

Отчет на Коллегию при Службе государственной жилищной инспекции

Ивановской области 28 марта 2019 года

Служба государственной жилищной инспекции Ивановской области является исполнительным органом государственной власти Ивановской области, осуществляющим региональный государственный жилищный надзор и лицензионный контроль, а также предоставляет государственную услугу по лицензированию предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами на территории области.

Жилищно-коммунальное хозяйство - это постоянно развивающаяся и динамичная система. В основном деятельность ЖКХ направлена на повышение качества предоставляемых услуг.

Улучшение уровня качества услуг, которые предоставляют жилищно-коммунальные предприятия, повышение удовлетворенности граждан уровнем жилищно-коммунального обслуживания является приоритетной задачей Службы.



В повседневной жизни нередко возникают ситуации, когда жители обращаются в жилищную инспекцию, что подтверждается количеством поступающих обращений. Так, в 2018 году в Службу государственной жилищной инспекции Ивановской области поступило **23 790** обращений, что аналогично количественному показателю 2017 года и на 14,6 % больше чем в 2016 году (*справочно 2016 – 20758, 2017 год – 23804*).



Анализ жалоб показывает, что их тематика из года в год остается практически неизменной. Вопросы, касающиеся содержания общего имущества многоквартирных домов, их технического состояния, в том числе внутридомового газового оборудования (ВДГО), звучат в обращениях жителей наиболее остро и часто. Они устойчиво составляют наибольший процент от всех поступающих в Службу обращений и составляет 52%.

Также в Службу обращаются по вопросам:

- начисления платы за жилое помещение и коммунальные услуги (26%);
- выбора способа управления многоквартирным домом, размещения информации в ГИС ЖКХ и другим вопросам (14%);
- качества предоставляемых коммунальных услуг (5%);
- проведения капитального ремонта многоквартирных домов (3%).

В ходе рассмотрения поступивших в 2018 году обращений Службой было проведено **2677 документальных и выездных проверок** (2017 -3016). По итогам проведения проверок было выявлено **4102 нарушения** (2017 – 8655). Составлено и выдано **858 предписаний** с конкретными сроками устранения нарушений (2017 – 1163).



Также одним из основных направлений деятельности Службы является административное производство. В отчетном периоде на рассмотрение Службы поступали административные дела, возбужденные непосредственно инспекторами Службы, органами прокуратуры, органами полиции. Также действующим законодательством Служба уполномочена на возбужденные административных дел, которые подлежат рассмотрению мировыми судьями.

Административное производство Службы

Год	Количество административных дел
2017	1885
2018	2163

В 2018 году в производстве Службы находилось **2163 административных дела** (2017 – 1885), что в **на 15%** превышает показатели 2017 года, в том числе **813 дел** (2017-277), которые направлены по подсудности мировым судьям.

Всего за период 2018 года в бюджет городского округа Иваново поступило за счет оплаты наложенных Службой штрафов более 14 миллионов (**14 015 939,17**) **рублей**. При этом за отчетный период наложено более 18 миллионов рублей штрафных санкций (18 366 300). Работа по взысканию Службой ведется.

Бюджет Ивановской области в 2018 году пополнился на **660 000 рублей**.

Важным направлением в работе Службы считаем обеспечение информационной открытости и прозрачности ее деятельности.

Для достижения указанной задачи Служба:

- в режиме on-line на своем официальном сайте и с 2018 года в «Одноклассниках», «Контакте», «Инстаграм» ежедневно размещался информационный новостной блог, а также на сайте актуализирует реестры выданных лицензий и квалификационных аттестатов;



- в открытом доступе на информационных ресурсах ГИС ЖКХ и «Единый реестр проверок» размещает результаты проверочных мероприятий;



- активно сотрудничает с представительствами СМИ Ивановского региона. Так, в отчетном периоде с участием Службы было опубликовано **199** материалов в региональных СМИ;



- ежемесячно проводятся выездные встречи с населением муниципальных образований Ивановской области. В ходе этих выездных встреч были даны ответы на **вопросы более 500 человек**;

- осуществляется личный прием граждан руководящим составом Службы, в том числе с выездами в районы области.



В целях информирования граждан об эффективности деятельности управляющих компаний региона впервые в 2018 году Служба оценила их деятельность.



Управляющие компании оценивались по следующим критериям: процентное соотношение количества поступивших в Службу жалоб граждан к общей площади МКД, находящихся в управлении УК; процентное соотношение количества выявленных нарушений к общей площади МКД, процентное отношение количества исполненных предписаний Службы к общему количеству выданных предписаний, а также количество вступивших в законную силу постановлений о признании управляющей организации и (или) ее должностного лица виновными в совершении административного правонарушения. На место в рейтинге влияет и наличие общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов и своевременность и полнота рассмотрения запросов ГЖИ.

Кроме того, общий балл рассчитывается с применением поправочного коэффициента, в котором учитывается средний возраст многоквартирного дома.

Также рейтинг управляющих компаний дифференцирован по площади домов: в первую группу вошли управляющие компании, у которых общая площадь МКД составляет до 50 000 м², во вторую – дома с общей площадью от 50 000 м² до 100 000 м², в третью – более 100 000 м².



В целях обеспечения взаимодействия с населением Ивановской области Службой на постоянной основе осуществляется взаимодействие с Общественным советом при Службе, Общероссийским общественным движением «Народный фронт «За Россию» в Ивановской области, Региональным центром общественного контроля в Ивановской области «ЖКХ Контроль» и Председателями Советов многоквартирных домов.



Помимо проведения разъяснительной работы среди населения Ивановской области, Служба считает важным и необходимым взаимодействовать и с основными участниками рынка ЖКХ – управляющими компаниями. С этой целью Служба проводит семинары-совещания с представителями управляющих организаций региона и саморегулируемых организаций в целях доведения информации об изменениях жилищного законодательства и практики его применения.

В отчетном периоде отделом по контролю за формированием фонда капитального ремонта, сводной отчетности продолжен контроль за формированием фонда капитального ремонта и качеством его проведения в регионе.



На сегодняшний день в регионе открыто 1482 специальных счета, что составляет 17% от количества МКД, включенных в Региональную программу капитального ремонта, и что на 2% больше чем в 2017 году.

Ежемесячно Службой обрабатываются данные 1482 специальных счетов о поступлении взносов, предоставляемые владельцами специальных счетов. За не предоставление таких сведений в отношении 15 владельцев специальных счетов в отчетном периоде было возбуждено 30 административных дел. В настоящее время по ним мировыми судьями наложены административные наказания.



В отношении Регионального оператора в отчетном периоде проведено **93** проверки по соблюдению порядка осуществления капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, что превышает показатель 2017 года **на 60%**.

Проверки проводились по фактам: некачественного проведения капитального ремонта крыш (42), инженерных сетей (16), фасадов (4), подвальных помещений, фундаментов (2), нарушения порядка начисления взносов на капитальный ремонт (4) и исполнения предписаний (25).



Результаты работы Службы в части проверок регионального оператора по капитальному ремонту

	2016	2017 год	2018 год
Количество обращений граждан	353	503	458
Количество проведенных проверок	39	56	93
Количество выданных предписаний	18	27	59

По результатам вышеуказанных проверок выдано **59 предписаний** об устранении выявленных нарушений, что **на 218%** больше чем в 2017 году.

В 2018 году в отношении **Регионального оператора** и его должностных лиц было составлено **13 протоколов по части 1 статьи 19.5 КоАП РФ** за неисполнение предписаний Службы. В настоящее время по всем протоколам мировым судьей наложены административные наказания.

В отчетном периоде проведено 24 проверки в отношении владельцев специальных счетов (ТСЖ, ЖСК, управляющие компании) по соблюдению порядка осуществления капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах. По результатам проверочных мероприятий выдано 13 предписаний, из них 8 – исполнено и по 5 предписаниям срок исполнения не наступил.

В отчетном периоде отделом лицензирования продолжена работа по лицензированию предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами. По состоянию на конец 2018 года в регионе **выдано 232 лицензии** на право осуществления деятельности по управлению

многоквартирными домами. За **2018** год **выдано 10 лицензий**, переоформлено **58 лицензий**, прекращено действие **18 лицензий**.



По состоянию на 01.01.2019 на территории Ивановской области **под управлением 173 лицензиатов** находится **6 574** многоквартирных дома.

В отношении **36** управляющих организаций в Арбитражный суд Ивановской области были направлены **исковые заявления об аннулировании лицензии**. Указанные мероприятия по аннулированию лицензий юридических лиц, которые фактически не осуществляют деятельность по управлению многоквартирными домами на территории региона в течение шести месяцев, осуществлены во исполнение требований статьи 199 Жилищного кодекса Российской Федерации. На основании вступивших в законную силу решений Арбитражного суда Ивановской области по состоянию на 01.01.2019 **аннулированы лицензии 5 управляющих компаний региона**. Остальные 13 лицензий аннулированы: по заявлениям управляющих компаний – 7 лицензий и по причине ликвидации юридического лица – 6 лицензий.



В 2018 году во исполнение новых лицензионных требований в адрес управляющих организаций, имеющих признаки тождественности и схожести наименований, была осуществлена информационная рассылка о необходимости внесения изменений в учредительные документы и переоформления лицензий. По результатам проведенных мероприятий было переоформлено **45 лицензий**.

Службой с декабря 2018 года начата практика по направлению **протоколов общих собраний собственников в полицию** с целью проверки на наличие их фальсификации. За декабрь 2018 года направлено 10 протоколов. Данная мера связана, прежде всего, с участвовавшими случаями поступления в Службу так называемых «двойных» протоколов общих собраний собственников. Это ситуация, при которой в Службу поступает протокол с выбором «новой» управляющей организации, а «старая», в свою очередь, не исполняет требование об исключении данного многоквартирного дома из своего перечня в реестре лицензий, а приносит новый, более поздний протокол общего собрания собственников, где собственники принимают решение с ней остаться. В данном случае, собственники оказываются «заложниками» спора управляющих организаций.



Также в рамках осуществления функции по внесению изменений в реестр лицензий Ивановской области путем исключения многоквартирных домов из реестра, в связи с выбором собственниками непосредственного способа управления либо, в связи с расторжением договора управления по окончании срока его действия, за отчетный период Службой были **направлены в органы местного**

самоуправления материалы в отношении 147 многоквартирных домов, в отношении которых необходимо принять меры, направленные на недопущение ситуации, при которой МКД могут остаться без управления. Решение проблемы домов без управления находится на особом контроле Службы.

Не маловажную роль в деятельности Службы играет отдел юридического обеспечения и административного производства осуществляющий юридическую поддержку всех структурных подразделений Службы.

Так, в 2018 году в производстве Службы находилось 2 163 административных дела, что на 15% превышает показатели 2017 года, в том числе 813 дел были направлены по подсудности мировым судьям.



Исходя из анализа административных дел, находившихся в производстве Службы в 2018 году, структура выявленных правонарушений следующая:

- 823 дела было рассмотрено по материалам органов полиции за курение в местах общего пользования многоквартирных домов (2015 - 176, 2016 - 696, 2017 - 769), что на 7% больше чем в 2017 году;
- 37 дел за ненадлежащее содержание общего имущества собственников МКД;
- 338 дел за осуществление предпринимательской деятельности по управлению МКД с нарушением лицензионных требований;
- 247 дел по вопросам самовольной перепланировки и (или) переустройства жилых помещений (2015 – 354, 2016 – 280, 2017 - 302), что на 22% меньше чем в 2017 году;

- 241 дело за неисполнение предписания Службы (2015 – 191, 2016 – 51, 2017 – 82), что на 294 % больше чем в 2017 году;

- 477 дел по иным категориям (за нарушение правил осуществления предпринимательской деятельности по управлению МКД, нарушение нормативного уровня или режима обеспечения населения коммунальными услугами, за непредставление сведений (информации), за воспрепятствование в проведении проверки, за нарушения в сфере содержания газового оборудования, за нарушение стандарта раскрытия информации) (2017 – 75), что на 636 % больше чем в 2017 году.

В рамках функции по представительству интересов Службы в судах всех уровней сотрудники отдела в отчетном периоде приняли участие в рассмотрении 182 судебных дел, в которых Служба была заявлена в качестве ответчика или третьего лица, не считая судебных дел по рассмотрению 813 протоколов, направленных мировым судьям. На каждое разбирательство приходилось по три и более судебных заседания. Практически каждое - требовало непосредственного участия специалиста Службы.

Целью деятельности Службы является повышение эффективности государственного контроля (надзора) за обеспечением прав и законных интересов граждан и государства при предоставлении населению жилищных и коммунальных услуг.



В рамках регионального государственного жилищного надзора и лицензионного контроля за 2018 год инспекторами Службы было проведено 2560 проверок. По результатам указанных проверок выявлено 3981 нарушение обязательных требований, больше всего выявлено нарушений правил технической эксплуатации и ремонта жилищного фонда 1409 и нарушений правил пользования жилыми помещениями 1064.

По результатам государственного жилищного надзора и лицензионного контроля в 2018 году составлено 2560 актов проверок, выдано 786 предписаний об устранении выявленных нарушений, составлено 2160 протоколов об административных правонарушениях, предусмотренных статьями 7.21, 7.23.3, 14.1.3, 19.5 КоАП РФ и другим составам.



С декабря 2018 года Службой ежедневно проводится мониторинг состояния кровель на предмет наличия наледи и сосулек, внезапное схождение которых создает реальную угрозу для жизни и здоровья граждан. В целях пресечения данных нарушений по фактам ненадлежащего содержания кровель инспекторами Службы составлено 14 протоколов об административных правонарушениях в отношении юридических и должностных лиц. В настоящее время по 4 протоколам мировыми судьями наложены административные наказания (штраф в размере 152000 и 2 предупреждения) и 10 протоколов находятся на рассмотрении.

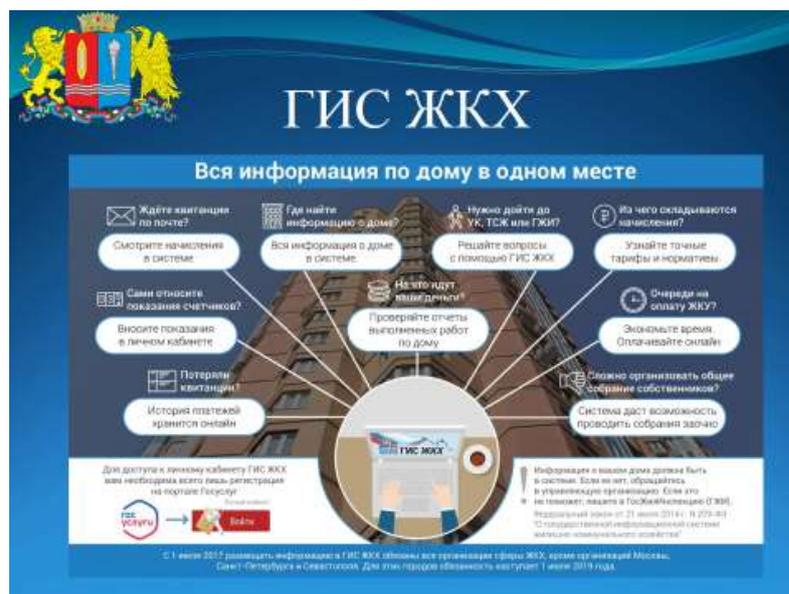


Следует обратить внимание, что в 2018 году инспекторами отдела регионального государственного жилищного надзора были проведены проверки на предмет надлежащего содержания ОДПУ более чем по 500 МКД, в отношении 75 управляющих организаций. По итогам проверочных мероприятий в отношении юридических и должностных лиц составлено 83 протокола. В настоящее время по ним мировыми судьями наложены административные наказания.



В отчетном периоде Службой были проведены 2 плановые проверки в отношении органов местного самоуправления, таких как: администрации городского округа Тейково и Ивановского муниципального района. К сожалению, во всех случаях были выявлены нарушения требований, установленных жилищным законодательством. В адрес администраций городского округа Тейково выдано

соответствующие предписание, у администрации Ивановского муниципального района нарушения носили неустранимый характер.



В целях исполнения поставленной на 2018 год задачи по усилению контроля за соблюдением требований к порядку размещения информации в ГИС ЖКХ отделом проведен мониторинг 131 управляющей организации (ТСЖ, ЖСК, УК). По результатам которого выявлено 197 нарушений и выдано 89 предписаний. За не размещение информации, размещение информации не в полном объеме в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства Службой составлено 85 протоколов по статье 13.19.2 КоАП РФ. В настоящее время по ним мировыми судьями наложены административные наказания.



В отчетный период Службой продолжена работа по организации приема и хранения решений и протоколов общих собраний собственников многоквартирных

домов региона. Так, в Службу за отчетный период поступило и обеспечено хранение 3620 протоколов общих собраний. Хочу обратить внимание, что протокол собрания является официальным документом, его подделка преследуется по закону.



По итогам анализа проведенных контрольно-надзорных мероприятий за 2018 год установлено, что управляющими компаниями, ТСЖ, ЖСК исполнено 665 предписаний Службы.

В результате исполнения предписаний Службы

- жителям многоквартирных домов произведены перерасчеты за коммунальные и жилищные услуги путем возврата на сумму более 3 млн. руб.
- произведены работы по ремонту общего имущества, например: отмостков, цоколя, межпанельных швов и др. в 149 МКД;
- произведен ремонт кровельного покрытия в 101 МКД;
- отремонтированы подъезды в 149 МКД;
- заменены или отремонтированы инженерные сети (трубопроводы) в 75 МКД;
- обеспечена регулярная уборка подъездов, а также придомовой территории в 23 МКД;
- в ГИС ЖКХ в соответствии с требованиями законодательства размещена информация о деятельности 38 юридических лиц;
- обеспечен ввод в эксплуатацию общедомового прибора учета, узла учета тепловой энергии у потребителя, установленного в 89 МКД.

Отдельно следует остановиться на вопросе взаимодействия с органами муниципального жилищного контроля в соответствии с 65 Областным законом.



В 2018 году из общего числа поступивших в Службу обращений 566 было направлено на рассмотрение в органы муниципального контроля.

Согласно отчетам муниципалитетов за 2018 год в органах муниципального жилищного контроля имеется 41 инспектор, которыми было проведена 561 проверка (486 -2017 год). Всего за 2018 год в Службу поступило 80 материалов проверок, проведенных в отношении юридических лиц. В ходе взаимодействия Службы с

органами муниципального контроля по итогам рассмотрения указанных материалов Службой составлен 91 протокол о привлечении к административной ответственности (106 протоколов - 2017 год). Сумма наложенных штрафов составила 2 750 тыс. рублей из общей суммы 18 366, 3 тыс. рублей, наложенных по итогам деятельности Службы.

Считаем, что со стороны органов местного самоуправления необходимо усилить муниципальный жилищный контроль и в полной мере реализовывать свои права в данном направлении.

В 2019 году ставим перед собой следующие задачи:

1. Усилить деятельность по осуществлению регионального государственного жилищного надзора и лицензионного контроля в интересах населения Ивановской области;

2. Проводить контрольно-надзорные мероприятия по контролю за соблюдением установленных требований по содержанию внутридомового газового оборудования управляющими организациями региона;

3. Проводить контроль за соблюдением требований к порядку размещения информации в ГИС ЖКХ;

4. Проводить на постоянной основе мониторинг по проверке содержания кровель многоквартирных домов на предмет наличия наледи и сосулек, внезапное схождение которых создает реальную угрозу для жизни и здоровья граждан;

5. Усилить работу, направленную на профилактику нарушений и продолжить реализацию федеральной программы «Реформа контрольной и надзорной деятельности».