ДОКЛАД

Руководителя Службы государственной жилищной инспекции и строительного надзора Республики Тыва

«Об итогах деятельности Службы государственной жилищной инспекции и строительного надзора Республики Тыва в 2023 году и о приоритетных направлениях на 2024 год»

**Уважаемый Владислав Товарищтайович !**

**Уважаемые участники заседания Правительства !**

Позвольте начать свой доклад с основных задач Службы государственной жилищной инспекции и строительного надзора Республики Тыва. Основными задачами Службы являются:

- осуществление регионального государственного жилищного надзора;

- осуществление лицензирования деятельности по управлению многоквартирными домами;

- осуществление государственного строительного надзора;

- осуществление контроля и надзора в области долевого строительства;

- осуществление полномочий по взаимодействию с органами муниципального жилищного контроля;

**Слайд – 3** По состоянию на 01.01.2024 года по данным ГИС ЖКХ и Росстата, в Республике Тыва имеются 622 многоквартирных домов, общей площадью – 1534 тыс. кв.м и 37482 жилых домов частного сектора общей площадью – 3311,2 тыс. кв.м.

# Многоквартирные дома расположены: в г. Кызыле – 417, в пгт. Каа-Хем – 5, в г. Ак-Довурак – 49, с. Кызыл-Мажалык – 6, в г. Шагонар – 62, г. Туран – 8, с. Бай-Хаак – 5, пгт. Хову-Аксы – 64, с. Сарыг-Сеп – 3, г. Чадан – 3, за которыми управляют 42 управляющих организаций (31 УК и 11 ТСЖ). В пгт. Каа-Хем, с. Бай-Хаак, с. Сарыг-Сеп, в г.г. Чадан и Туран многоквартирные дома не имеют способа управления, данную функцию выполняют муниципалитеты.

В целях обеспечения комфортного проживания граждан в многоквартирных домах Республики, а также в целях обеспечения соблюдения законности в строительной сфере и надежности строящихся объектов, Служба в 2023 году осуществляла надзор за деятельностью 42 управляющих организаций, за 81 объектами капитального строительства, за 15 ресурсоснабжающими организациями и за региональным оператором по капитальному ремонту многоквартирных домов, а также за деятельностью регионального оператора по вывозу ТКО (ГУП ТСП).

**Слайд – 4 Обращения граждан и их структура**

В 2023 году деятельность Службы государственной жилищной инспекции и строительного надзора Республики Тыва, осуществлялась с учетом моратория на проведение проверок, установленного Постановлением Правительства Российской Федерации от 10 марта 2022 года №336 "Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля". Однако не смотря на введенные ограничения Службой принимались все допустимые меры для обеспечения комфортного проживания граждан в многоквартирных домах и для обеспечения соблюдения требований в градостроительной сфере.

В этой связи, в отчетном периоде в области жилищного надзора проводились только внеплановые проверки исключительно по обращениям граждан, проведение проверок по инициативе Службы органы прокуратуры не согласовали (направлено 23 все отказаны).

Итак, в 2023 году в Службу поступило 1201 обращений граждан в АППГ-898, что имеет рост на 25%. Данный рост обращений можно обосновать тем, что в отчетном периоде Службой проводилась работа по популяризации деятельности Службы среди населения путем выступлений в СМИ, распространения записей в интернет мессенджерах, изготовления листовок по алгоритму действий для жильцов и их развешиванием в подъездах и т.д. Также имелись случаи, когда инспектора Службы для принятия действенных мер, в целях проведения проверочных мероприятий в отношении управляющих организаций по уборе придомовой территории и т.д. были вынуждены обращаться к жильцам за письменными заявлениями. Что также повлияло на рост обращений граждан.

Большая часть обращений поступило от жителей г. Кызыла *(около 80%),* остальные из кожуунов. Необходимо отметить снижение обращений граждан из г.г. Ак-Довурак, Шагонар и Туран (Ак-Довурак 13/24, Шагонар 11/18, Туран 1/5).

Основные тематики обращений:

* обеспечение нормативным уровнем коммунальных услуг
* содержание и ремонт общего имущества в МКД
* соблюдение порядка расчетов при предоставлении жилищно-коммунальных услуг

Все обращения граждан рассмотрены и проведены по ним проверки, на момент завершения которых в большинстве случаев приняты меры по устранению имевшихся проблем. О рассмотрении обращения и о принятых мерах заявители проинформированы в установленном порядке.

# **Слайд – 5, 6 Проведение контрольно-надзорных мероприятий в сфере жилищного контроля (надзора)**

В прошлом году Службой в области жилищного надзора и лицензионного контроля проведено 703 внеплановых проверок и профилактических мероприятий в отношении всех управляющих и ресурсоснабжающих организаций и региональных операторов по обращению с ТБО и капитальному ремонту (АППГ-337). Также на постоянной основе проводились профилактические мероприятия такие как рейдовые выезды и мониторинг подконтрольных объектов, профилактические беседы и профилактические визиты, число профилактических визитов составило 468. Результаты профилактических мероприятий оформлялись вынесением предостережений.

По результатам проверочных мероприятий обследовано с повторными более 11000 тыс.м2 жилищного фонда, выявлено 144 нарушений законодательства (АППГ-156) (основные: правил технической эксплуатации и ремонта общего имущества МКД; нормативов предоставления коммунальных услуг; порядка раскрытия информации; порядка начисления платы; порядке управления многоквартирным домом)

Выданы 144 предписаний об устранении выявленных нарушений и 239 предостережений, возбуждено 79 (36/43) дел об административных правонарушениях (АППГ-24).

Наибольшее количество нарушений совершили ООО «УК Столица» 30%, ООО «УК ЖЭУ-2» 20%, ООО «УК Ангарский» 15%, (основные: лицензионных требований ст. 14.1.3; нормативов обеспечения населения коммунальными услугами ст. 7.23; правил содержания и ремонта жилых домов ст. 7.22; нарушение порядка размещения информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства ст.13.19.2;)

**Слайд – 7** Особое внимание в рамках жилищного надзора уделялось соблюдению обязательных требований к своевременному вывозу мусора с контейнерных площадок многоквартирных домов республики. Службой за 2023 год проведено 124 профилактических мероприятий по данному направлению. В результате рейдовых мероприятий выявлено 15 нарушений. Вынесено 13 предостережений и 2 предписания. И составлены 2 протокола по делу об административном правонарушении по ст. 7.23 КоАП РФ с назначением административного штрафа на сумму 15 тыс. руб.

**Слайд – 8. Также в** 2023 году Службой:

* проведено – 5 заседаний лицензионной комиссии,
* проэкзаменовано – 12 представителей управляющих организаций,
* выдано – 10 квалификационных аттестатов,
* выдано – 2 лицензий, (Виксар, Для вас**)**
* рассмотрено – 165 заявлений о внесении изменений в реестр лицензий
* прекращено лицензий – 1 (Тайга)

По состоянию на 01.01.2024 на территории Республики лицензии на осуществление деятельности по управлению МКД имеют 31 управляющих компаний, из них у 9 компаний дома в управлении не имеются. Истекают лицензии в текущем году у 3 компаний.

**Слайд – 9 П**о итогам 2023 года Службой проведен анализ работы управляющих организаций и составлен их рейтинг, по Методике рекомендованным Минстроем России. Рейтингу подвергнуты 16 управляющих компаний, функционирующие на территории г. Кызыла. Рейтинг проводится с целью создания источника информации для потребителей об управляющих компаниях, стимулирование управляющих компаний улучшать качество своей работы.

Ко*личества управляющих организаций в муниципальных образованиях, участвующих в рейтинге, должно составлять не менее 15% от общего количества управляющих организаций. Учитываются такие критерии, как открытость и качество информации раскрытия о деятельности управляющей организации в соответствии с требованиями Стандарта раскрытия информации; количество выданных и исполненных предписаний об устранении выявленных нарушений; количество возбужденных дел об административных правонарушениях по результатам проведенных проверок жилищного фонда в отношении юридических лиц. Так же, показатели непосредственно увязаны с площадью жилищного фонда, находящегося в управлении управляющих организаций. Подобный подход обеспечивает объективность в оценке управляющих организаций с разной площадью жилищного фонда и исключает заведомо невыгодное положение крупных управляющих организаций, обслуживающих большое количество домов и, соответственно, в количественном выражении имеющих всегда большее количество обращений граждан и нарушений по сравнению с небольшими управляющими организациями. Так же учитывается финансовая стабильность управляющей организации.*

По результатам рейтинга, в первую 3 лучших вошли:

1. ООО УК «ЖЭК» (2 мкд); 2. «Восток сервис» (19 мкд); 3. «Уют» (43);

Тройка отстающих выглядит следующим образом (снизу вверх):

1. «Столица» (67); 2. «Ангарский» (50); 3. МУП «АРС» (34);

Основными причинами низкого рейтинга являются неполнота (либо недостоверная) раскрытия информации, не предоставление коммунальных услуг потребителям надлежащего качества, большое количество подтвердившихся обращений граждан, неисполнение предписаний Службы. Необходимо отметить, что организация из «черного списка» в предыдущем рейтинге уже прекратила свою деятельность (ООО «Тайга»).

Служба полагает, что рейтинг поможет собственникам помещений принять правильное решение при выборе управляющих организаций.

**Контроль за проведением капитального ремонта**

По состоянию на 01.01.2024 всего имеются 14 специальных счетов, владельцами которых являются 6 управляющих компаний, 6 ТСЖ и 2 у регионального оператора Фонд капитального ремонта. Ежеквартально владельцы спецсчетов представляют в Службу сведения о поступлении взносов на капитальный ремонт.

Проведенный мониторинг технического состояния МКД в отношении 505 домов показал **неудовлетворительное состояние и требующих ремонта по 75 МКД**:

1) по внутридомовым инженерным системам – 20 домов;

2) ремонт или замена лифтового оборудования – 12 домов;

3) конструкции кровель – 4 дома,

4) внутридомовую систему газоснабжения – 39 домов

Данная информация направлена региональному оператору (Фонд капитального ремонта). Считаем необходимым при составлении ежегодной программы капитального ремонта согласовать список домов со Службой.

В прошлом году Службой рассмотрено 8 обращения граждан о недостатках, выявленных в ходе эксплуатации МКД после капитального ремонта, в связи с чем в отношении Фонда проведены 3 проверок, по результатам которых Фонд привлечен к ответственности по ст. 13.19.2, 19.4.1 и 19.7 КоАП РФ.

**Слайд – 10 Осуществление регионального строительного надзора**

*Согласно части 1 статьи 54 Градостроительного кодекса государственный строительный надзор осуществляется при: 1) строительстве объектов капитального строительства, проектная документация которых подлежит экспертизе в соответствии со статьей 49 данного Кодекса, за исключением случая, предусмотренного частью 3.3 статьи 49 настоящего Кодекса; 2) реконструкции объектов капитального строительства, в том числе при проведении работ по сохранению объектов культурного наследия, затрагивающих конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, если проектная документация на осуществление реконструкции объектов капитального строительства, в том числе указанных работ по сохранению объектов культурного наследия, подлежит экспертизе в соответствии со статьей 49 Кодекса.*

Субъектами регионального государственного строительного надзора являются: застройщик, заказчик и лицо, осуществляющее строительство или реконструкцию. К отношениям, связанным с осуществлением государственного строительного надзора, организацией и проведением проверок ограничения, установленные Постановлением Правительства Российской Федерации №336 не коснулись.

**Слайд – 11**

Так, в 2023 году общее количество объектов капитального строительства находящихся в надзоре, с учетом выданных заключений о соответствии, составило 81 (АППГ-79).

В рамках осуществления государственного строительного надзора Службой в 2023 году было проведено 161 проверок (АППГ-145), выявлено 80 нарушений (АППГ-70). Составлено протоколов и привлечены к административной ответственности 66 лиц (6/60) (АППГ-10). Выданы 80 предписаний и предостережений об устранении выявленных нарушений (АППГ-70).

По результатам осуществления строительного надзора выдано 16 заключений о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов. (АППГ-30)

Основные правонарушения совершаются по ст. 9.5, 9.4 КоАП РФ «Нарушение установленного порядка строительства, реконструкции объекта капитального строительства, ввода его в эксплуатацию»; «Нарушение обязательных требований в области строительства»; 19.5 КоАП РФ «Невыполнение в срок законного предписания»;

Основными нарушениями при строительстве являются:

- «формальная» организация строительного контроля со стороны как застройщика так заказчика,

- не соответствие рабочей документации, отсутствие проектов производства работ, технологических карт при выполнении строительно-монтажных работ;

- отсутствие исполнительной документации,

- нарушение сроков направления извещений о начале строительства.

Наиболее часто встречающиеся нарушения и анализ правонарушений, выявленных в ходе надзорных мероприятий обсуждались в Службе на круглых столах, с приглашением застройщиков. Также часто выявляемые нарушения и проблемные вопросы обсуждались в рабочем порядке с Минстроем РТ и на уровне курирующего Заместителя председателя Правительства.

Также в отчетном периоде уделялось особое внимание к незаконным постройкам. Так в результате принятых мер Службой выявлены 13 и узаконены 13 объектов строительства. 8 лиц привлечены к административной ответственности. (Спортмастер, Кара-Чыраа, Магазин мебельный сократил кв.м)

**Слайд – 12**

В рамках надзора за долевым строительством в 2023 году находились 42 объектов (АППГ-16), по 7 объектам надзор завершен, выданы заключения о соответствии, застройщиком переданы ключи участникам долевого строительства по 248 помещениям. Таким образом введены в эксплуатацию 9454 кв.м. жилых помещений. Также введены в эксплуатацию 3893 кв.м. нежилых помещений.

Остаются под надзором 35 объектов или 154014 кв.м. по которым используются экскроу-счета в банках в соответствии с Федеральным законом № 214. Проблемных объектов на данный момент не имеются. Общее количество договоров долевого участия по 35 объектам составляет 2080 договоров.

За отчетный период в рамках надзора за долевым строительством проведены 24 проверок, выявлено нарушений 15. Привлечены к административной ответственности 2 застройщика по ст.13.19.3 по 15 тыс. рублей. (не размещение инф. в ЕИСЖС).

Информация о застройщиках постоянно размещается в единой информационной системе жилищного строительства http://наш.дом.рф в том числе проектная декларация и заключение аудиторской проверки годовой бухгалтерской отчетности, все изменения вносятся своевременно.

**Слайд – 13** Анализ деятельности строительного надзораи надзора за долевым строительством на территории Республики, показывает уверенный рост числа строящихся объектов за последние 5 лет. Особенно в части долевого строительства. Так, в 2019 года количество ОКС составлял – 47, в 2020 – 53, 2021 – 49, 2022 – 79, 2023 – 81. Количество объектов долевого строительства увеличилось в разы: с 2019 по 2021 был 1 объект, в 2022 – 16 и в 2023 году их стало 42 объекта. Это можно объяснить тем, что с прошлого года на территории Республики началась программа льготной ипотеки, так называемая «тувинская ипотека». На фоне действия данной ипотеки в разы увеличилась и нагрузка на инспекторов отдела государственного строительного надзора Службы штат которых составляет 4 единицы.

**Слайд-14** Штатная численность Службы в соответствии с Указом Главы Республики Тыва от 31.05.2023 года №184, составляет 14 единиц, из них:руководитель 1, заместитель руководителя 1, отдел жилищного и лицензионного контроля 7, отдел строительного надзора 4, и консультант по правовым и кадровым вопросам 1.

С учетом возросшей нагрузки на инспекторов Службы в связи с увеличением поднадзорных объектов строительства и вводимого жилищного фонда, считаем необходимым увеличить штат Службы хотя бы на 1 единицу.

**Слайд –15. Административная практика**

В результате контрольно-надзорной деятельности в 2023 году Службой всего проведено 864 проверочных мероприятий (АППГ-482). Рассмотрено 145 дел об административном правонарушении (АППГ-34).

Из них:

- назначено наказание в виде штрафа по 121 делам, на общую сумму 4773 тыс. рублей (АППГ – 1990 тыс.);

- наложены предупреждения по 19 делам;

- прекращено дел – 1

- направлены в мировые суды – 4

- Взыскано в бюджет Республики по штрафам 1780 тыс. рублей (АППГ-880 тыс.).

Обжаловано сторонами принятых решений Службы в судебном порядке 22, из них отменены решений Службы 1 частично изменены решений 13

**Слайд-16** Хотелось бы отметить такие положительные моменты в прошлом году, которые в истории Службы не были, такие как применение на практике составление административных протоколов в отношении физлиц, за курение табака в МОП (ст.6.24), составлены 2 протокола и привлечены к ответственности 2 лица. И реализовано право Службы, предусмотренное ст.20 ЖК РФ, как защита интересов жильцов путем подачи исковых заявлений в суды в отношении застройщиков, некачественно построивших дома, в целях обязать их устранение строительных дефектов. В отчетном периоде в суды поданы 4 исковых заявлений Службы в отношении 2 застройщиков и 1 физлица, ход дел находятся на контроле. Также активно стали выявлять незаконные перепланировки в помещениях МКД, за данное нарушение привлечены 8 физлиц.

**Профилактика нарушений**

Приказом Службы от 24.11.2021 № 103 утверждена программа профилактики нарушений, согласно которому информирование подконтрольных субъектов по вопросам соблюдения обязательных требований осуществляется путем размещения на официальном сайте и в интернет ресурсах Службы перечней правовой информации, актов, содержащих обязательные требования, обзоров изменений законодательства, разъяснений обязательных требований, информации по их правоприменению и результатам правоприменительной практики контрольно-надзорной деятельности и т.д.

Кроме того, подконтрольные субъекты информируются о проводимых в отношении них проверках, их результатах и принятых мерах путем размещения вышеуказанных сведений в государственных информационных системах.

В целях снижения административной нагрузки на хозяйствующие субъекты надзорными органами также активно используется возможность проведения предварительных проверок в отношении юридических лиц и выдачи предостережений о недопустимости ими нарушения обязательных требований.

Также проводятся публичные обсуждения итогов правоприменительной практики. В 2023 году состоялись 10 совместных публичных обсуждений результатов правоприменительной практики с приглашением представителей управляющих и ресурсоснабжающих организаций и застройщиков. Осуществляется устное и письменное консультирование поднадзорных субъектов и граждан.

**Слайд-17 О приоритетных направлениях на 2024 год**

**(основные задачи)**

С учетом итогов деятельности Службы за 2023 год и учитывая продолжение ограничительных мер на проведение контрольно-надзорных мероприятий, установленных Постановлением Правительства Российской Федерации от 10 марта 2022 года №336 "Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля", основными направлениями деятельности Службы на 2024 год являются:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Приоритетные направления | Мероприятия | Ожидаемый результат |
| 1. Защита прав и законных интересов граждан при получении жилищно-коммунальных услуг. | Проведение контрольно-надзорных мероприятий в отношении управляющих и ресурсоснабжающих организаций, на предмет соблюдения нормативов в сфере предоставления коммунальных услуг, в том числе проведение внеплановых проверок по обращениям граждан и по требованию прокуратуры | Улучшение качества предоставляемых жилищно-коммунальных услуг |
| 2. Осуществление эффективного государственного контроля за организацией и проведением капитального ремонта многоквартирных жилых домов | Проведение контрольно-надзорных мероприятий в отношении регионального оператора – Фонда капитального ремонта и управляющих организаций, на предмет соблюдения нормативов в сфере капитального ремонта МКД. | Сохранение жилищного фонда |
| 3. Осуществление контрольно-надзорной деятельности в области градостроительства, ведение регионального строительного надзора | Проведение проверок на соответствие выполняемых работ проектной документации и техническим регламентам, на соблюдение организационно-правового порядка строительства, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объектов при строительстве и капитальном ремонте инженерной инфраструктуры | Контроль за качеством выполнения строительных работ |
| 4. Повышение качества кадрового состава Службы, (повышение правовой грамотности должностных лиц, уполномоченных к рассмотрению дел об административных правонарушениях, организация обучения и получения соответствующих допусков инспекторами Службы. | Организация обучения инспекторов Службы по вопросам изменения норм законодательства в курируемых направлениях деятельности. Увеличение штата инспекторов на 1-2 единицу, в связи с возросшей нагрузкой. Проведение семинаров и курсов повышения квалификации. | Повышение результативности и эффективности контрольно-надзорной деятельности Службы  Своевременные получения инспекторами допусков в соответствующих областях |

**О мобильном приложении «Госуслуги.Дом»**

* «Госуслуги.Дом» – это современный и эффективный инструмент для решения вопросов ЖКХ собственниками недвижимости в многоквартирных домах.
* Мобильное приложение «Госуслуги.Дом» – единственный многофункциональный сервис по управлению домом, доступный сразу во всех регионах Российской Федерации.
* Функционал позволяет пользователям получать обратную связь от управляющей организации через онлайн-канал с ограниченным сроком ответа.
* Даёт возможность воздействовать на управляющую организацию через обращения в жилищную инспекцию в случае неудовлетворённости решением вопросов ЖКХ.
* Доступная для всех регионов легитимная онлайн-платформа для проведения общедомовых собраний.
* Реализован механизм контроля пользователями ежегодных отчётов по расходам управляющей организации.
* В приложении идёт информирование жителей в доступном формате о составе работ по капитальному ремонту в доме и сроках его проведения.
* Передача показаний по всем счётчикам в одном месте. Возможность просмотра архива передачи показаний.
* Автоматическое напоминание о необходимости передачи показаний в определённый срок и оплата жилищно-коммунальных услуг.
* Передача информации о важных событиях в доме напрямую от управляющей организации собственникам через функционал информационных сообщений – замена информационного стенда в доступном электронном формате.
* Прямое общение собственников жилья с соседями с помощью удобных чатов в мобильном приложении.

Кроме того, во исполнение распоряжения Правительства РТ № 591-р от 12.10.2023 г. «Об утверждении плана мероприятия «дорожной карты» по популяризации мобильного приложения «ГосуслугиДом» Службой на 15.04.2024 года проведено 60 проверочных мероприятий, из которых в отношении:

* 28 управляющих организаций и товариществ собственников жилья;

- 19 органов местного самоуправления;

- 7 ресурсоснабжающих организаций;

- 6 организаций, имеющих специальные счета по накоплению средств по капитального ремонта.  
Сотрудниками Службы по оказанию практической помощи по заполнению системы ГИС ЖКХ осуществлены выезды в:

* г. Ак-Довурак (ТСЖ «Угулза», ТСЖ «Энергетиков», ТСЖ «Сайзырал», ООО «Строитель ЖКХ»);
* Улуг-Хемский кожуун (ООО «Орион», ТСЖ «Буура», ООО «Кок-Чыраа», ТСЖ «Кок-Чыраа»);
* Чеди-Хольский кожуун (ООО УК «Плюс»);
* Эрзинский кожуун (с. Эрзин).

В результате проведенных контрольных мер наполняемость информацией поставщиками составила порядка 95 процентов.

Наполняемость поставщиками необходимой информации УК, ТСЖ, РСО, ОМС системы ГИС ЖКХ находится на контроле у Службы.

