

Общественный совет при Министерстве регионального контроля (надзора) Калининградской области

адрес: Д. Донского 1. Телефон: 8 906 235 66 93, e-mail: boris.ebs@mail.ru

Исх. № 9 от «17» декабря 2021 г.

Пресс-релиз.

15 декабря, в рамках обеспечения взаимодействия гражданского общества и профессионального сообщества с органами власти, Общественный Совет при министерстве регионального контроля (надзора) Калининградской области, совместно с Общественным Советом по промышленной политике и техническому регулированию Калининградской области провели семинар по теме: **Формирование доверительных отношений между жителями многоквартирных домов и управляющими организациями.**

В семинаре приняли участие:

- начальник второго отдела технического надзора министерства регионального контроля (надзора) Калининградской области, - Циглер Елена Низаминовна;

- Руководитель Управления жилищно-коммунального хозяйства Администрации ГО г. Калининграда – Борисов Вадим Борисович;

Заместитель председателя Комитета, начальник отдела ЖКХ Балтийского Городского округа – Парамонов Роман Николаевич;

- Председатель Общественного совета при Министерстве регионального контроля (надзора) Калининградской области – Борисов Валерий Алексеевич.

Руководители управляющих организаций, активные граждане.

Циглер Е.Н. рассказала о нововведениях, которые начинают действовать в связи с принятием и вступлением с 01.07.2021 г. Федерального закона № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации».

Данный закон – это выполнение плана, утверждённого Правительством РФ, в рамках реализации механизма «регуляторной гильотины» по снижению административного давления на бизнес.

В законе упор делается на профилактику нарушений и информационную открытость, в связи с чем, в регионе разработана Программа профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям по региональному государственному жилищному надзору на территории Калининградской области на 2022 год (далее – Программа), которую рассмотрели и одобрили члены Общественного совета при Министерстве регионального контроля (надзора) Калининградской области.

Елена Назаминовна обратила внимание участников семинара, что закон вносит немало нововведений, которых ранее не было в практике государственного жилищного надзора.

К примеру, при осуществлении регионального государственного жилищного надзора Министерство регионального контроля (надзора), каждый контролируемый объект должно будет отнести к одной из следующих категорий риска возможного причинения вреда (ущерба):

- 1) средний риск;
- 2) умеренный риск;
- 3) низкий риск.

В рамках Программы, определены критерии отнесения объектов регионального государственного жилищного надзора к категориям риска. Эти критерии учитывают тяжесть и вероятность причинения ими вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям в результате наступления негативных событий, а также вероятности несоблюдения ими обязательных требований, выявленных в ходе контрольных (надзорных) мероприятий.

Кроме этого, вводятся меры профилактики возможных рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям, в том числе, министерством могут проводиться следующие профилактические мероприятия:

- 1) информирование;
- 2) обобщение правоприменительной практики;
- 3) объявление предостережения;
- 4) консультирование;
- 5) профилактический визит.

Как отметила Елена Циглер, такие мероприятия как консультирование и профилактический визит, могут осуществляться министерством только с согласия контролируемого лица.

При этом, если раньше управляющей компании достаточно было выполнить предписание контролирующего органа и ей штраф не выписывался, то сейчас штраф является обязательным, независимо от того, выполнила управляющая организация предписание контрольного органа или нет.

Валерий Борисов отметил, что консультирование и профилактический визит эффективными будут для тех многоквартирных домов, где между жителями и их управляющими организациями сложились доверительные и партнёрские отношения. Общественный Совет при Министерстве регионального контроля (надзора) Калининградской области будет поддерживать такие инициативы и если жители многоквартирного дома или их

управляющая организация обратятся в Общественный Совет (тел. 8-906-235-66-93, e-mail: boris.ebs@mail.ru) или непосредственно в министерство регионального контроля (надзора) с такой инициативой, Общественный Совет окажет всю возможную помощь в выстраивании доверительных и партнёрских отношений и будет способствовать построению в Калининградской области эффективного института профилактических мероприятий.

Интересный и конструктивный разговор состоялся с руководителем управления жилищно-коммунального хозяйства Администрации ГО г. Калининграда – Борисовым Вадимом Борисовичем.

Участники семинара подняли вопрос, который часто возникает во многих многоквартирных домах, когда соседи наращивают батарей, снимают тепло больше, чем это предусмотрено расчётом, при этом до соседей теплоноситель доходит значительно с меньшей температурой, отсюда в квартирах как правило температура зимой на нижнем пределе нормативных требований и что не говори, не комфортно находиться в квартире где температура на уровне 19 градусов.

Как отметил Вадим Борисов, таких ситуаций много и в Калининграде. При этом, решения данного вопроса сегодня не существует. Дело в том, что ни в технической документации, ни в проектах нет указания на количество секций батарей, которые должны стоять в каждой квартире дома. Этим и пользуются многие жители.

Основываясь на опыте предыдущей работы, в том числе работая руководителем фонда капитального ремонта г. Челябинска (а это огромные и промышленный и жилой сектор), Вадим Борисов предложил управляющим компаниям разрабатывать схемы системы отопления с указанием требуемого количества радиаторных секций, которые должны обеспечивать нормативный нагрев воздуха в квартирах.

В ходе конструктивного диалога был предложен, как рабочий вариант, механизм легитимизации таких схем и в ближайшее время СРО управляющих организаций «Стандарты управления недвижимостью» начнёт разрабатывать схемы отопления для многоквартирных домов, находящихся в управлении у членов СРО и апробирует вариант их легитимизации.

Участники семинара высказали озабоченность по некоторым вопросам, в связи с внесением изменений в Правила благоустройства территорий ГО г. Калининграда, которые были приняты в 2021 г.

Первое из них, это то, что все внутридворовые трубопроводы дренажных систем теперь относятся к общему имуществу многоквартирных домов, содержать и промывать которые должны управляющие организации.

При этом, собственники в состав общего имущества такие трубопроводы не принимали, кроме этого, ни у одной управляющей организации нет ни схем дренажных трубопроводов, не специальных машин, не оборудования, не приспособлений.

В такой ситуации внутридомовые дренажные системы города достаточно скоро придут в негодность, что для Калининграда, с его дождливым климатом, крайне опасно.

Было предложено, не замалчивать проблему и предложили, как вариант, чтобы дренажной системой, её содержанием и промывкой занимались профессиональные организации в составе которых есть специалисты, спецтехника и схемы дренажных систем и даже привели положительные примеры.

В ближайшее время Общественный Совет инициирует ряд рабочих встреч, на которых нужно будет находить пути эффективного содержания сложной, иногда запутанной и часто ещё немецкой дренажной системы города Калининграда.

Второй проблемой новых Правил благоустройства территорий ГО г. Калининграда, которая так же почему то умалчивается, видится установление границ ответственности управляющих организаций не по границе земельного участка, как это было до сих пор, а на пять метров за её пределами. Возможно это в какой то степени и правильно, и даже технически и технологически обосновано... но не обсудив с профессиональным и с гражданским сообществом данный вопрос, не обосновав и разъяснив свои доводы, сегодня это видится как информационная закрытость власти г. Калининграда.

Проводимые мероприятия осуществляются Общественным Советом при министерстве регионального контроля (надзора) Калининградской области, в рамках обеспечения взаимодействия власти, гражданского и профессионального сообщества, а так же с целью информирования общества о реализации в Калининградской области Федерального закона № 248-ФЗ, в том числе Программ профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям при осуществлении государственного и муниципального контроля в области жилищного надзора (контроля) и благоустройства территорий.