

# 1. ГОСУДАРСТВЕННОЕ УПРАВЛЕНИЕ И РЕГУЛИРОВАНИЕ

## Государственный контроль и надзор за использованием и сохранностью жилищного фонда Ленинградской области

Основными задачами государственного контроля и надзора за использованием и сохранностью жилищного фонда Ленинградской области являются:

- предупреждение, выявление и пресечение нарушений юридическими лицами обязательных требований к использованию и сохранности жилищного фонда;
- обеспечение комфортных условий проживания и пребывания в помещениях жилищного фонда;
- гарантирование предоставления коммунальных услуг;
- уменьшение количества нарушений законодательства в сфере управления жилищным фондом.

Данные цели достигаются путем проведения проверок по результатам полного и своевременного рассмотрения обращений граждан, принятия мер к устранению выявленных нарушений, а также привлечения нарушителей к административной ответственности.

На конец 2022 года на территории Ленинградской области 544 управляющих организации имели действующие лицензии на право осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, из них деятельность по управлению многоквартирными домами осуществляла 392 управляющих организации, в управлении которых находится 14147 многоквартирных дома общей площадью 42,7 млн. кв. м. Также на территории Ленинградской области ведут работу 564 ТСЖ, ТСН, ЖСК, ЖК.

За 2022 год в Комитет поступило 17467 обращений, что на 9 % больше по сравнению с 2021 годом (15594), и на 10 % больше по сравнению с 2020 годом (15292).



Распределение поступивших обращений по районам Ленинградской области:

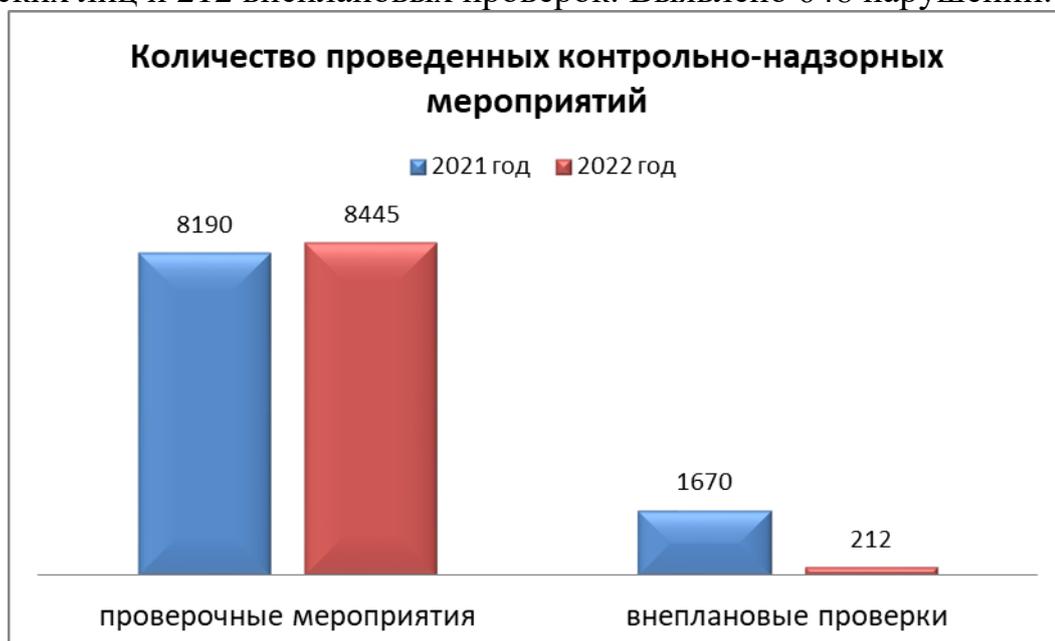
- 55 % обращений поступает из Всеволожского района, из них 40 % обращений поступают из районов новостроек (г.Мурино, г.Кудрово, п.Янино, д.Н.Девяткино).
- 10 % - из Гатчинского района.
- 9 % - из Выборгского района

Структура обращений выглядит следующим образом:

1. 35 % - вопросы, связанные с содержанием и ремонтом общедомового имущества;
2. 25 % - вопросы, связанные с порядком начисления платы за жилищно-коммунальные услуги;
3. 15 % - вопросы, связанные с предоставлением коммунальных услуг;
4. 15 % - жалобы жителей на деятельность управляющих организаций.
5. 10 % - обращений по прочим вопросам



В рамках жилищного надзора и лицензионного контроля в 2022 году проведено 8445 проверочных мероприятия по обращениям физических и юридических лиц и 212 внеплановых проверок. Выявлено 648 нарушений.



В ходе проведения мероприятий по контролю обследовано 411 многоквартирных домов общей площадью 2,2 млн.м<sup>2</sup>. Для сравнения, за 2021 год было проведено 8190 проверочных мероприятий по обращениям физических и юридических лиц и 1670 внеплановых проверок организаций, осуществляющих деятельность в сфере управления многоквартирными домами на территории Ленинградской области. Уменьшение количества проверок в 2022 году связано с ограничениями введенными в марте 2022 года на проведение проверок в отношении юридических лиц регулируемых Постановлением Правительства РФ № 336.

Значительное количество мероприятий в 2022 году было направлено на профилактику и предупреждение нарушений лицензионных требований.

Одной из форм являются проверки без взаимодействия с юридическими лицами, которые проводятся по обращениям граждан и сообщениям из социальных сетей. За 2022 год проведено 105 таких проверок и по фактам выявленных нарушений управляющим организациям выдавались предостережения. Всего в целях предотвращения правонарушений управляющим организациям выдано 669 предостережений.

За нарушения в жилищной сфере в 2022 году составлено 166 протоколов об административных правонарушениях и выдано 167 предписаний об устранении выявленных нарушений.

Основными нарушениями, выявленными в ходе проверок по обращениям граждан, являются протечки кровли, подтопление подвалов многоквартирных домов, несоблюдение сроков проведения ремонтов подъездов, нарушения связанные с порядком начисления платы за жилищно-коммунальные услуги.

По результатам рассмотрения Комитетом дел об административных правонарушениях за 12 месяцев 2022 года вынесено 66 предупреждений и 206 постановлений о назначении административного штрафа на сумму 15263 тыс. руб.

Для устранения нарушений, выявленных Комитетом по результатам проверок, в 2022 году управляющими организациями выполнен текущий ремонт в 142 МКД.



Ремонт подъезда после пожара (г. Волхов, ул. Ломоносова, д. 24)



Ремонт цоколя (г. Волхов, ул.Профсоюзов д.5)

Комитетом разработан план профилактических визитов в управляющие организации в целях проведения работы по недопущению нарушений жилищного законодательства в 2023 году.

Для непосредственного общения с жителями Ленинградской области, в период с августа по октябрь 2022 года Комитетом в плановом режиме проведены выездные приемы граждан в администрациях всех районов Ленинградской области.

Для выявления и решения проблемных вопросов касающихся деятельности управляющих организаций при Комитете создан и работает экспертный совет.

Одним из направлений контрольно-надзорной деятельности Комитета является контроль за деятельностью регионального оператора и проведением капитального ремонта общего имущества собственников в многоквартирных домах в соответствии с частью 2 статьи 182 Жилищного кодекса Российской Федерации, а так же контроль за формированием фонда капитального ремонта на специальных счетах.

В 2022 году сбор средств на капитальный ремонт многоквартирных домов формируемых на специальных счетах составил более 80%, что на 30 % больше по сравнению с 2021 годом.

В целях реализации полномочий по лицензированию деятельности по управлению многоквартирными домами, возложенных на Комитет, В 2022 году проведено 12 заседаний лицензионной комиссии, по результатам которой выдано 68 лицензии, на основании решения суда аннулировано 4 лицензии. В бюджет Ленинградской области по итогам лицензирования в 2022 году поступило 310 тыс. руб.

В 2022 году Комитетом проведена работа по продлению лицензий управляющим организациям на право осуществления деятельности по управления многоквартирными домами. Общее количество продленных лицензий 113, что составляет 60% от общего числа поступивших заявлений.

Проблемные вопросы, в части контроля за содержанием жилищного фонда и лицензирования деятельности по управлению многоквартирными домами:

1. В районах массовой застройки в г.Мурино, г.Кудрово, п.Янино Всеволожского района после ввода многоквартирных домов в эксплуатацию остаются нерешенными вопросы передачи объектов инженерной инфраструктуры и оформления (разграничения) земельных участков от застройщиков в администрации муниципальных образований, что приводит к перебоям в предоставлении коммунальных услуг, отсутствию уличного освещения, не позволяет обеспечить надлежащую уборку придомовых территорий в зимний период.

2. Установленные действующим законодательством требования для предоставления лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами фактически сводятся к отсутствию у руководителя такой организации судимости и решения о дисквалификации.

В тоже время процедура лишения указанной лицензии, даже при наличии грубых нарушений лицензионных требований, практически неприменима, поэтому требуется внесение изменений в действующее федеральное законодательство в части ужесточения требований к организации, претендующей на получение лицензии на такой социально значимый вид деятельности как управление многоквартирными домами, и расширить основания для лишения такой лицензии.

3. В настоящее время отсутствует правоприменительная практика, в соответствии с которой управляющие организации (иные инициаторы общих собраний) привлекаются к административной (уголовной) ответственности в случае выявления фактов подделки решений собственников помещений в многоквартирных домах.

Для привлечения к ответственности за фальсификацию общих собраний существуют следующие препятствия:

- доказательство вины выбранной таким собранием управляющей организации (организатором собрания может быть указан любой собственник);
- определение место совершения нарушения (адрес многоквартирного дома, адрес организации, место предъявления протокола собрания).

Также у органов государственного жилищного надзора отсутствует возможность оперативного признания недействительными результатов общего собрания до момента передачи многоквартирного дома организации, в случае выявления подделки решений собственников и протокола собрания.

Требуется внесение изменений в федеральное законодательство, позволяющих проводить общие собрания собственников помещений в многоквартирных домах только с использованием «Государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства, и/или наделить органы государственного жилищного надзора правом оперативного принятия мер по недопущению передачи многоквартирного дома управление на основании сфальсифицированного собрания собственников.

Для решения данного вопроса Комитетом в качестве законодательной инициативы подготовлен проект закона и направлен на рассмотрение в Законодательное Собрание Ленинградской области, Государственную Думу Российской Федерации и Минстрой России.

#### Основные задачи на 2023 год:

1. Обеспечить соблюдение жилищного законодательства на территории Ленинградской области. Усилить информационно-разъяснительную работу, с управляющими организациями, направленную на повышение ответственности управляющих организаций за работу с жителями на местах и улучшения качества предоставления жилищно-коммунальных услуг.

2. В ходе осуществления жилищного надзора и лицензионного контроля, особое внимание уделять на обеспечение безопасного использования внутридомового и внутриквартирного газового оборудования и безопасной эксплуатации лифтов управляющими организациями.

Председатель комитета  
государственного жилищного  
надзора и контроля  
Ленинградской области

М.С.Василенко