

ОТЧЁТ

руководителя Агентства государственного строительного и жилищного надзора Ульяновской области – главного государственного жилищного инспектора Ульяновской области о результатах деятельности за 2024 год в разрезе полномочий, утверждённых постановлением Правительства Ульяновской области от 15.07.2020 № 15/370-П «Об Агентстве государственного строительного и жилищного надзора Ульяновской области»

1. Общие сведения

В сфере жилищных отношений Агентство государственного строительного и жилищного надзора Ульяновской области (далее – Агентство):

1) осуществляет региональный государственный жилищный надзор (далее – жилищный надзор);

2) осуществляет лицензирование предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами и региональный государственный лицензионный контроль за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами (далее – лицензионный контроль);

4) взаимодействует с органами местного самоуправления муниципальных образований Ульяновской области по вопросам полномочий органа государственного жилищного надзора;

5) обеспечивает разработку и принятие (издание) проектов правовых актов по вопросам, относящимся к установленной сфере деятельности;

6) рассматривает обращения граждан и организаций;

7) оказывает бесплатную юридическую помощь в случаях, установленных законодательством Российской Федерации и законодательством Ульяновской области.

Штатная численность сотрудников Агентства, осуществляющих полномочия в сфере жилищного надзора, составляет 41 человек, из них государственными жилищными инспекторами Ульяновской области являются 34.

На территории Ульяновской области расположено 7565 многоквартирных домов.

Управление многоквартирными домами осуществляют:

338 товариществ собственников жилья и жилищно-строительных кооперативов,

189 управляющих организаций на основании лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

1431 многоквартирный дом находится на непосредственной форме управления.

Предоставление коммунальных услуг жителям области осуществляют 99 ресурсоснабжающих организаций (в том числе 5 региональных операторов по обращению с твёрдыми коммунальными отходами).

Собственники помещений 4 021 многоквартирных домов области формируют фонды капитального ремонта на счёте регионального оператора, 2247 многоквартирных домов - на специальных счетах.

Деятельность вышеуказанных организаций, а также граждан, проживающих на территории области, по соблюдению требований жилищного законодательства, являлась предметом деятельности Агентства в 2024 году.

2. Осуществление регионального государственного жилищного надзора и регионального государственного лицензионного контроля за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами

В 2024 году Агентством было рассмотрено 8191 (в 2023 г. - 6355) обращение граждан, поступивших в связи с защитой (восстановлением) своих нарушенных прав.

Агентством проведено контрольных (надзорных) мероприятий:

47 инспекционных визитов;

146 документальных проверок;

31 выездная проверка;

95 выездных обследований;

242 наблюдения за соблюдением обязательных требований.

Выявлено 386 нарушений.

Выдано 95 предписаний об устранении нарушений обязательных требований.

По состоянию на 31.12.2024 проведена оценка исполнения 72 предписаний, по результатам которой установлено исполнение 54 предписаний.

Составлено 163 протокола об административных правонарушениях.

В 113 случаях виновные лица привлечены к административной ответственности. В 51 случае в виде наложения административного штрафа на общую сумму 1 083 000 руб., в 62 случаях в виде вынесения предупреждения.

Объявлено 3160 предостережений о недопустимости нарушений обязательных требований.

Проведено 107 профилактических визитов.

В 2024 году было оспорено 7 постановлений Агентства по делам об административных правонарушениях, 6 из которых признаны законными, 1 отменено.

В пяти случаях Арбитражный суд Ульяновской области признал законными предостережения Агентства, выданные ПАО «Т Плюс». Суд поддержал позицию Агентства о незаконности начисления платы

за коммунальную услугу по отоплению исходя из площади жилого помещения с учётом балкона. Судом указано, что наличие технической ошибки в площади жилого помещения при внесении сведений в Единый государственный реестр недвижимости не может возлагать на потребителей коммунальных услуг дополнительных обязательств по оплате. В данном случае такое начисление платы ведёт к возникновению у ПАО «Т Плюс» неосновательного обогащения.

В соответствии с частью 12 статьи 20 Жилищного кодекса Российской Федерации Агентством в суд было направлено:

2 исковых заявления о ликвидации товарищества собственников жилья, которые удовлетворены судом;

11 исковых заявлений о понуждении к исполнению предписаний об устранении обязательных требований, из которых 10 заявлений удовлетворено.

В двух случаях требования Агентства были связаны с фактами самовольного переустройства газового оборудования в помещениях в многоквартирном доме:

решением Засвияжского районного суда г. Ульяновска от 18.06.2024 удовлетворен иск Агентства к собственнику нежилого помещения в многоквартирном доме № 124 корпус 2 по ул. Рябикова в г. Ульяновске о демонтаже самовольно установленного газового оборудования и присоединённого газового трубопровода к нежилому помещению в негазифицированном многоквартирном доме. Решение суда вступило в законную силу. Исполнительный лист направлен в Федеральную службу судебных приставов для принудительного исполнения. Возбуждено исполнительное производство;

решением Ленинского районного суда г. Ульяновска от 15.07.2024 удовлетворены требования Агентства об устранении нарушения по самовольной перепланировке и переустройству жилого помещения многоквартирного дома № 71 по ул. Крымова г. Ульяновска, а также отказано в сохранении жилого помещения в переустроенном и перепланированном состоянии. В данном случае имело устройство газовой колонки с выводением дымохода на фасад здания, а также демонтаж межкомнатных перегородок между залом и кухней. Решение суда не вступило в законную силу.

В обоих случаях по результатам проведённой судебной строительно-технической экспертизы были сделаны выводы о наличии угрозы жизни и здоровью граждан.

По итогам принятых мер жителям области выполнен перерасчёт платы за жилое помещение и коммунальные услуги на общую сумму 1 400 000 рублей.

3. Лицензирование предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами

В сфере лицензирования предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами в 2024 году Агентством: выдано 14 лицензий, в 2 случаях отказано, прекращено действие 8 лицензий, 1 лицензия аннулирована, продлены сроки действия 12 лицензий, в 1 случае отказано в продлении срока действия лицензии.

Рассмотрено 761 заявление управляющих организаций о включении (исключении) многоквартирных домов из управления. Вынесено 811 решений.

4. Взаимодействие с органами местного самоуправления муниципальных образований Ульяновской области по вопросам полномочий органа государственного жилищного надзора

Агентство осуществляет взаимодействие с органами местного самоуправления муниципальных образований области по вопросам:

1) управления многоквартирными домами:

информирование о необходимости организации и проведения открытых конкурсов по выбору управляющей организации в отношении многоквартирных домов, исключенных из реестра лицензий, или назначения временной управляющей организации. В 2024 году Агентством в адрес администраций муниципальных образований было направлено 50 таких писем в отношении 326 многоквартирных домов;

информирование о выборе собственниками помещений многоквартирных домов непосредственного способа управления с целью осуществления дальнейшего контроля за реализацией данного способа управления. В 2024 году направлено 40 информационных писем в отношении 43 многоквартирных домов;

участие представителя Агентства в работе конкурсной комиссии по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом на территории г. Ульяновска;

2) формирования фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах:

информирование о необходимости включения многоквартирных домов в краткосрочный план реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ульяновской области. В 2024 году направлено 11 писем;

информирование о необходимости включения многоквартирных домов в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ульяновской области, на 2014-2044 годы. В 2024 году направлено 7 писем;

информирование о необходимости принятия решения об определении владельцем специального счета регионального оператора в случаях, когда собственниками многоквартирного дома на общем собрании не принято решение об определении нового владельца специального счета. В 2024 году направлено 4 письма;

информирование о необходимости принятия решения о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора в связи с тем, что капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в котором фонд капитального ремонта формируется на специальном счете, не проведен в срок, предусмотренный региональной программой капитального ремонта. В 2024 году направлено 1 письмо;

информирование о необходимости принятия решения о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора в связи с наличием задолженности по оплате взносов на капитальный ремонт на специальный счёт, превышающей допустимый уровень. В 2024 году направлено 1 письмо;

3) содержания жилых помещений и общего имущества в многоквартирных домах:

администрацией г. Ульяновска на постоянной основе предоставляются в Агентство сведения о проведенных обследованиях придомовых территорий, кровель многоквартирных домов на предмет их своевременной очистки от наледи и снега. Агентством на основании указанной информации управляющим организациям направляются предостережения. В 2024 году в Агентство поступило 36 писем с материалами обследований;

участие представителей Агентства в совместных обследованиях жилых помещений маневренного фонда на предмет их пригодности для проживания. В 2024 году проведено 5 совместных обследований 67 квартир (комнат);

участие представителя Агентства в работе межведомственной комиссии по признанию помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом. В 2024 г. Агентством для рассмотрения на вышеуказанной комиссии были направлены материалы по 48 многоквартирным домам и по 5 жилым помещениям.

5. Разработка и принятие (издание) проектов правовых актов по вопросам, относящимся к установленной сфере деятельности

За 2024 год Агентством обеспечено принятие 22 правовых актов, в том числе 5 постановлений Правительства Ульяновской области и 17 ведомственных правовых актов.

Особое значение среди них имеет приказ Агентства от 29.08.2024 № 11-п «О внесении изменений в Административный регламент предоставления Агентством государственного строительного и жилищного

надзора Ульяновской области государственной услуги по лицензированию предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами на территории Ульяновской области, утверждённый приказом Агентства государственного строительного и жилищного надзора Ульяновской области от 07.07.2021 № 8-п».

Данным документом закреплено оказание государственной услуги по лицензированию предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами в электронной форме посредством использования федеральной государственной информационной системы «Единый портал государственных и муниципальных услуг (функций)», значительно сокращены сроки предоставления и продления срока действия лицензии - не более 10 рабочих дней.

6. Рассмотрение обращений граждан и организаций

В 2024 году Агентством было рассмотрено 8191 обращение граждан (в 2023 г. – 6 355).

Анализ поступивших в 2024 году в Агентство обращений в сравнении с 2023 годом показывает их рост на 23%, а также увеличение числа обращений по фактам нарушений:

правил управления многоквартирными домами, в том числе порядка направления управляющей организацией ответа на обращения (заявки) собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме, на 77%;

обязательных требований к содержанию общего имущества в многоквартирном доме на 40%;

порядка расчёта платы за жилое помещение и коммунальные услуги на 18%.

7. Оказание бесплатной юридической помощи в случаях, установленных законодательством Российской Федерации и законодательством Ульяновской области

Агентством на постоянной основе обеспечивается консультирование контролируемых лиц. В 2024 году было проведено 1010 таких мероприятий.

В целях осуществления правового информирования и правового просвещения участников жилищных правоотношений проведено 20 онлайн-семинаров и 2 очных обучения председателей и членов советов многоквартирных домов; в средствах массовой информации размещены 112 пресс-релизов, 15 телевизионных сюжетов, проведено 3 радиозёфира, на официальном сайте Агентства размещено 40 информационных материалов об изменениях жилищного законодательства Российской Федерации.

Агентством обеспечено участие в проведении дней оказания бесплатной юридической помощи 27 сентября и 20 ноября 2024 г.

8. Цели и задачи Агентства в сфере осуществления жилищного надзора и лицензионного контроля на 2025 год

Целями и задачи Агентства в сфере осуществления жилищного надзора и лицензионного контроля на 2025 год являются:

защита и восстановление нарушенных прав граждан в сфере жилищных правоотношений;

исполнение мероприятий дорожной карты по реализации в Ульяновской области Концепции совершенствования контрольной (надзорной) деятельности до 2026 года, утверждённой распоряжением Правительства Российской Федерации от 21 декабря 2023 г. № 3745-р;

применение индикаторов риска нарушения обязательных и лицензионных требований как основание для проведения внеплановых контрольных (надзорных) мероприятий;

применение механизма обязательных профилактических визитов для оценки соблюдения контролируемым лицом обязательных и лицензионных требований и выдачи предписаний при выявлении нарушений;

переход на взаимодействие с контролируемыми лицами в электронном виде при организации и проведении контрольных (надзорных) и профилактических мероприятий;

достижение целевых значений ключевых показателей эффективности жилищного надзора и лицензионного контроля;

внедрение мобильного приложения «Инспектор» при проведении контрольных (надзорных) и профилактических мероприятий.

Исполняющий обязанности
руководителя Агентства – главного
государственного жилищного инспектора
Ульяновской области



Д.В.Суранов