

Протокол заседания № 8
общественного совета при государственной жилищной инспекции
по Оренбургской области

Дата проведения: 13 декабря 2024 года.

Формат проведения: в форме очно-заочного голосования.

Приняли участие: Председатель общественного совета при ГЖИ Оренбургской области: Занин В.И.

Члены общественного совета: Саяпин В.М., Коновалов С.В., Маленкова Н.В., Басиров Р.Р.

Кворум имеется, общественный совет правомочен принимать решения.

Представители государственной жилищной инспекции по Оренбургской области: Климонтов С.И - и.о. начальника инспекции, Тишина Н.П. - главный специалист ОКТУиЛ, Лахтикова О.Р. - начальник ОМиИТ, Казначейская Л.В. – начальник КПО.

Повестка дня:

1. «О реализации контрольных (надзорных) полномочий по взаимодействию с органами местного самоуправления по выбору способа управления многоквартирными домами, в отношении которых собственниками помещений не выбран способ управления или выбранный способ не реализован».
2. «О плане деятельности ГЖИ по Оренбургской области по реализации основных направлений на 2025 год».
3. «Утверждение программ профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям по видам контроля (надзора) на 2025 год».
4. «Утверждение отчета о работе общественного совета при ГЖИ по Оренбургской области за 2024 год».

ОБЩЕСТВЕННЫЙ СОВЕТ РЕШИЛ:

Возражения по повестке дня отсутствуют.

Голосовали:

за - 5;

против - 0;

воздержались - 0.

Занин В.И.: решение принято единогласно.

По первому вопросу повестки дня слушали главного специалиста ОКТУиЛ - Тшину Н.П.

Организация и проведения органом государственного жилищного надзора контрольных (надзорных) мероприятий в отношении органов

местного самоуправления по вопросам выбора способа управления многоквартирными домами, в отношении которых собственниками помещений не выбран способ управления или выбранный способ управления не реализован действующим законодательством не предусмотрено.

Инспекцией в рамках полномочий своих полномочий в целях снижения количества многоквартирных домов, находящихся без управления (обслуживания) осуществляется взаимодействие с органами местного самоуправления следующим образом:

1. инспекцией разработана и направлена органам местного самоуправления Оренбургской области «методичка» по последовательности действий ОМСУ при осуществлении полномочий в рамках выбора (определения) управляющей организации для управления МКД.

2. инспекцией в рамках переписки с ОМСУ составлен реестр многоквартирных домов, в которых способ управления не выбран либо не реализован

3. 1 раз в квартал ГЖИ совместно с ОМСУ проводится сверка с составлением реестра МКД, собственники помещений в которых способ управления не выбран (не реализован); ОМС г. Новотроицк на неоднократные запросы инспекции информация о проблемных МКД не представлялась;

4. ОМСУ на запрос инспекции представлен перечень мероприятий, направленных на выбор собственниками помещений в многоквартирных домах способа управления («дорожная карта»).

5. инспекция на постоянной основе информирует ОМСУ о наступлении следующих событий:

о прекращении действия лицензии (по заявлению лицензиата);

о прекращении срока действия лицензии;

об исключении сведений о МКД из реестра лицензий субъекта Российской Федерации в связи с истечением срока действия договора управления МКД, истечением срока «временного управления».

В 18.04.2024¹ Конституционного Суда Российской Федерации выразил позицию что управляющие организации в случае исключения сведений из реестра лицензий в связи с прекращением договора управления обязаны осуществлять деятельность по управлению многоквартирным домом до наступления одного из следующих событий:

заклучение собственниками помещений в многоквартирном доме договора управления с управляющей организацией либо выбора иного способа управления многоквартирным домом;

отбор управляющей организации по результатам открытого конкурса, проводимого органом местного самоуправления;

определение органом местного самоуправления временной управляющей организации для управления домом.

¹ по делу о проверке конституционности ч. 10 ст. 162 и ч. 3 ст. 200 ЖК РФ в связи с жалобой общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Мир».

В этой связи инспекция стала информировать управляющих организаций и ОМС о необходимости продолжать осуществлять управление до вышесказанных событий.

6. Согласно положениям жилищного законодательства, собственники помещений при выборе непосредственного способа управления многоквартирным домом обязаны на основании решений общего собрания заключить договоры оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в таком доме с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности².

В целях реализации непосредственного способа управления собственники помещений обязаны на основании решений общего собрания заключить:

договоры оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в таком доме с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности;

договоры горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления, обращения с твердыми коммунальными отходами с каждым собственником помещения.

В этой связи при рассмотрении заявлений лицензиатов об исключении сведений о МКД из реестра лицензий в связи с выбором собственниками помещений непосредственного способа управления МКД учитывался факт заключения/ незаключения договора на ТО ВДГО в МКД – как один из договора свидетельствующего о реализации выбранного способа управления.

Таким образом, после внесения в реестр лицензий сведений об исключении управляющей организации в связи с расторжением договора управления (при выборе собственниками помещений непосредственного способа управления), в отсутствие в инспекции информации о реализации выбранного способа управления (о заключении договора на ТО ВДГО в МКД), инспекцией направляется запрос в обслуживающую организацию и инициатору ОССП о необходимости предоставить в срок информацию о заключенных договорах, предусмотренных ч. 1 ст. 164 ЖК РФ).

В отсутствие сведений о заключении договора на ТО ВДГО в МКД информируется ОМСУ и обслуживающая организация о нереализации непосредственного способа управления МКД.

Подтверждено заключение договора на ТО ВДГО в МКД:

ОМСУ	2023	2024
ИТОГО	27	35

7. Статистика МКД без управления

По состоянию на 01.05.2024 года, по данным ОМС количество МКД без управления составляло 744, а по состоянию 01.10.2024 – 656.

Незначительная динамика связана с поступлением в инспекцию большого количества заявлений от управляющих организаций об

² ч. 1 ст. 164 ЖК РФ.

исключении сведений из реестра лицензий по причине отказа от пролонгации договоров управления.

В завершение выступления можно сделать вывод, что несмотря на проводимые ОМС мероприятия, направленные на сокращение МКД без управления, данный вопрос все равно остается актуальным.

п/п	МО	Не выбран, не реализован по состоянию на 01.05.2024	Не выбран, не реализован по состоянию на 14.06.2024	Не выбран, не реализован по состоянию на 01.10.2024
1	г. Оренбург	93	87 (6 МКД – времен. УО)	140
2	г. Орск	90	41 (6 МКД – расселены; 2 МКД – НСУ; 1 МКД – УО по конкурсу; 32 МКД- времен УО)	101
3	Кувандыкский ГО	30	14 (16 МКД – времен УО)	1
4	г. Бузулук	30	30	35
5	г. Бугуруслан	33		47
6	г. Новотроицк	4	информация не представлена	информация не представлена
7	г. Медногорск	28		28
8	Илекский район	5	5	5
9	Первомайский район	5		4
10	Саракташский район	7		1
11	Октябрьский район	29	29	0
12	Пономаревский район	1		1
13	Гайский ГО	6		10
14	Сакмарский район	66		63
15	Матвеевский район	8		5
16	Бузулукский район	8	8	8
17	Тоцкий район	9	9	5

18	Беляевский район	48	информация не представлена	информация не представлена
19	Новосергиевский район	14	14	1
20	Тюльганский район	1	1	0
21	Оренбургский район	1		6
22	Домбаровский район	2		2
23	Грачевский район	2		2
24	Соль-Илецкий ГО	12		4
25	Кваркенский район	4		4
26	Ясненский район	78	78	1
27	Красногвардейски й район	3	3	3
28	Адамовский район	127 (16 МКД не эксплуатиру ются)		114 (16 МКД не эксплуатируют ся)
29	Асекеевский район			20
30	Новоорский район			1
31	Ташлинский район			37
32	Курманаевский район			9
33	Сорочинский ГО			1
34	Переволоцкий район			1
	ИТОГО	744		656

ОБЩЕСТВЕННЫЙ СОВЕТ РЕШИЛ:

Принять к сведению информацию главного специалиста ОКТУиЛ Тишиной Н.П.

Голосовали:

за - 5;

против - 0;

воздержались - 0.

Занин В.И.: решение принято единогласно.

По второму вопросу повестки дня слушали начальника ОМиИТ Лахтикову О.Р. - о плане деятельности ГЖИ по Оренбургской области на 2025 год, о приоритетных направлениях деятельности ГЖИ по Оренбургской области на 2025 год.

ОБЩЕСТВЕННЫЙ СОВЕТ РЕШИЛ:

Принять к сведению информацию Лахтиковой О.Р.

Голосовали:

за - 5;

против - 0;

воздержались - 0.

Занин В.И.: решение принято единогласно.

По третьему вопросу повестки дня слушали начальника КПО Казначейскую Л.В. - рассмотрение и согласование проектов программ профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям по видам контроля (надзора) на 2025 год.

ОБЩЕСТВЕННЫЙ СОВЕТ РЕШИЛ:

Принять к сведению информацию Казначейской Л.В.

Голосовали:

за - 5;

против - 0;

воздержались - 0.

Занин В.И.: решение принято единогласно.

По четвертому вопросу повестки дня слушали: председателя общественного совета при инспекции Занина В.И. - утверждение отчета о работе общественного совета при ГЖИ по Оренбургской области за 2024 год.

ОБЩЕСТВЕННЫЙ СОВЕТ РЕШИЛ:

Отчет о проделанной работе отправить в Общественную палату до 26.12.2024.

Голосовали:

за - 5;

против - 0;

воздержались - 0.

Занин В.И.: решение принято единогласно.

Все вопросы повестки дня рассмотрены.

Председатель общественного совета



Занин В.И.

Протокол вел секретарь общественного совета



Лахтикова О.Р.