

Комитет государственного жилищного надзора и контроля Ленинградской области

Протокол заседания коллегии комитета государственного жилищного надзора

**Суворовский пр., д. 67
комн. 501**

**27 февраля 2025 года
15.00**

В коллегии комитета государственного жилищного надзора и контроля Ленинградской области (далее – Комитет) приняли участие: Губернатор Ленинградской области А.Ю. Дрозденко, председатель постоянной комиссии по жилищно-коммунальному хозяйству и топливно-энергетическому комплексу Законодательного собрания Ленинградской области М.В. Коломыцев, заместитель прокурора Ленинградской области П.А. Данилов, представители Главного управления МЧС России по Ленинградской области, Управления Федеральной службы судебных приставов по Ленинградской области, Северо-Западного управления Ростехнадзора, ГУ МВД России по г. Санкт-Петербургу и Ленинградской области, представители региональных органов исполнительной власти, органов местного самоуправления, ресурсоснабжающих и управляющих органов, представители общественности.

Вступительное слово Губернатора Ленинградской области Александра Юрьевича Дрозденко

Губернатор Ленинградской области А.Ю. Дрозденко в своем выступлении отметил, что сегодня отрасль жилищно-коммунального хозяйства объединяет очень многие смежные органы хозяйствования, а также органы власти, коммерческие и общественные структуры. Невозможно сегодня говорить о качестве жизни, если не созданы качественные условия для проживания.

Одним из показателей развития сферы ЖКХ является показатель цифровой трансформации. А.Ю. Дрозденко отметил, что показатель цифровой трансформации Ленинградской области по многим критериям сегодня выше, чем в среднем по Российской Федерации. Размещение кадастровых номеров в ГИС ЖКХ в Ленинградской области – 96,7% (в среднем по России – 95,1%). Помещений в МКД в Ленинградской области – 95% (по России – 91,3 %). Индивидуальных жилых домов по России – 84,3 %, по Ленинградской области – 88,6%. Размещение платежных документов по лицевым счетам у нас – 83,2% лицевых счетов, в Российской Федерации – 80,6 %. Размещено 95,2% индивидуальных приборов (в Российской Федерации – 92%), и на 101,2% выполнен план установок мобильного приложения «Госуслуги.Дом».

По оценке благоустроенности жилья в Ленинградской области показатель почти 67% (66,9%), в среднем по России – 68,1%, удовлетворенность качеством инженерных коммуникаций (водоснабжение, теплоснабжение и так далее) – 2,86, по России – 2,8 средний. Есть, над чем работать в качестве улучшения и водоснабжения, теплоснабжения и газификации.

В отрасли есть, как определенные достижения, так и целый ряд проблем, и впереди всех ждет большая работа по их решению.

Ленинградская область один из самых динамично развивающихся субъектов Российской Федерации по строительству жилья. Она входит в 5-ку крупнейших регионов России по объемам строительства жилья. В 2024 году введено в эксплуатацию 126 многоквартирных домов и расселено 73 аварийных дома.

По новому жилью работа управляющей организации понятна, и управлять новым жильем при всех прочих нюансах намного легче и эффективнее, в том числе эффективнее в экономическом плане. Управлять жильем, которое имеет солидный возраст, сложнее, чем новостройками, при этом, не всегда старым домом даже со столетней историей легче управлять, чем домами, построенными в конце 80-х, начале 90-х. Здесь не всегда эффективно работают управляющие организации, но зачастую их жалобы обоснованы и затраты на содержание дома превышают плату на содержание и текущий ремонт.

От управляющей организации очень сильно зависит и качество проживания жильцов, и индекс социального самочувствия. Управляющие организации сегодня на передовой по оказанию коммунальных услуг, потому что, прежде всего, жители общаются с дворниками, сантехниками, с электриками, общаются с диспетчерами дежурных, аварийных служб, и насколько эти люди тоже находят общий язык, взаимопонимание, также и зависит удовлетворенность качеством жилищно-коммунальных услуг.

Необходимо стимулировать активность управляющих организаций не просто в работе, необходимо, чтобы управляющие организации боролись за свое резюме.

А.Ю. Дрозденко поручил Комитету разработать региональный рейтинг управляющих организаций для стимулирования активности управляющих организаций, установив соревновательный эффект и выделение грантов за 1, 2, 3 место в размере 3, 2 и 1 млн руб. соответственно.

Так же А.Ю. Дрозденко обратил особое внимание на вопрос, связанный с фальсификаций протоколов общих собраний собственников, на необходимость совместно с правоохранительными органами навести порядок, чтобы в области не осталось управляющих организаций, которые наживаются за счет жителей, путем различных неправомерных действий, в т.ч. рейдерских действий, «отжимают» дома под свой контроль, выводят средства, и бросают дома.

Необходимо продолжать активно продвигать законодательные инициативы, направленные на совершенствование системы управления многоквартирными домами. А.Ю. Дрозденко отметил, что изменения в законодательстве должны быть направлены, прежде всего на защиту жильцов дома, но и давать определенные гарантии долгосрочного сотрудничества управляющим организациям.

Комитету совместно с управляющими организациями и органами местного самоуправления необходимо продолжить реализацию мероприятий по приведению подвальных помещений в нормативное состояние для создания укрытий населения. Ленинградская область готовит законодательную инициативу о внесении соответствующих изменений, включая Жилищный кодекс, с целью возможности временного использования подвальных помещений под государственные нужды, под

переоборудование, создание там укрытий для использования в случае возникновения чрезвычайных ситуаций.

Отдельное внимание необходимо уделить маломобильным группам населения. По законодательству необходимо обеспечить для маломобильных граждан, граждан с инвалидностью возможность для комфортного проживания. Надо совместно решать вопросы приспособления помещений под нужды инвалидов, а где необходимо по переселению на первые этажи для того, чтобы была возможность выхода на улицу и захода. Перед регионом стоит задача трудоустройства большинства участников СВО, несмотря на ранения, увечья или инвалидность. А это значит, что они должны иметь гарантированный вход и выход из многоквартирного дома.

А.Ю. Дрозденко так же дал поручение по организации в весенний период субботников на придомовых территориях управляющими организациями совместно с жителями.

**Приветственное слово Председателя постоянной комиссии
по жилищно-коммунальному хозяйству и топливно-энергетическому
комплексу Законодательного собрания Ленинградской области Михаила
Владимировича Коломыцева**

Председатель комиссии по жилищно-коммунальному хозяйству и топливно-энергетическому комплексу М.В. Коломыцев отметил, что благодаря комплексному подходу органов власти и реформированию жилищно-коммунального комплекса, в том числе по нормативно-правовому регулированию, состояние данной сферы в Ленинградской области значительно улучшилось. Комитет выполняет ряд важных задач, которые обеспечат безопасное, комфортное проживание и защиту прав граждан.

По поручению председателя Законодательного собрания Ленинградской области С.М. Бебенина, М.В. Коломыцев попросил обратить особое внимание на жалобы, связанные с порядком расчетов, а именно общедомовых нужд, чтобы начисления у граждан были справедливые и правильные.

Доклад председателя комитета государственного жилищного надзора и контроля Беляев Денис Сергеевич «Об актуальных вопросах системы управления жилищным фондом на территории Ленинградской области»

Председатель Комитета Д.С. Беляев подвел итоги работы комитета государственного жилищного надзора и контроля Ленинградской области в 2024 году и осветил актуальные вопросы системы управления жилищным фондом.

На территории ЛО – 16 623 МКД площадью 49,55 млн м², деятельность по управлению многоквартирными домами осуществляют 352 управляющих организации, в управлении которых находится 13865 многоквартирных домов общей площадью 43,5 млн м². Также работу ведут 563 ТСЖ, ТСН, ЖСК, ЖК, в управлении которых находятся 973 МКД общей площадью 5,25 млн м². В непосредственном управлении собственников помещений находятся 1785 многоквартирных домов общей площадью 0,7 млн м². В 2024 году введено в эксплуатацию 126 МКД общей площадью 1,06 млн м². Расселено 73 аварийных дома общей площадью 50,8 тыс. м². На территории ЛО работают 134 ресурсоснабжающих организации.

Большое внимание уделено теме цифровизации отрасли ЖКХ, в 2025 году Минстроем совместно с Минцифры будет продолжена работа по цифровизации сферы жилищно-коммунальных отношений. Особое внимание направлено на развитие государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ) и мобильного приложения «Госуслуги.Дом». По всей РФ уже более 8 млн пользователей пользуются данным мобильным приложением, из них более 200 тыс. – в Ленинградской области.

В 2024 году в ГИС ЖКХ и мобильное приложение внесены возможности по проведению общих собраний в электронном виде, по подаче коллективных обращений, по возможности проведения поверки приборов учета. С начала 2025 года появилась возможность установки приложения собственникам индивидуальных жилых домов, а также не собственникам помещений в многоквартирном доме (нанимателям по договорам соцнайма, доверенным лицам и др.).

В 2025 году продолжится развитие систем:

1. Анонсируется обновление функционала оплаты ЖКУ в «Госуслуги Дом» и ГИС ЖКХ.
2. Планируется внедрение функционала аварийных заявок в «Госуслуги Дом».
3. Будут проведены ежегодные общие собрания собственников в рамках проекта «День собственника».
4. Обеспечено распознавание показаний всех счетчиков с помощью камеры телефона в приложении «Госуслуги Дом».
5. Будет запущен проект по взысканию задолженности за жилищно-коммунальные услуги через ГИС ЖКХ с использованием Единого портала государственных услуг.

28 декабря 2024 года вступили в силу изменения в Федеральный закон от 31.07.2020 № 248-ФЗ "О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации", которые устанавливают возможность надзорных органов проводить контрольные (надзорные) мероприятия в виде инспекционных визитов, выездных проверок, а также проводить профилактические визиты с применением мобильного приложения "Инспектор" в качестве средства дистанционного взаимодействия. Мобильное приложение "Инспектор" представляет собой бесплатное программное обеспечение, разработанное на базе государственной информационной системы, которое может быть установлено на стационарном компьютере, мобильном телефоне или планшете. Использование данного приложения позволит сэкономить временные и материальные ресурсы, как Комитета, так и контролируемых лиц при проведении контрольных (надзорных) мероприятий. Комитетом в декабре прошлого года успешно проведено 2 пробных профилактических визита с применением мобильного приложения "Инспектор". Практика использования данного приложения в текущем году будет распространена на инспекционные визиты и выездные проверки.

Для организации дистанционного взаимодействия с Комитетом все контролируемые лица обязаны определить ответственных представителей и установить приложение "Инспектор" на мобильные устройства, скачав соответствующий установочный файл из любого "магазина приложений".

В процессе осуществления контрольной (надзорной) деятельности комитетом выявлен ряд системных проблем, требующих незамедлительного решения.

Частые смены управляющих организаций, массовая фальсификация протоколов общего собрания собственников, увеличение количества преступлений в сфере управления МКД, участвовавшие аварийные ситуации и, как следствие, взрывной рост социальной напряженности в сфере ЖКХ приводят к ежегодному росту количества обращений. Существующие штрафы неэффективны и, в конечном счете, являются дополнительной финансовой нагрузкой для собственников (нанимателей) помещений.

Комитет рассматривает в настоящее время, возможность реализации в Ленинградской области пилотного проекта по созданию Регионального оператора – гарантирующей управляющей организации, реализация данных предложений позволит осуществить полный аудит жилищного фонда, получить объективную информацию о МКД и внести ее в ГИС ЖКХ, ограничить допуск к управлению МКД неквалифицированных организаций, не имеющих необходимых штатных и материальных возможностей. Также появится возможность установить дополнительные требования к эксплуатирующим организациям, решить острую проблему «брошенных» домов, получить заключения по домам, непригодным для проживания и стимулировать механизмы их расселения. Кроме того, значительно упростится процесс прекращения деятельности недобросовестных организаций. Региональный оператор сможет исключать организацию из реестра аккредитованных лиц, прекращая ее деятельность.

Также Комитет будет разрабатывать изменения в действующее законодательство по закреплению нормы об исключительно электронном голосовании. При этом, у собственника всегда будет выбор, как принять участие в таком голосовании: через ГИС ЖКХ, путем обращения в МФЦ или путем заполнения бумажного бюллетеня и направления его администратору собрания. Таким образом, сократится до минимума возможность манипулирования результатами собрания, так как сообщение о собрании будет приходить собственникам через Госуслуги, собственник всегда сможет увидеть, когда и как он проголосовал (актуально при

голосовании через администратора собрания), результаты собрания будут подсчитываться автоматически, инициатор либо другие лица не смогут на это влиять. Кроме того, Комитетом будет инициировано перед Минстроем России внедрение сервиса «Я не голосовал» непосредственно в ГИС ЖКХ. Если собственник увидит, что его решение искажено, либо внесено не его решение, то он сможет нажатием кнопки аннулировать свое решение.

Разрабатываются изменения в законодательство по ужесточению лицензионных требований и упрощению процедуры аннулирования лицензии. В 2024 году в Законодательное собрание были внесены два законопроекта по внесению изменений в Жилищный кодекс РФ. После обсуждения на комиссиях и получения заключения правового управления ЗАКС ЛО, предложения были возвращены на доработку в целях внесения редакторских правок и дополнительного обсуждения на рабочих группах. Внесение этих правок будет защищать не только интересы собственников помещений, но и добросовестных управляющих организаций, так как усложнит доступ на рынок недобросовестных компаний.

В 2024 году, в целях реализации решений Лицензионной комиссии Ленинградской области Комитетом были направлены в суды 3 заявления с требованием об аннулировании лицензий управляющих организаций на осуществление предпринимательской деятельности. Решениями судов требования Комитета удовлетворены в полном объеме.

В рамках реализации Комитетом контрольно-надзорных полномочий возникают ситуации, связанные с фактической невозможностью проведения проверочных мероприятий по причине различных препятствий, создаваемых контролируемыми лицами. В 2024 году было составлено 12 протоколов об административных правонарушениях по статье 19.4.1. КоАП РФ, 5 из которых в отношении должностных лиц, 7 в отношении юридических. По результатам рассмотрения данных протоколов виновные лица привлечены к установленной законом ответственности. Обращаем внимание, что воспрепятствование законной деятельности должностного лица Комитета может повлечь за собой наказание, в том числе в виде дисквалификации. На текущий момент такая санкция ни к кому

применена не была, вместе с тем, в случае систематических противоправных действий со стороны контролируемых лиц, комитетом будет предпринят весь комплекс мер, направленных на дисквалификацию виновных лиц.

За 2024 год в Комитет поступило 34696 обращений, что на 41 % больше по сравнению с 2023 годом (24639).

Структура обращений выглядит следующим образом:

- 39% - вопросы, связанные с содержанием и ремонтом общедомового имущества (протечки кровли, подтопление подвалов, ремонт и содержание мест общего пользования);
- 19% - вопросы, связанные с порядком начисления платы за жилищно-коммунальные услуги (ошибки в начислениях, корректировка платы, отсутствие перерасчетов платы);
- 19% - вопросы, связанные со сменой управляющих организаций, фальсификацией протоколов общих собраний;
- 14% - вопросы, связанные с нарушением качества и режима предоставления коммунальных услуг;
- 5% - вопросы размещения информации в ГИС ЖКХ (отсутствие обязательной информации в системе ГИС ЖКХ);
- 4% - обращения по прочим вопросам (улучшение жилищных условий, несоблюдение норм общежития и др.).

Типичные ошибки (нарушения) управляющих организаций, приводящие к росту обращений в Комитет:

1. Отсутствие ответа или получение неудовлетворительного ответа от УО на обращения жителей.
2. Отсутствие в УО квалифицированного персонала, что не позволяет обеспечить оперативное устранение нарушений.
3. Ненадлежащая и (или) несвоевременная информационно-разъяснительная работа с жителями.
4. Ошибки при расчетах платы за жилищно-коммунальные услуги, отсутствие перерасчетов при оказании некачественных услуг.

5. Отсутствие взаимодействия УК, ресурсоснабжающих организаций и администраций муниципальных образований.

По поручению Губернатора Ленинградской области все подвалы МКД должны быть приведены в санитарно-техническое состояние, пригодное для временного укрытия населения. В течение 2023 – 2024 годов Комитетом в рамках рабочих поездок проведен осмотр более чем 2 тысяч подвалов МКД. В ходе осмотров выявлены множественные нарушения действующих требований к содержанию подвалов. Лицам, ответственным за содержание общего имущества МКД, Комитетом выданы предписания об устранении выявленных нарушений и объявлены предостережения о недопустимости нарушения обязательных требований.

Необходимо подчеркнуть, что для устранения имеющихся нарушений не требуются капитальные вложения. Достаточно выполнить нормы действующего жилищного законодательства к содержанию и текущему ремонту общего имущества, а именно:

- осушить и очистить подвалы от мусора и скоплений грязи на поверхностях полов, стен и потолков;
- обеспечить надлежащее техническое состояние инженерных систем;
- организовать переходные мостки через коммуникации.

Соблюдение данные требований будет строго контролироваться Комитетом.

Еще одним направлением деятельности является обеспечение надлежащего водоснабжения и водоотведения. В соответствии с правовой позицией, изложенной в письмах Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека, ряде судебных решений, а также в соответствии с решениями, принятыми на расширенном заседании коллегии Прокуратуры Ленинградской области от 30.10.2024 №13 «О состоянии законности при исполнении органами государственной власти, органами местного самоуправления и хозяйствующими субъектами Ленинградской области законодательства о водоснабжении и водоотведении», лица, осуществляющие управление МКД, обязаны

обеспечить: производственный контроль качества холодной и горячей воды, подаваемой в помещения МКД, путем разработки и исполнения программы производственного контроля качества воды в порядке, установленном Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.01.2015 №10; согласование разработанных программ производственного контроля качества воды осуществляется территориальным органом Роспотребнадзора.

Ответственность за несоблюдение действующих требований к организации производственного контроля качества воды установлена статьей 6.5 КоАП РФ. Неисполнение влечет наказание в виде административного штрафа для юридических лиц от двадцати тысяч до тридцати тысяч рублей или административное приостановление деятельности на срок до девяноста суток.

Управляющим организациям, товариществам и кооперативам необходимо незамедлительно приступить к разработке и согласованию с территориальными органами Роспотребнадзора производственных программ контроля качества воды.

Соответствующие разъяснения были направлены Комитетом ранее в адрес всех лиц, осуществляющих управление МКД на территории Ленинградской области.

В ходе рассмотрения обращений граждан и сообщений, поступающих в социальных сетях, на постоянной основе возникают споры о лицах, ответственных за уборку территорий.

Зачастую органы местного самоуправления, управляющие организации, товарищества и кооперативы в ходе дискуссий и даже при подготовке официальных документов опираются не на действующее законодательство, а на личные соображения целесообразности участия тех или иных лиц в уборке территорий.

С целью пресечения споров, Комитет разъясняет следующее.

Сезонная уборка является только одним из обязательных видов работ по содержанию земельных участков, предусмотренных действующим законодательством, наряду с:

- ремонтом покрытия тротуаров, пешеходных дорожек, проездов;

- ремонтом и заменой элементов благоустройства, таких как ограждения, скамейки, урны и иные малые архитектурные формы;
- содержанием детских и спортивных площадок, а также мест накопления твердых коммунальных отходов;
- окосом травы и уходом за зелеными насаждениями.

Содержание земельных участков осуществляется их правообладателями, а именно:

- содержание земельного участка, образованного в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности под отдельно взятым МКД, в зависимости от выбранного способа управления, осуществляется управляющей организацией, товариществом, кооперативом или обслуживающей организацией, заключившей соответствующий договор с собственниками помещений в МКД с непосредственным способом управления;
- содержание дворовых территорий и иных территорий общего пользования, на которых не образованы земельные участки или образованные земельные участки являются муниципальной собственностью (включая бесхозные земельные участки), осуществляется органами местного самоуправления;
- содержание земельных участков, находящихся в собственности физических и юридических лиц, осуществляется указанными лицами.

Необходимо дополнительно отметить следующие аспекты применения действующего федерального законодательства в сфере благоустройства территорий. Положениями Федерального закона от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» и Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, установлен прямой запрет на привлечение собственников помещений в МКД к участию в содержании земельных участков, не входящих в состав общего имущества.

Таким образом, даже в случае если правила благоустройства территории муниципального образования не актуализированы с учетом указанного запрета,

положения таких правил, регламентирующие обязанность управляющих организаций, товариществ, кооперативов производить уборку и иные виды работ на земельных участках, не входящих в состав общего и имущества МКД, применяться не могут.

Застройщик, не отказавшийся после завершения строительства от права собственности на земельный участок, в границах которого находится 2 и более МКД, обязан содержать данный земельный участок. В таких случаях лица, осуществляющие управление МКД, могут привлекаться к содержанию земельных участков только на основании соглашений (договоров), заключенных с застройщиками. После отказа застройщика от права собственности на земельный участок и его разделения органом местного самоуправления на несколько земельных участков для каждого из МКД в отдельности, обязанность по содержанию соответствующих территорий будет возложена на управляющие организации, товарищества, кооперативы.

Контроль за исполнением правил благоустройства территории поселения физическими и юридическими лицами, включая застройщиков, а также привлечение к административной ответственности в случае выявления нарушений данных правил, относится к полномочиям органов местного самоуправления в соответствии с положениями ФЗ № 131.

Комитет наделен полномочиями исключительно по оценке соблюдения требований жилищного законодательства к содержанию земельных участков, входящих в состав общего имущества собственников помещений в МКД.

Вопрос обеспечения доступной среды для инвалидов за последние 3 года приобрел особую актуальность. По поручению Губернатора Ленинградской области профильными органами исполнительной власти, включая Комитет, готовятся предложения по улучшению качества доступной среды для инвалидов, в том числе в приоритетном порядке участников СВО.

Полномочиями на проведение комплекса мероприятий по приспособлению общего имущества МКД и жилых помещений с учетом потребностей инвалидов наделены органы местного самоуправления.

Реализация данных полномочий администрациями муниципальных образований состоит из нескольких длительных этапов, регламентированных Правилами обеспечения условий доступности для инвалидов жилых помещений и общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 09.07.2016 № 649, включающих в себя разработку планов комиссионных обследования, проведение обследований, оценку экономической целесообразности проведения тех или иных мероприятий, разработку проектов строительно-монтажных работ и их выполнение. При этом, зачастую, для обеспечения доступности общего имущества МКД для лица с ограниченными возможностями достаточно провести небольшой объем работ силами управляющей организации, товарищества и кооператива.

В соответствии с положениями ст.36 ЖК РФ приспособление общего имущества в МКД с учетом потребностей инвалидов допускается без решения общего собрания собственников помещений в случае, если такое приспособление осуществляется без привлечения денежных средств указанных собственников.

Учитывая изложенное, Комитет полагает, что проведение мероприятий, направленных на обеспечение беспрепятственного доступа лиц с ограниченными возможностями к общему имуществу МКД и жилым помещениям, должно являться неотъемлемой частью деятельности управляющих организаций, товариществ, кооперативов.

Основные задачи на 2025 год:

- Усилить контроль за соблюдением требований по перерасчету платы за ЖКУ при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.
- Уменьшить количество обращений жителей, связанных с ошибками управляющих организаций при расчетах платы за ЖКУ. Провести обучающие

семинары с управляющими организациями по вопросам соблюдения законодательства в части правомерности начислений платы за ЖКУ.

- Обеспечить достижение всех показателей цифровой зрелости выше целевых показателей, установленных по РФ.
- Расширить использование статей КоАП РФ комитетом, в том числе по привлечению должностных лиц к административной ответственности.
- Увеличить на 10% проведение профилактических мероприятий, которые определены Федеральным законом № 248-ФЗ в качестве приоритетных по отношению к проведению КНМ.
- Провести не менее 15% КНМ от общего количества таких мероприятий с использованием мобильного приложения «Инспектор» с целью снижения временных и трудовых затрат комитета и контролируемых лиц.

Генеральный директор управляющей организации ООО "Жилищно-Коммунальная компания" И.И. Колтунов выразил просьбу о возобновлении работы экспертного совета, как площадки для обсуждения проблемных вопросов в сфере ЖКХ.

Председатель региональной общественной организации «Региональный центр «ЖКХ Контроль» С.Н. Худяев предложил участникам коллегии поддержать инициативу Общественной палаты Ленинградской области о создании рабочей группы по общественному контролю за проведением капитального ремонта общего имущества на многоквартирных домах, а так же обратил внимание управляющих организаций на необходимость уделять больше внимания взаимодействию с собственниками, в том числе в части разъяснения их прав и обязанностей, а так же на создание и взаимодействие с Советами МКД.

Заместитель прокурора Ленинградской области П. А. Данилов отметил, что структура жалоб, поступающих в Комитет, не отличается от той структуры, которая поступает в надзорные ведомства: 39% - содержание, 19% - плата, 19% - это непрозрачность проведения протоколов общего собрания, принятие решений, несогласие с ними и прочее.

Первостепенная причина - это не открытость работы управляющей организации и объединений собственников жилья со своими жителями, необходим прямой диалог жителей с управляющей организацией – это залог того, чтобы все будут понимать, почему и как происходят процессы управления жилищным фондом, необходимо объяснять жителям о том, что есть план проведения текущего ремонта, который должен быть согласован с жителями многоквартирного дома – сегодня эта парадная, завтра другая, завтра третья. Должна быть обратная связь с населением.

Вторая проблема - это непрозрачность финансовой составляющей, непрозрачность отчетности, отсутствие работы ревизионной комиссии.

В настоящее время, прокуратурой проведен анализ информации о работе тех управляющих организаций, работа которых вызывает наибольшее количество нареканий, подготовлено финансово-хозяйственное заключение, в котором усматривается нецелевое расходование денежных средств, собранных с жителей многоквартирных домов, и потраченных на цели, не связанные с управлением многоквартирным домом. Прошу Комитет оказать содействие надзорным органам в анализе данной информации.

Особое внимание, необходимо обратить на проблему борьбы управляющих организаций между собой. Наша основная задача защитить добросовестных предпринимателей.

Органам прокуратуры поставлена задача по всем поступающим в региональные органы лицензирования деятельности по управлению многоквартирными домами документам о смене управляющих организаций незамедлительно организовывать проверочные мероприятия с выходом на место прокурорских работников, участковых уполномоченных полиции и опросам жителей МКД с целью исключения фактов недружественного поглощения возможности управления многоквартирным домом. По всем фактам, поступающим по данным вопросам, необходимо незамедлительно информировать органы прокуратуры.

Также на коллегии выступили представители общественности Ширялин Виктор Николаевич и Балахнин Александр Анатольевич, которые выразили свои

предложения о необходимости совершенствования работы Комитета, оптимизации действий управляющих организаций и повышению качества оказываемых услуг исполнителями данных услуг.

Комитет выражает благодарность в направлении предложений по решению коллегии следующим организациям: НО Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Ленинградской области, Главное управление МЧС России по Ленинградской области, Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области, Комитет Ленинградской области по обращению с отходами, АО ЕИРЦ Ленинградской области, АО «ЛОТЭК», Администрация Гатчинского муниципального округа, Администрация Выборгского муниципального района, ООО «РКС-Энерго», АО «Зеленый город», ООО «УК Бизнес сити дом», ООО «УК Возрождение», АО «Тепловые сети», ООО «УК СосновоАгроПромТехника», ООО «Управление коммунального хозяйства», ООО «Жилищно-коммунальная компания», ООО «Управдом», Региональный Центр «ЖКХ-контроль» Ленинградской области, Региональное отраслевое объединение работодателей-предприятий жилищно-коммунального хозяйства Ленинградской области.

Комитетом все полученные предложения приняты в работу, и будут учтены при подготовке решений по результатам коллегии.

По результатам коллегии приняты следующие решения.

Комитету государственного жилищного надзора и контроля:

1. В целях стимулирования качества работы по содержанию жилищного фонда, разработать региональный рейтинг управляющих организаций.
 - 1.1 Обеспечить размещение итогов рейтинга управляющих организаций в средствах массовой информации и награждение победителей на коллегии Комитета по итогам 2025 года.

2. Совместно с Прокуратурой Ленинградской области, ГУ МВД по Санкт-Петербургу и Ленинградской области, Следственным управлением СК России по Ленинградской области разработать план совместных мероприятий по недопущению фактов фальсификации протоколов общих собраний собственников.
3. Оказывать содействие прокуратуре Ленинградской области в анализе информации, касающейся расходования средств собственников
4. Незамедлительно информировать прокуратуру при наличии фактов фальсификации общих собраний собственников помещений.
5. Подготовить проект федерального закона, предусматривающий внесение изменений, направленных на совершенствование системы управления многоквартирными домами в части ужесточения требований к организациям, осуществляющим деятельность по управлению многоквартирными домами, а также в части изменения порядка проведения общих собраний собственников многоквартирных помещений в заочной и очно-заочной форме.
6. Направить в адрес управляющих организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами, рекомендации о необходимости организации и проведения в весенний период субботников на придомовых территориях с обязательным освещением мероприятий в местных СМИ, социальных сетях, на сайтах УО и предоставлением отчетов о результатах проведения субботников в Комитет с приложением фотоматериалов.
7. Усилить контроль за соблюдением управляющими и ресурсоснабжающими организациями требований по перерасчету платы за жилищно-коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность. Провести обучающие семинары с УО по вопросам соблюдения законодательства в части правомерности начислений платы за жилищно-коммунальные услуги.

8. Комитетом в ходе контрольных (надзорных) мероприятий на постоянной основе продолжить осмотры общего имущества МКД, включая подвальные помещения.

9. Увеличить на 10% проведение профилактических мероприятий, которые определены Федеральным законом №248 в качестве приоритетных по отношению к проведению контрольных (надзорных) мероприятий.

8. Провести не менее 15% контрольных (надзорных) мероприятий от общего количества таких мероприятий с использованием мобильного приложения «Инспектор» с целью снижения временных и трудовых затрат Комитета и контролируемых лиц.

10. Утвердить новый состав экспертного совета при Комитете и организовать его работу.

Управляющим организациям Ленинградской области:

1. Обеспечить уровень внесения обязательных сведений в ГИС ЖКХ не менее чем на 95 %.

2. Обеспечить подготовку и своевременное размещение в ГИС ЖКХ отчетов о деятельности управляющей организации.

3. Обеспечить проведение не менее 60% общих собраний собственников помещений в электронном виде через систему ГИС ЖКХ.

4. Обеспечить приведение в надлежащее санитарно-техническое состояние подвалов МКД пригодных для временного укрытия населения, а именно:

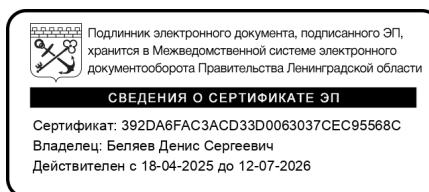
- осушить и очистить подвалы от мусора и скоплений грязи на поверхностях полов, стен и потолков;

- обеспечить надлежащее техническое состояние инженерных систем;

- организовать переходные мостки через коммуникации.

5. Обеспечить надлежащее содержание и обслуживание оборудования и приспособлений для людей с ограниченными возможностями, расположенных в многоквартирных домах и на придомовой территории.
6. Совместно с органами местного самоуправления обеспечить проведение мероприятий, для беспрепятственного доступа лиц с ограниченными возможностями, к общему имуществу МКД и жилым помещениям.
7. Усилить работу по взаимодействию с жителями многоквартирных домов, в том числе в части разъяснения их прав и обязанностей, а так же по вопросам создания Советов МКД.
8. Для организации дистанционного взаимодействия с Комитетом при проведении проверок необходимо определить ответственных представителей и установить приложение “Инспектор” на мобильные устройства, скачав соответствующий установочный файл из любого “магазина приложений”.
9. Приступить к разработке и согласованию с территориальными органами Роспотребнадзора производственных программ контроля качества воды.
10. Обеспечить проведение внеочередных работ по косметическому ремонту лестничных клеток (иных внеочередных мероприятий, связанных с содержанием общего имущества многоквартирных домов (далее – МКД), включая ремонт кровель), в МКД, в которых проживают участники боевых действий (ветеранов) и их семьи.
11. Обеспечить проведение мероприятий по приспособлению общего имущества с учетом потребностей инвалидов в МКД, в которых проживают участники боевых действий (ветеранов) и их семьи.

Председатель комитета
государственного жилищного надзора
и контроля Ленинградской области



Д.С. Беляев