 декабря 2008 года. № 294-ФЗ "О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля", Постановление Правительства РФ от 30 сентября 2021 г. N 1670 "Об утверждении общих требований к организации и осуществлению регионального

государственного жилищного контроля (надзора)” и многие другие отраслевые нормативные и законодательные акты.

Библиографический список

1. Жилищный кодекс Российской Федерации: федеральный закон от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ: по сост.на 10 марта 2022 г. // Собрание законодательства Российской Федерации. 2005. № 1 (часть I). Ст. 14.
2. Федеральный закон от 26 декабря 2008 года. № 294-ФЗ "О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля"
3. Постановление Правительства Российской Федерации от 30.09.2021 № 1670 "Об утверждении общих требований к организации и осуществлению регионального государственного жилищного контроля (надзора)"
4. Калашников С.Ю., Милеева Е.В. Организация и административно-судебная практика государственного жилищного надзора органами местного самоуправления Волгоградской области // Вестник Волгоградского государственного архитектурно-строительного университета. Серия: Строительство и архитектура. 2018. № 52 (71). С.199-207.
5. Милеева Е.В. Осуществление и организация государственного жилищного надзора органами местного самоуправления Волгоградской области // Смотр-конкурс научных, конструкторских и технологических работ студентов Волгоградского государственного технического университета. Тезисы докладов. Редколлегия: А.В. Навроцкий (отв. ред.). 2018. С. 331-332.
6. Цыренжапов Ч.Д. О деятельности органов государственного жилищного надзора в России // Право в условиях чрезвычайной ситуации: пределы и возможности. Иркутск: Иркутский государственный университет, 2020. С.55-59.