**Отчет об итогах деятельности за 2022 год и о приоритетных**

**направлениях Службы государственной жилищной инспекции и строительного надзора Республики Тыва**

В 2022 году деятельность Службы государственной жилищной инспекции и строительного надзора Республики Тыва по проведению плановых и внеплановых проверок по государственному жилищному надзору и лицензионному контролю осуществлялось с учетом моратория на их проведение, 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 уделялось пристальное внимание и принимались все допустимые меры для обеспечения комфортного проживания граждан в многоквартирных домах нашей Республики и для обеспечения соблюдения требований в градостроительной сфере.

# Основными задачами Службы являются:

- осуществление регионального государственного жилищного надзора;

- предупреждение, выявление и пресечение допущенных застройщиком, заказчиком, а также лицом, осуществляющим строительство на основании договора (контракта) с застройщиком или заказчиком, нарушений законодательства о градостроительной деятельности, в том числе технических регламентов (норм и правил) и проектной документации;

- осуществление полномочий по взаимодействию с органами муниципального жилищного контроля;

- осуществление лицензирования деятельности по управлению многоквартирными домами.

- осуществление государственного строительного надзора;

- осуществление контроля и надзора в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Республики Тыва.

Для выполнения задач, Служба обладает следующими полномочиями:

- региональный государственный жилищный надзор (жилищный контроль);

- лицензирование предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами;

- лицензионный контроль предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами (лицензионный контроль);

- региональный государственный строительный надзор (строительный надзор).

- региональный государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

- контроль за обеспечением проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Республики Тыва.

# По состоянию на 01.01.2023 года по данным ГИС ЖКХ и Росстата в Республике Тыва имеются 627 многоквартирных домов, общей площадью – 1315 тыс. кв.м и 38 тысяч жилых домов частного сектора общей площадью – 204 тыс. кв.м.

# Многоквартирные дома расположены:

в г. Кызыле – 422, в пгт. Каа-Хем – 7, в г. Ак-Довурак – 48, с. Кызыл-Мажалык – 6, в г. Шагонар – 62, г. Туран – 8, с. Бай-Хаак – 7, пгт. Хову-Аксы – 60, с. Сарыг-Сеп – 4,

г. Чадан – 3, которыми управляют 51 управляющих организаций (37 УК и 14 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, на что обращаем внимание руководство данных муниципальных образований для организации работы по обеспечению МКД управляющими организациями, о чем Службой неоднократно напоминалось.

В 2022 году в Службу поступило 898 обращений в АППГ-895, что остается на уровне. Большая часть обращений поступило от жителей г. Кызыла (64%), остальные - из кожуунов.

Основные тематики обращений:

* обеспечение нормативным уровнем коммунальных услуг – 42%;
* содержание и ремонт общего имущества в МКД – 13%;
* соблюдение порядка расчетов при предоставлении жилищно-коммунальных услуг – 14%;
* правомерность выбора управляющей организации МКД, утверждения условий договора управления МКД, соответствия условий договора управления установленным требованиям – 2,7%;
* по качеству построенного и введенного в эксплуатацию объекта – 4 обращения.

Все обращения граждан рассмотрены и проведены по ним мероприятия, 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.

В 2022 году плановые проверки в сфере жилищного контроля и лицензионной деятельности не проводились в связи с имеющимся мораторием на их проведение. Проводились внеплановые проверки по согласованию с прокуратурой по обращениям граждан, содержащим информацию о факте либо угрозе причинения вреда жизни и здоровью граждан, и по контролю исполнения предписаний по данным фактам. Так, для проведения внеплановых проверок в органы прокуратуры были направлены 150 ходатайств о согласовании проверок, из которых были удовлетворены 0. В связи с чем, были вынуждены ограничиться проведением профилактических мероприятий, таких как рейдовые выезды и мониторинг подконтрольных объектов, профилактические беседы и профилактические визиты, число профилактических визитов составило 126. Результаты профилактических мероприятий оформлялись вынесением предостережений, их количество составило 81.

Только с 17 августа 2022 года в связи с внесением изменений в Постановление Правительства Российской Федерации от 10 марта 2022 года № 336, разрешено проведение внеплановых проверок только по обращениям и жалобам граждан.

Так, в 2022 году Службой в области жилищного контроля (надзора) и лицензионной деятельности проведено 337 внеплановых проверок в отношении всех управляющих организаций и ресурсоснабжающих организаций (АППГ-713) В силу объективных причин, в том числе и за счет объединения в одну проверку нескольких обращений граждан, количество проверок снизилось по сравнению с 2021 годом на 47%.

Также внеплановые проверки проводились по требованию органов прокуратуры либо во взаимодействии с ними, их количество составило 52.

По результатам проведения вышеуказанных мероприятий обследовано (с повторными) более 6000 тыс. м2 жилищного фонда, выявлено 156 нарушений законодательства в жилищной сфере, в основном нарушения:

правил технической эксплуатации и ремонта общего имущества МКД – (95);

нормативов предоставления коммунальных услуг – (29);

порядка раскрытия информации – (21);

порядка начисления платы – (10).

порядке управления многоквартирным домом – (1)

По результатам проверок по лицензионному контролю и жилищному надзору выдано 31 предписаний об устранении выявленных нарушений и 81 предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований, возбуждено 14 дел об административных правонарушениях.

Наибольшее количество нарушений в сфере жилищного законодательства совершили ООО «УК Столица» - 25%, ООО «УК Ангарский» - 20%, ООО «УК Оникс 17» - 18%.

Преимущественно административные дела возбуждены за нарушение:

- лицензионных требований (ст. 14.1.3 КоАП РФ) – (5);

- нормативов обеспечения населения коммунальными услугами (ст. 7.21 КоАП РФ) – (1);

- правил содержания и ремонта жилых домов (ст. 7.22 КоАП РФ) – (3);

- нарушение порядка размещения информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (13.19.1) – (5);

- непредставление сведений (информации) (ст. 19.7 КоАП РФ)- (3).

За 2022 год Службой:

* проведено - 12 заседаний лицензионной комиссии;
* проэкзаменовано - 19 представителей управляющих организаций;
* выдано - 19 квалификационных аттестатов;
* выдано - 8 лицензий;
* переоформлено - 6 лицензии;
* рассмотрено - 25 заявлений о внесении изменений в реестр лицензий;
* прекращено лицензий – 6.

По состоянию на 01.01.2023 года на территории Республики Тыва лицензии на осуществление деятельности по управлению МКД имеют 37 управляющих компаний, у 32 из которых имеются дома в управлении.

Также по итогам 2022 года Службой проведен анализ работы управляющих организаций республики и составлен их рейтинг. С учетом требований Методики создания и функционирования системы рейтингования эффективности работы лиц, осуществляющих управление МКД, рейтингу подвергнуты 18 управляющих компаний, функционирующие на территории г. Кызыла (АППГ-16).

Рейтинг проводится с целью создания источника информации для потребителей об управляющих организациях, стимулирование управляющих организаций улучшать качество своей работы, взаимодействия с потребителями и содействия вовлечению широкого круга потребителей жилищно-коммунальных услуг в решении вопросов, связанных с управлением многоквартирными домами.

Источниками информации для построения потребительского рейтинга управляющих компаний послужили:

* сведения, полученные Службой, в результате деятельности по контролю за соблюдением управляющими организациями требований жилищного законодательства РФ;
* результаты анкетирования представителей потребителей услуг управляющих организаций (советов многоквартирных домов).

По результатам рейтинга, в первую 5 лучших вошли:

1. ООО УК «Сервис плюс»;

2. ООО УК «Восток сервис»;

3. ООО УК ЖЭУ «Ангарский»;

4. ООО УК «ЖЭК»;

5. ООО УК ЖЭУ «Жилой квартал».

Пятерка отстающих выглядит следующим образом (снизу вверх):

1. ООО «Оникс-17»;

2. ООО УК ЖЭУ «Центр»;

3. ООО УК ЖЭУ «Тайга»;

4. ООО УК «Управдом сервис».

5. ООО УК «Городская управляющая компания».

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 управление жилищным фондом (МУП «Енисей»).

Вместе с тем, такая управляющая организация как ООО УК ЖЭУ «Ангарский» с предпоследнего места поднялась в первую тройку, следует полагать, что это результат принятия действенных мер как Службой жилищной инспекции, так и руководством данной организации.

Результаты рейтинга публикуются в целях оценки руководителями управляющих организаций (руководством муниципальных образований) качества их работы и принятия действенных мер по ее совершенствованию. Также налаживания диалога с собственниками жилья. Кроме того, Служба полагает, что рейтинг поможет собственникам помещений принять правильное решение при выборе управляющих организаций.

**Контроль за проведением капитального ремонта**

По состоянию на 01.01.2023 года всего открыто 16 специальных счетов, владельцами которых являются 8 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.

В 2022 году Службой рассмотрено 2 обращения граждан о недостатках, выявленных в ходе эксплуатации МКД после капитального ремонта. Однако, несмотря на факты ненадлежащей организации работы по капитальному ремонту МКД, региональный оператор Фонд капитального ремонта в прошлом году ни разу не был привлечен к ответственности. Анализ показал, что и в предыдущих годах региональный оператор по организации данной работы не привлекался к ответственности, тогда как количество многоквартирных домов, нуждающихся капитальному ремонту по Республике составляет 67 домов.

В текущем году работа в данном направлении будет усилена во взаимодействии с заинтересованными министерствами и ведомствами.

**Осуществление регионального строительного надзора**

Субъектами регионального государственного строительного надзора являются: застройщик, заказчик и лицо, осуществляющее строительство или реконструкцию.

Так, в 2022 году общее количество объектов капитального строительства находящихся в надзоре, с учетом выданных заключений о соответствии, составило 79 (АППГ-64). Региональный государственный строительный надзор осуществляется посредством организации и проведения проверок, мероприятий по профилактике нарушений обязательных требований, принятия предусмотренных законодательством мер по пресечению и (или) устранению последствий выявленных нарушений обязательных требований, систематического наблюдения за исполнением требований, анализа и прогнозирования состояния исполнения требований при осуществлении деятельности юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями.

К отношениям, связанным с осуществлением государственного строительного надзора, организацией и проведением проверок ограничения, установленные Постановлением Правительства Российской Федерации №336 не коснулись.

В рамках осуществления государственного строительного надзора Службой в 2022 году было проведено 156 проверок (АППГ-145), выявлено 70 нарушений (АППГ-51). Составлено протоколов и привлечены к административной ответственности 18 лиц. Наложены административных штрафов на сумму 420 тыс. рублей, взыскано в бюджет 200 тыс. рублей. По результатам государственного строительного надзора в отчетном периоде выдано 70 предписаний об устранении выявленных нарушений.

По результатам осуществления строительного надзора выдано 30 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-14).

Основные правонарушения совершаются по ч. 1 и 2 ст. 9.5 КоАП РФ «Нарушение установленного порядка строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства, ввода его в эксплуатацию»; 19.5 КоАП РФ «Невыполнение в срок законного предписания».

Основными причинами и условиями нарушений обязательных требований 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 постоянно обсуждались в рабочем порядке на уровне Минстроя РТ и курирующего Заместителя председателя Правительства.

В рамках надзора за долевым строительством в 2022 году находились 17 объектов, по 6 объектам надзор завершен, выданы заключения о соответствии.

Остаются под надзором 11 объектов, по которым используются экскроу-счета в банках в соответствии с Федеральным законом № 214. Проблемных объектов на данный момент не имеются.

За отчетный период в рамках надзора за долевым строительством проведены 22 проверок, выявлено нарушений 3 (все Хайдыпдевелопмент), по нарушениям все 3 материала рассмотрены мировым судом.

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.

Также в соответствии с Положением о Службе, и во исполнение Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» и других нормативно-правовых актов Правительства РФ и Правительства Республики Тыва, Службой сформирован реестр обманутых дольщиков, пострадавших от действий застройщика по многоквартирному дому № 3/3 по ул. Дружба г. Кызыла. На данный момент в Реестре состоят 17 граждан пострадавшие от действий недобросовестного застройщика.

Согласно Закона Республики Тыва № 581-ЗРТ «О защите прав граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, на территории Республики Тыва» предусматривается следующие меры государственной поддержки таким гражданам:

- предоставление в собственность земельного участка, находящееся в государственной или муниципальной собственности, на территории Республики Тыва;

- предоставление льготной древесины для индивидуального жилищного строительства.

Реестр данных граждан в установленном порядке направлен в заинтересованные Министерства, по нашим данным в Министерство земельных и имущественных отношений обратились 13 граждан за получением земельных участков, результаты их рассмотрения нам пока неизвестно. Об этом направлен запрос в данное Министерство.

В отчетный период Службой возбуждено 51 дел об административном правонарушении (АППГ-45). Из них:

- назначено наказание в виде штрафа по 40 делам, на общую сумму 1990 тыс. рублей (АППГ – 4212 тыс.);

- назначено наказание в виде предупреждения по 7 делам;

- прекращено дел (за отсутствием события и состава правонарушения – 2

- направлены в мировые суды – 2

Взыскано в бюджет по штрафам 730 тыс. рублей. Также за уплату государственной пошлины за предоставление государственной услуги по лицензированию деятельности в бюджет поступило 150 тыс. руб. Всего направлено в бюджет Республики 880 тысяч рублей (АППГ-712 тыс.).

Следует отметить низкое качество работы по взыскаемости, что составило всего 44% от всей наложенной суммы. В этом году к данному направлению будет уделено особое внимание.

**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 2022 году состоялись 5 совместных публичных обсуждений результатов правоприменительной практики с приглашением представителей управляющих и ресурсоснабжающих организаций и застройщиков. Осуществляется устное и письменное консультирование поднадзорных субъектов и граждан.

**О приоритетных направлениях на 2023 год**

**(основные задачи)**

С учетом итогов деятельности Службы за 2022 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 2023 год являются:

1. защита прав и законных интересов граждан при получении жилищно-коммунальных услуг, и интересов государства в сохранении жилищного фонда, за счет увеличения количества профилактических мероприятий;
2. осуществление эффективного государственного контроля за организацией и проведением капитального ремонта многоквартирных жилых домов;
3. осуществление контрольно-надзорной деятельности в области градостроительства, ведение регионального строительного надзора;
4. Введение практики выявления самовольных построек и объектов капитального строительства, строящихся с нарушением норм законодательства;
5. в целях повышение результативности и эффективности контрольно-надзорной деятельности принять меры к повышению качества кадрового состава Службы, (обучение и повышение правовой грамотности должностных лиц, уполномоченных к рассмотрению дел об административных правонарушениях, организация обучения и получения соответствующего допуска инспекторами Службы в области электроснабжения и электробезопасности, обучение или переподготовка одного из инспекторов по направлению «дорожник-мостовик»).

**Отчет об итогах деятельности за 2022 год и о приоритетных**

**направлениях Службы государственной жилищной инспекции и строительного надзора Республики Тыва**