

Доклад к «КРУГЛОМУ СТОЛУ»
по программе профилактики правонарушений

**Итоги работы органа муниципального жилищного контроля
за 2019 год**

Муниципальный жилищный контроль на территории муниципального образования города Благовещенска осуществляется с 2014 года.

Ключевым направлением деятельности является обеспечение сохранности муниципального жилого фонда, пресечение фактов нарушения юридическими лицами и гражданами жилищного законодательства в отношении муниципального жилищного фонда, площадь составляет 224 тыс. кв. м. и принятие мер по привлечению нарушителей к ответственности.

По состоянию на 01.03.2020 на территории муниципального образования города Благовещенска зарегистрировано и осуществляют деятельность на основании лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами 48 управляющих организации.

В 2019 году специалистами органа муниципального жилищного контроля в отношении управляющих организаций и нанимателей проведено 78 проверок, что на 8 % больше, чем в 2018 г., по результатам которых выдано 18 предостережений о недопустимости нарушений требований жилищного законодательства, что на 30 % больше показателей предыдущего года.

За период 2019 проведено 66 мероприятий по контролю, при проведении которых не требуется взаимодействие органа муниципального контроля с юридическими лицами, что на 22 % больше, чем за 2018 год. (54 мероприятия).

По результатам направленных в мировой суд города Благовещенска материалов к административной ответственности за ненадлежащее содержание жилищного фонда привлечено 3 управляющих организации (ООО «Управ-Дом», «Мстер-Д», «Амур-АРС»).

2 материала проверок в отношении управляющей организации ООО «Амур-АРС», не исполнившей требования по надлежащему содержанию придомовой территории и контейнерной площадки, переданы по подведомственности на рассмотрение в природоохранную прокуратуру.

По фактам выявленных нарушений и в связи с не предоставлением по запросу органа муниципального контроля информации в отношении управляющей организации ООО «Амур-АРС» составлены 4 протокола об административном правонарушении по ст.ст. 19.5, 19.7 КоАП РФ. Решениями мирового суда по Благовещенскому судебному участку № 9 юридическое лицо неоднократно привлечено к административной ответственности.

В отношении управляющей организации ООО «Амур АРС», не исполнившей требования муниципальных жилищных инспекторов, за нарушение правил осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, органом МЖК материалы проверок направлены в Амуржилинспекцию с заявлением о необходимости лишения лицензии в отношении находящихся на управлении жилых домов, обязательства по которым управляющей организацией не исполняются надлежащим образом. С января 2020 года деятельность управляющей организации прекращена.

В отношении управляющих организаций ООО «УК Прогресс» ООО «Мастер

домами (Лазо, д.3, Чайковского, 24, ул. Театральная 11 А, Театральная, 11 А1) специалистами органа муниципального жилищного контроля в арбитражный суд Амурской области поданы иски о понуждении управляющих организаций выполнить в натуре мероприятия по обеспечению соблюдения обязательных требований. В отношении ул. Лазо, д. 3, Театральная 11А1, Театральная 11А Арбитражным судом иски удовлетворены в полном объеме.

Контроль за исполнением обязательств в настоящее время осуществляется судебными приставами с учетом применения к УК санкций в рамках исполнительного производства.

Муниципальными жилищными инспекторами в отношении нанимателей муниципального жилого фонда, не выполняющих обязательства по договорам найма жилых помещений, составлено и направлено мировым судьям 4 протокола об административных правонарушениях. Данные наниматели привлечены к административной ответственности.

В порядке взаимодействия с органом государственного жилищного надзора – Государственной жилищной инспекцией Амурской области органом муниципального жилищного контроля рассмотрено в 2019 году 178 обращений, направленных в адрес муниципального контроля. В рамках данного взаимодействия осуществляется обмен информацией о проводимых проверках, обеспечивается совместное участие в них.

В 2019 году проведено 22 совместных проверки.

Муниципальные инспектора осуществляют контроль и мониторинг подготовки жилых домов к сезонной эксплуатации, соблюдения управляющими организациями сроков проведения работ по подготовке жилищного фонда к сезонной эксплуатации в соответствии с утвержденными совместно с собственниками жилых домов графиками и планами. В ходе проверки готовности жилых домов к отопительному (2019 – 2020) периоду специалистами, совместно с представителями ресурсоснабжающих и управляющих организаций, уполномоченными представителями собственников осуществлено более 130 осмотров состояния домов, по результатам которых выявленные нарушения управляющими организациями своевременно устранены. Данная работа по проверке готовности домов к очередному отопительному периоду будет начата и продолжена уже с 01.06.2020.

Вместе с тем, по итогам предыдущей компании по подготовке домов к ОП необходимо отметить следующее.

Управляющими организациями зачастую затягивается процесс подготовки домов к ОП. Такими управляющими организациями как: ООО «Мастер-Д», «Амур-АРС», «Дока-Строй», «Амурский жилищный Стандарт», «Амур», «Управ-Дом» жилые дома к ОП были подготовлены с опозданием, документы, подписанные представителями РСО и собственниками, были сданы в управление ЖКХ города с нарушением сроков, утвержденных ежегодно принимаемым постановлением администрации города.

Основными проблемами прохождения отопительного сезона по прежнему остаются износ коммунальной инфраструктуры, отсутствие четких, выполнимых и понимаемых управляющими организациями стандартов оказания услуг, несогласованность действий между УК и собственниками МКД, формальный подход к сезонным осмотрам состояния домов и составлению по итогам осмотров плана работ.

За время прохождения отопительного периода 2019/2020 муниципальными жилищными инспекторами совместно с представителями управляющих и ресурсоснабжающих организаций на основании обращений граждан проведено 59 выездных замеров температуры в жилых помещениях. Необходимо отметить, что управляющими организациями оперативно принимались меры по устранению нарушений температурного режима. По всем фактам проводилась своевременная совместная с УК и представителями РСО регулировка параметров теплоносителя в тепловых пунктах. Вместе с тем, проблемой остается завышение параметров теплоносителей в жилых домах. Управляющими организациями требования РСО в рамках договорных обязательств зачастую игнорируются, либо завышение выдерживается умышленно по каким-либо имеющимся основаниям. Так завышение параметров теплоносителей практически в ОП зафиксировано у всех УК.

Во избежание разрушения муниципального жилого фонда в 2019 году проведены 8 натуральных обследований состояния общедомовых помещений жилых домов, доля муниципального имущества в которых составляет не менее 40 %, по результатам которых в адрес управляющих организаций выданы предостережения о необходимости соблюдения обязательных требований жилищного законодательства и выполнения в установленный срок мероприятий, направленных на устранение нарушений и сохранение муниципального жилого фонда. Исполнение указанных предостережений находится на контроле инспекторов (ул. Чайковского, 24, ул. Театральная, 11А 1, 11а ул. Нагорная, 16, ул. Лазо, 3, ул. Кузнечная, д. 70/2, Луговая, 7, ул. Пограничная, 138, пос. Мясокомбинат д. 2). По результатам обследований совместно с управляющими организациями проведены мероприятия, направленные на изменение сроков проведения капитального ремонта (в результате в домах, в указанных домах капитальные ремонты будут проведены до 2022 года).

В целях предупреждения нарушений в сфере жилищного законодательства органом муниципального жилищного контроля ежегодно утверждается программа профилактики правонарушений. Указанная программа на 2019/2020/2021 годы размещена на официальном сайте администрации города Благовещенска в разделе «Информация по муниципальному жилищному контролю».

Вся информация о деятельности муниципального жилищного контроля размещена на общероссийском сайте «ГИС ЖКХ», в том числе размещаются полугодовые и ежегодные отчеты о работе, выездные внеплановые проверки. На сайте Генеральной прокуратуры РФ в разделе «ЕРП» также размещаются результаты выездных внеплановых проверок.

Разъяснительная работа о необходимости соблюдения норм действующего законодательства в области жилищных правоотношений проводится специалистами ОМЖК в средствах массовой информации (газета «Благовещенск», телепередачах «Город», «Управляй-ка»).

Совместные с УК мероприятия позволили достичь значительного снижения количества нарушений в сфере эксплуатации и содержания жилищного фонда на территории муниципального образования города Благовещенска. Так количество выявленных правонарушений по управлению жилыми домами по сравнению с 2018 годам значительно снизилось.

04.03.2020

(фото от 04.03.2020 прилагаются)



