Администрация города Орла осуществляет муниципальный жилищный контроль за соблюдением юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами обязательных требований, установленных в отношении муниципального жилищного фонда федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации в области жилищных отношений, а также муниципальными правовыми актами муниципального образования «Город Орел» (далее - муниципальный жилищный контроль).

Нормативно-правовые акты, являющиеся основанием для проведения мероприятий по муниципальному жилищному контролю:

- Жилищный кодекс РФ;

- Кодекс РФ об административных правонарушениях;

- Федеральный закон от 26 декабря 2008 года № 294 - ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля»;

- Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 года №170;

- Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 года №491;

- Стандарт раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденный постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 года №731;

- Положение «О порядке осуществления муниципального контроля на территории города Орла», принятое решением Орловского городского Совета народных депутатов от 28 октября 2010 г. №69/1134-ГС.

В 2018 году, с учетом требований Федерального закона № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля», плановые проверки в отношении управляющих организаций, определяемых в качестве субъектов малого и среднего предпринимательства, не проводились. Таким образом, муниципальный жилищный контроль осуществлялся в рамках внеплановых проверок по конкретным обращениям.

К административной ответственности за нарушение требований действующего жилищного законодательства привлечены 22 юридических лица.

За 2018 год проведены 814 внеплановых проверок, в том числе:

- 628 на основании обращений граждан;

- 186 по контролю за исполнением ранее выданных предписаний.

К административной ответственности привлечены 22 юридических лица.

Тематический анализ обращений показывает, что основной проблемой является протекание кровельного покрытия (51% обращений). Сравнительно высока активность заявителей по вопросам состояния лестничных площадок и подъездов (15%), в частности, указывается на необходимость восстановления окрасочного и штукатурного слоя, стекол, подъездных дверей. Относительно невелика (от 2% до 8%) доля заявлений по вопросам напора и температуры воды, отопления, сбора и вывоза коммунальных отходов.

Значительная часть обращений связана с ненадлежащим исполнением управляющими компаниями предусмотренных законодательством обязательств по содержанию общедомового имущества (в том числе и в многоквартирных домах с небольшим сроком эксплуатации).

Часто в обращениях указывается, что управляющие компании оставляют без внимания неоднократные заявки по вопросам, решение которых даже не требует значительных затрат (замена стекла в подъезде или восстановление изоляции электропроводки). Довольно часто обращения граждан в управляющие организации вообще остаются без ответа.

Необходимо отметить, что значительное количество обращений по вопросам содержания общего имущества многоквартирных жилых домов обусловлено и тем, что в реализации функции муниципального жилищного контроля жители многоквартирных жилых домов видят реальный инструмент воздействия на управляющие компании, не соблюдающие нормы содержания жилого фонда.

В целях профилактики правонарушений управляющими организациями, на основе анализа причин, факторов и условий, способствующих нарушениям обязательных требований, актуальных в 2018 году, юридическим лицами, индивидуальным предпринимателям необходимо:

1) осуществлять постоянный контроль за жилищным фондом, поддерживать в исправности, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д. Контроль за техническим состоянием следует осуществлять путём проведения плановых и внеплановых осмотров (особое внимание в процессе осмотров должно быть уделено тем зданиям и их конструкциям, и оборудованию, которые имеют физический износ свыше 60%). Вести соответствующую разъяснительную работу с эксплуатационным персоналом и населением;

2) обеспечивать качественное выполнение работ по обслуживанию (содержанию и ремонту) жилищного фонда, обеспечивающих нормативные требования проживания жителей и режимов функционирования инженерного оборудования (особенно в зимний период).

В целях недопущения лицами, осуществляющими деятельность по управлению многоквартирными домами действующего законодательства, рекомендуется повышать юридическую грамотность путём отслеживания изменений в действующем законодательстве, кроме того, рекомендуется посещать рабочие встречи, заседания, проводимые администрацией города Орла.

Деятельность муниципального жилищного контроля в 2018 году и последующие годы также будет направлена на профилактику нарушений юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями обязательных требований, на создание комфортных и безопасных условий для проживания граждан, улучшение качества предоставляемых населению жилищных, коммунальных услуг и содействие укреплению законности и предупреждению правонарушений в жилищно-коммунальной сфере.

Структурное подразделение - управление городского хозяйства и транспорта администрации города Орла, осуществляющее муниципальный жилищный контроль на территории муниципального образования «Город Орел», проводит консультации и разъяснения по вопросам соблюдения требований законодательства в жилищно-коммунальной сфере по телефону (84862) 76-22-85 и по адресу: Орловская область, г. Орел, ул. Пролетарская гора, д. 1, каб. 221, в рабочее время.