

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

Пресс-релиз

по итогам проведённого 15.03.2022 года семинара по теме: Профилактика нарушений и информационная открытость при осуществлении государственного жилищного контроля (надзора).

В семинаре приняли участие представители Администраций, управляющих организаций (УК, ТСЖ), активные жители, от минконтроля участвовала начальник второго отдела технического надзора департамента жилищного контроля и надзора - Циглер Елена Низаминовна.

В соответствии с Положением об Общественном Совете, основной задачей Совета является обеспечение взаимодействия власти с бизнесом, профессиональным и гражданским обществом.

В соответствии с Повесткой, должны были рассматривать вопрос о реализации Федерального закона "О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации" и Постановления Правительства Калининградской области от 24.12.2021 г. № 853 «О региональном государственном жилищном контроле (надзоре) на территории Калининградской области»... однако, в связи с последними событиями, Правительство РФ принимает Постановление № 336 от 10.03.2022 г., в соответствии с которым с 10.03.2022 г. в РФ прекращаются плановые и внеплановые проверки за исключением проверок в рамках:

- запланированного федерального государственного санитарно-эпидемиологического контроля (надзора) (приведены исключительные случаи, когда такие проверки могут проводиться);

- внепланового федерального государственного пожарного надзора (приведены исключительные случаи, когда такие проверки могут проводиться);

Контрольный (надзорный) орган, вправе осуществлять вместо планового контрольного (надзорного) мероприятия - профилактический визит. Контролируемое лицо не вправе отказаться от профилактического визита в рассматриваемом случае.

В 2022 году в рамках видов государственного контроля (надзора), муниципального контроля, порядок организации и осуществления которых регулируются Федеральным законом "О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации" и Федеральным законом "О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля" внеплановые контрольные (надзорные) мероприятия, внеплановые проверки проводятся исключительно по следующим основаниям:

а) при условии согласования с органами прокуратуры:

- при непосредственной угрозе причинения вреда жизни и тяжкого вреда здоровью граждан, по фактам причинения вреда жизни и тяжкого вреда здоровью граждан;

- в рамках регионального государственного лицензионного контроля за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами и регионального государственного жилищного надзора в случае поступления жалобы (жалоб) граждан за защитой (восстановлением) своих нарушенных прав;

представитель минконтроля Циглер Е.Н. проинформировала участников семинара, что в связи с изменением порядка проведения проверок как плановых, так и внеплановых, с 10.03.2022 г. все проверки приостановлены.

Порядок проведения внеплановых проверок сейчас будет уточняться и как прописано в Постановлении, согласовываться с Прокуратурой. Как будут проводиться в дальнейшем такие проверки, минконтроль проинформируем все заинтересованные стороны.

Было высказано опасение, что в связи с повышением стоимости стройматериалов и комплектующих, которые постоянно используются при ремонтных работах, объём выполняемых работ может сократиться, что скажется на качестве и работе инженерных систем в домах. При этом нужно учитывать, в нынешней обстановке нужно находить золотую середину между стоимостью работ и возможностью жителей оплачивать услуги и работы.

Участники семинара высказали опасение, что в связи с ограничением контрольных мероприятий со стороны государства, некоторые недобросовестные управляющие организации могут расслабиться и попытаться сократить объём выполняемых работ...

Чтобы этого не допустить, Председатель Общественного Совета Борисова В.А., предложил что при поступлении в адрес минконтроля жалоб, в силу того, что не могут проводиться государственные контрольные и надзорные мероприятия в отношении нарушителей, минконтроль активней стал бы взаимодействовать с профессиональными объединениями, которые бы взяли часть ответственности за работу своих членов как перед властью, так и перед гражданами, услуги которым оказывают члены таких объединений.

Сегодня у профессиональных объединений есть шанс показать свою необходимость и востребованность как бизнесу так и потребителям услуг (работ). И если профессиональные объединения не смогут этим воспользоваться, то частный бизнес обречён уйти с этого рынка.

В данной ситуации как раз и будет видно какая управляющая организация пришла реально работать, эффективно управлять домами и выполнять в полном объёме весь перечень необходимых работ.

Интересным было рассмотрение второго вопроса повестки, мастер-класс: **Сезонные технические осмотры – забытые основы при формировании технической документации и определении:**

- фактического технического состояния имущества;
- количественной оценки контролируемых параметров, характеризующих техническое состояние имущества;
- физического износа осматриваемых конструкций.

Участники семинара как правило говорили о необходимости повышения стоимости услуг, так как денег часто не хватает на проведение необходимых работ в доме, нужно признать, в этом есть значительная часть правды, но вместе с тем, ни один из участников семинара не смог назвать какую классификацию технического состояния осматриваемого имущества они могут назвать? Как правило называли: «удовлетворительное» техническое состояние (только неизвестно кого оно удовлетворяет и в какой мере), называли «нормативное» техническое состояние, только не смогли дать определение – какое состояние можно квалифицировать как «нормативное»...

Если организация, которая проводит сезонный технический осмотр не может правильно квалифицировать техническое состояние осматриваемого имущества, то в этом случае, невозможно правильно определить объём необходимых ремонтных работ, которые собственники должны оплачивать.

Участники семинара были проинформированы о том, что в соответствии с нормативными документами, классификация технического состояния имущество может определяться по семи критериям, которые были им приведены.

Участники мастер-класса практически ничего не знают о существовании такого документа, как «Техническое задание на проведение технического осмотра», а его наличие или отсутствие говорит о качестве проводимых сезонных осмотров.

Кроме этого, как выяснилось, ни один представитель управляющей организации, участвующий в семинаре, не смог привести пример наличия или разработки в доме инструкции по эксплуатации конструктивов или внутридомовых инженерных систем, забывая, что если в доме нет соответствующих инструкций и о их выполнении не заявлено публично, в силу статьи 26 Федерального закона О стандартизации, то им необходимо выполнять требования того нормативного документа, которым публично пользуется контролирующий или надзорный орган.

При этом, участники семинара не смогли обосновать стоимость работ, которые они проводят в доме. При этом, существуют утверждённые на федеральном уровне экономически обоснованные государственные расценки, на основании которых могут оцениваться работы.

Подводя итог по второму вопросу, правильно и профессионально сформированный отчёт по итогам сезонного технического осмотра, смог только представитель только одной организации – ООО «УК ЖЭУ Ремжилстрой» - Бречицкий А.В.

Участники семинара высказали заинтересованность участия в подобных мастер-классах и повышения профессиональной подготовки, подобные мастер-классы будут организованы и проведены в ближайшее время.

Председатель Общественного Совета



Борисов В.А.