**Доклад Службы государственной жилищной инспекции и строительного надзора Республики Тыва о региональном жилищном надзоре (контроле) и региональном лицензионном контроле за предпринимательской деятельностью по управлению многоквартирными домами за 2024 год**

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 2024 году осуществляла надзор за деятельностью 25 управляющих организаций, за 97 объектами капитального строительства, за 16 ресурсоснабжающими организациями и за региональным оператором по капитальному ремонту многоквартирных домов, а также за деятельностью регионального оператора по вывозу ТКО (ГУП ТСП).

В 2024 году деятельность Службы, осуществлялась с учетом моратория на проведение проверок, установленного Постановлением Правительства Российской Федерации от 10.03.2022 года № 336. 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.

Так, в 2024 году в Службу поступило 1281 обращений граждан в АППГ-1201, что имеет рост на 7%.

Большая часть обращений поступило от жителей г. Кызыла (около 70%)*,* остальные из кожуунов (Ак-Довурак 11/14, Шагонар 52/18, Хову-Аксы 2/0).

Основные тематики обращений:

* обеспечение нормативным уровнем коммунальных услуг
* содержание и ремонт общего имущества в МКД
* соблюдение порядка расчетов при предоставлении ЖКУ
* иные обращения (участие в комиссионных проверках)

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 и в сроки.

По результатам проверочных мероприятий обследовано с повторными более 11000 тыс.м2 жилищного фонда, выявлено 203 нарушений законодательства (АППГ-144), выданы 203 предписаний об устранении выявленных нарушений и 165 предостережений, возбуждено 29 дел об административных правонарушениях (АППГ-29).

Особое внимание в рамках жилищного надзора уделялось соблюдению обязательных требований к своевременному вывозу мусора с контейнерных площадок многоквартирных домов республики. Службой за 2024 год проведено 139 профилактических мероприятий по данному направлению (АППГ – 124). проверено 2198 территорий (АППГ - 1956) многоквартирных жилых домов (в том числе, и повторно) на предмет уборки придомовой территории от снега, а также уборки контейнерных площадок и вывоза мусора региональным оператором ГУП «ТСП». В результате рейдовых мероприятий выявлено 89 многоквартирных домов, где не убрана придомовая территория от мусора и снега, а также 49 контейнерных площадок с не вывезенным крупногабаритным мусором. Данная информация оперативно передавалось управляющим организациям и ГУП «ТСП» и нарушения устранялись в тот же день.

По данному направлению всего за прошлый год вынесено 20 предостережений (АППГ - 13). Данные предостережения исполнены.

Также в конце года выдано 25 предостережений организациям по обслуживанию многоквартирных домов республики о недопустимости нарушения действующего жилищного законодательства в части своевременной уборки снега и сосулек с крыш домов. Данные предостережения находятся на контроле у Службы.

Также в2024 году Службой:

* проведено – 11 заседаний лицензионной комиссии,
* проэкзаменовано – 10 представителей управляющих организаций,
* выдано – 9 квалификационных аттестатов,
* выдано – 1 лицензий, (УК ООО ЖЭУ Тайга),
* рассмотрено – 35 заявлений о внесении изменений в реестр лицензий
* прекращено лицензий – 2 (Авырга, Буура).

По итогам 2024 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.

По результатам рейтинга, в первую 3 лучших вошли:

1. ООО УК «Управдом-Сервис» (13 МКД); 2. «ЖЭК» (2); 3. «Лидер» (6);

Тройка отстающих выглядит следующим образом:

1. МУП «АРС» (45); 2. ООО «ГАС» (33); 3. ООО УК «Ангарский» (10);

Основными причинами низкого рейтинга являются оценка жителей, скорость закрытия обращений, неполнота (либо недостоверная) раскрытия информации, большое количество подтвердившихся обращений граждан, неисполнение предписаний Службы.

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

**Контроль за проведением капитального ремонта**

По состоянию на 01.01.2025 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 Службой в прошлом году мониторинг технического состояния многоквартирных домов, показал, что требуется произвести капитальный ремонт в 92 МКД.

1. Внутридомовой системы газоснабжения – 39 домов;

2. Ремонт или замена лифтового оборудования – 8 МКД;

3. Внутридомовых инженерных систем холодного, горячего водоснабжения, отопления, водоотведения – 28 домов;

4. Конструкции кровель/крыш – 17 домов.

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

За отчетный период Службой рассмотрено 14 обращения граждан о недостатках, выявленных в ходе эксплуатации МКД после капитального ремонта. Службой данные обращения рассмотрены и проведены 3 контрольно-надзорных мероприятий, профилактический мероприятий 9 по результатам вынесено 2 предписания и 2 предостережений. Составлены протоколов об административном правонарушении 3 по ст. 7.22 КоАП РФ Нарушение правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений; ст. 19.7. КоАП РФ Непредставление сведений (информации; ст. 19.4.1. КоАП РФ Воспрепятствование законной деятельности должностного лица органа государственного контроля (надзора), должностного лица организации, уполномоченной в соответствии с федеральными законами на осуществление государственного надзора, должностного лица органа муниципального контроля.

**Контрольно-надзорные мероприятия в отношении органов местного самоуправления:**

В 2024 году в соответствии проведены 5 проверок по жалобам граждан в отношении администраций муниципальных образований г.г. Кызыл, Ак-Довурак, Шагонар и Чадан. По итогам проверок выявлено 5 нарушений обязательных требований, установленных жилищным законодательством. Привлечены к административной ответственности должностные лица указанных администраций, выданы 5 предписаний об устранении нарушений. По выданным предписаниям нарушения устранены. (Кызыл – не приняты меры по передаче на обслуживание КНС и сетей многоквартирных домов мкр. Энергетиков г. Кызыла ресурсоснабжающей организации ООО «Водоканал сервис» ст.7.22, штраф 4000 р.; Ак-Довурак – не приняты меры по признанию многоквартирных домов №№ 1 и 2 по ул. 50 лет ВЛКСМ г. Ак-Довурак; Чадан – ненадлежащее содержание МКД).

**Административная практика**

В отчетном периоде Службой рассмотрены 91 дел об административном правонарушении (АППГ-121). Из них:

- назначено наказание в виде штрафа по 67 делам, на общую сумму 5716 тыс. рублей (АППГ – 4773 тыс.);

- наложены предупреждения по 24 делам;

- прекращено дел – 1

- направлены в мировые суды – 5 дел

- Взыскано в бюджет Республики по штрафам 1420 тыс. рублей (АППГ- 1780 тыс.).

- находятся у судебных приставов на взыскание наложенных штрафов на сумму 1746000 рублей.

Обжаловано сторонами принятых решений Службы в судебном порядке 11, из них отменены судом решений Службы 2.

За 2024 год Служба приняла участие в судах при рассмотрении 35 дел (22), из них 10 – гражданские, 19 – дел по оспариванию решений Службы, 6 - рассмотрение в мировых судах по материалам Службы.

В 2024 году Службой инициированы 4 иска, удовлетворены 3 иска Службы (2 иска к застройщикам об устранении строительных недостатков, 1 к физическому лицу об обеспечении доступа в жилые помещения), 1 – находится на рассмотрении. По результатам проведенной исковой работы Службы, восстановлены нарушенные права более 60 граждан, путем возложения обязанности устранить строительные недостатки в многоквартирных домах по ул. Убсу-Нурская, д. 4, 8 г. Кызыла.

Необходимо отметить данный положительный момент в административной практике Службы, которые ранее не применялись, как реализация права Службы, предусмотренного ЖК РФ, при защите прав и интересов жителей МКД, путем подачи исковых заявлений в суды в отношении застройщиков, некачественно построивших дома, в целях обязать их устранение строительных дефектов.

Помимо этого, в целях восстановления нарушенных жилищных прав граждан, Службой инициируются иски к собственникам жилых помещений. Так, в отчетном периоде суд удовлетворил иск Службы к гражданину о предоставлении доступа в квартиру, поскольку он использует 2 квартиры не по назначению, а в качестве питомника для собак, тем самым создавал неблагоприятные условия соседям.

Кроме этого по результатам принятых мер Службой, восстановлены нарушенные жилищные права 6 граждан, выразившиеся в завышении начислений за жилищно-коммунальные услуги. Так, ресурсоснабжающей организацией «Тываэнерго» 4 гражданам были излишне начислены платежи на общую сумму 398,5 тыс. рублей. В результате реагирования Службы, ресурсоснабжающей организацией были произведены перерасчеты. Также восстановлено электроснабжение 2 гражданам, которое было отключено из-за необоснованного долга.

В результате принятых Службой мер в 2024 году отремонтированы 77 подъездов многоквартирных домов из запланированных 93, ремонт 16 подъездов перенесено на текущий год.

Продолжаем положительную практику как составление административных протоколов в отношении физлиц, за курение табака в МОП МКД (ст.6.24). в прошлом году составлены 2 протокола и привлечены к ответственности 2 лица к штрафу по 500 рублей. В 2023 году также были привлечены 2 лица, в ранних годах не привлекались.

Также в отчетном периоде уделялось особое внимание к незаконным постройкам. В результате принятых мер Службой выявлены 6 незаконных построек, из которых 4 объекта узаконены, по 2 выданы предписания. 6 лиц привлечены к административной ответственности. (Кочетова 26, Дружбы 158а, ООО Восток)

Еще одним положительным моментом, достигнутым в прошлом году можно отметить активное внедрение мобильного приложения «Госуслуги Дом» на территории Республики.

МП «Госуслуги Дом» — это приложение для собственников жилья в многоквартирных домах. Приложение «Госуслуги Дом» работает на основе данных, размещённых в ГИС ЖКХ.

В соответствии с планом, доведенным федеральным центром на внедрение приложения 8033 пользователям, на конец года, приложением воспользовались 8351 граждан. Республика достигла хороших результатов по стране в этом направлении, что отмечено Минстроем России. По запросу Минстроя России направлены наградные документы на инспектора Службы отвечающего за данное направление.

Также Служба занимается профилактикой нарушений в сфере ЖКХ и строительства. По программе профилактики нарушений Службы, подконтрольные субъекты информируются о проводимых в отношении них проверках, их результатах и принятых мерах путем размещения вышеуказанных сведений в государственных информационных системах. Проводятся публичные обсуждения итогов правоприменительной практики. В 2024 году состоялись 7 совместных публичных обсуждений результатов правоприменительной практики с приглашением представителей управляющих и ресурсоснабжающих организаций и застройщиков. Осуществляется устное и письменное консультирование поднадзорных субъектов и граждан.

В течении 2024 года руководителем, а также его заместителем еженедельно проводились личные приёмы граждан по вопросам, относящимся к предметам ведения Службы. Также совместно с первым заместителем прокурора республики проведены 2 личных приема граждан по вопросам ЖКХ и строительства, с депутатами Верховного Хурала 3 личных приема граждан.

**Особое внимание уделялось работе со СМИ и общественностью**

В целях наиболее полного и объективного освещения своей деятельности, Служба взаимодействует со средствами массовой информации республики. Активно отрабатываются входящие запросы о деятельности Службы. Инспекторами Службы проводились совместные рейды с представителями СМИ по проверке технического состояния МКД (кровля, придомовые территории, вентиляция, система газоснабжения и т.д.).

Для профилактической и разъяснительной работы с общественностью, Службой активно использовались возможности СМИ, позволяющие охватить более широкую аудиторию, в частности телеканалы Тува 24, ГТРК Тыва и газета «Шын», также социальные сети и блогосфера. Всего выступлений по телевидению 8. Составлены пресс-релизы, которые взяты за основу публикаций в СМИ по тематикам, согласно утвержденному графику. Всего за отчетный период вышло 297 публикаций на официальном сайте Службы, в телеграмм канале и вконтакте.