



# Служба государственной жилищной инспекции Ивановской области

## ОТЧЕТ О РАБОТЕ ЗА 2017 ГОД

**ГИС ЖКХ**  
Государственная информационная система жилищно-коммунального хозяйства

ПОБЕДИТЕЛЬ ПРЕМИИ РИУНТА 2017

ПОБЕДИТЕЛЬ ПРЕМИИ ONE MS AWARDS 2016

**Получатели услуг**  
– Граждане  
– Организации

**Поставщики**  
– Управляющие организации  
– Ресурсоснабжающие организации

Обучающие материалы   Программы в сфере ЖКХ   Реестры   Аналитика в отче



За последние несколько лет в сфере жилищно-коммунального хозяйства произошли значительные изменения, как на законодательном, так и на практическом уровнях. И ориентированы эти изменения, в первую очередь, на повышение качества предоставления жилищно-коммунальных услуг собственникам жилищного фонда со стороны всех участников рынка ЖКХ. Как показывает практика, надлежащее качество невозможно без надлежащего контроля. В этой связи законодателем значительно усилены и расширены полномочия региональных жилищных инспекций Российской Федерации.

Основным инструментом при реализации полномочий органов жилищного надзора является проведение контрольно-надзорных мероприятий на основании поступающих обращений.



Так, в 2017 году в Службу государственной жилищной инспекции Ивановской области поступило **23 804** обращения, что на **14,6 %** больше показателя 2016 года, из них **18 599 (78%)** – это жалобы граждан.

Анализ обращений граждан, исходя из тематики поставленных вопросов, показал, что:

1. Более половины (**53%**) касались вопросов содержания многоквартирных жилых домов, их технического состояния, в том числе внутридомового газового оборудования (ВДГО) (**4%**). В сравнении с 2016 годом количество обращений данной тематики возросло **на 7 %**.



2. **21%** обращений 2017 года содержал вопросы начисления платы за жилое помещение и коммунальные услуги, из них по вопросам расчетов за общедомовые нужды - 4 %.

Следует отметить, что количество обращений граждан по вопросам общедомовых нужд в сравнении с 2016 годом **снизилось в 12 раз**. Полагаем, что это результат разъяснительной работы Службы среди населения Ивановской области об изменении порядка начисления платы за ОДН, а также результат усиления мер реагирования со стороны Службы за соблюдением исполнителями услуг порядка расчетов с населением;

3. **12 %** обращений, поступивших в Службу в отчетном периоде, касались вопросов качества предоставляемых коммунальных услуг. Здесь рост составил 2%;

4. **9%** обращений содержали вопросы выбора способа управления многоквартирным домом, размещения информации в ГИС ЖКХ и т.д;

5. **5 %** - по вопросам проведения капитального ремонта многоквартирных домов. Несмотря на относительно небольшую долю таких обращений в общем объеме поступивших в 2017 году жалоб выявлена динамика их роста, в сравнении с 2016, на 45%.

Также следует отметить, что за отчетный период количество обращений, поступивших в Службу через **ГИС ЖКХ** увеличилось **в 18 раз**, так как данный информационный ресурс позволяет оперативно (не выходя из дома) обратиться по вопросам ЖКХ.



В ходе рассмотрения поступивших в 2017 году обращений Службой было проведено **3016 документальных и выездных проверок**. По итогам проведения проверок было выявлено **8655 нарушений**. Составлено и выдано **1163 предписания** с конкретными сроками устранения нарушений.



В результате анализа исполнения управляющими организациями Ивановской области предписаний Службы установлено, что **91,3%** от общего количества выданных предписаний исполнены в полном объеме без нарушения сроков. Следует отметить повышение уровня исполнительской дисциплины управляющих компаний в части исполнения предписаний Службы. Так в 2015 году процент исполненных предписаний составлял 83%, в 2016 – 86%, в 2017 – 91,3%.

В результате исполнения предписаний Службы, а также в ходе проведения проверок:

- жителям многоквартирных домов произведены перерасчеты за коммунальные и жилищные услуги путем возврата **на сумму более 6,2 млн. руб.;**
- проведены работы по ремонту общего имущества, например: отмостков, цоколя, межпанельных швов, и др. в **263** многоквартирных домах
- произведен ремонт кровельного покрытия в **165** МКД;
- отремонтированы подъезды в **109** МКД;
- заменены или отремонтированы инженерные сети (трубопроводы) в **134** МКД;
- обеспечено заключение договоров управляющими организациями на поставку коммунальных услуг в целях содержания общего имущества, на оказание услуг по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового газового оборудования (ВДГО) и по обращению с твердыми коммунальными отходами (ТКО) в **69** многоквартирных домах.





В декабре 2017 года во исполнение поручения Правительства Российской Федерации в рамках реализации мер по внедрению стандарта развития конкуренции Службой на постоянной основе была **введена «Горячая телефонная линия»**.

Дополнительно при запуске отопительного сезона 2017-2018 годов в Службе действовала **«Горячая линия»** по вопросам поставки тепловой энергии и горячей воды, в целях оперативного реагирования и обеспечения функционирования объектов жизнеобеспечения.

В результате по состоянию на 1 января текущего года на «Горячую линию» было принято **1150** телефонных звонков. Все звонки, поступившие на «Горячую линию», обрабатывались в оперативном порядке.



Одним из основных направлений деятельности Службы является административное производство. В отчетном периоде на рассмотрение Службы поступали административные дела, возбужденные органами прокуратуры, органами полиции и непосредственно инспекторами Службы.



В 2017 году в производстве Службы находилось **1885 административных дел**, что в **1,5 раза** превышает показатели 2016 года, в том числе **277 дел**, которые направлены по подсудности мировым судьям.



Исходя из анализа, структура выявленных правонарушений следующая:

- **769** дел было рассмотрено по материалам органов полиции за курение в местах общего пользования многоквартирных домов (2015 -176, 2016 -696, рост к 2016 году составил 10,5%);

- **657** дел за ненадлежащее содержание общего имущества собственников МКД, за нарушение лицензионных требований и правил по управлению многоквартирными домами (2015 - 262, 2016 - 335, рост к 2016 году составил 96%);

- **302** дела по вопросам самовольной перепланировки и(или)переустройства жилых помещений (2015 – 354, 2016 – 280, рост к 2016 составил 7%);

- **82** дела за неисполнение предписания Службы (2015 – 191, 2016 – 51);

-**75** дел по иным категориям (за 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).

В результате в 2017 году к административной ответственности привлечено:

- **1072** физических лица;
- **517** должностных лиц;
- **235** юридических лиц.

**61** административное дело, возбужденное Службой, еще продолжает находиться на рассмотрении мировых судей.



Всего за период 2017года в бюджет городского округа Иваново поступило за счет оплаты наложенных Службой штрафов **6 976 300 рублей**.

Бюджет Ивановской области в 2017 году пополнился на **765 000 рублей**.

В рамках функции по представительству интересов Службы в судах всех уровней сотрудники Службы в отчетном периоде приняли участие в рассмотрении **242** судебных дел, в которых Служба была заявлена в качестве ответчика или третьего лица, не считая судебных дел по рассмотрению **277 протоколов**, направленных мировым судьям. На каждое разбирательство приходилось по три и более судебных заседания. Практически каждое - требовало непосредственного участия специалиста органа государственного жилищного надзора.





Также в отчетном периоде Службой были проведены **3 плановые** проверки в отношении органов местного самоуправления, таких как: администрации Юрьевецкого, Южского и Гаврилово-Посадского муниципальных районов. К сожалению, во всех случаях были выявлены нарушения требований, установленных жилищным законодательством и в адрес администраций выданы соответствующие предписания. На сегодняшний день они исполнены в полном объеме.



С 1 июля 2017 года в Ивановской области была введена в действие новая система **обращения с твердыми коммунальными отходами** (далее – **ТКО**). В период становления системы инспекторами Службы проведен мониторинг в отношении 1635 многоквартирных домов по вопросу содержания придомовых территорий и контейнерных площадок, проведена разъяснительная работа среди населения. За второе полугодие 2017 года по тематике ТКО в Службу поступило 154 обращения, по итогам рассмотрения которых выдано 11 предписаний.



В отчетном периоде Службой продолжен контроль за формированием фонда капитального ремонта и качеством его проведения в регионе.

В отношении Регионального оператора в отчетном периоде проведено 56 проверок по соблюдению порядка осуществления капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, что превышает показатель 2016 года в **1,4** раза. В результате, выдано **27** предписаний.

Результаты работы Службы в части проверок регионального оператора по капитальному ремонту

	2015 год	2016 год	2017 год
Количество обращений граждан	114	353	503
Количество проведенных проверок	23	39	56
Количество выданных предписаний	11	18	27

По результатам проверок **23** предписания исполнены и устранены следующие нарушения:

- некачественное проведение капитального ремонта инженерных сетей, крыши, фасада в **14** МКД;
- не включение Региональным оператором в сметную документацию необходимых работ в **6** МКД;
- нарушение порядка начисления взносов на капитальный ремонт в **3** МКД



В 2017 году была продолжена работа по контролю за формированием фонда капитального ремонта. На сегодняшний день в регионе открыто **1385 специальных счетов**, что составляет **15,7%** от количества МКД, включенных в Региональную программу капитального ремонта.

Следует отметить, что в 2017 году собственники помещений **136 МКД** изменили способ формирования фонда капитального ремонта со счета регионального оператора («котел») на специальный счет, что свидетельствует о росте числа собственников, заинтересованных в поддержании надлежащего состояния своего многоквартирного дома, а также организации и проведения капитального ремонта в более ранние сроки и надлежащего качества.

Ежемесячно Службой обрабатываются данные **1385** специальных счетов о поступлении взносов, предоставляемые владельцами специальных счетов. За не предоставление таких сведений в отношении **11 владельцев** специальных счетов в отчетном периоде были возбуждены административные дела. В настоящее время по ним мировыми судьями наложены административные наказания.



В отчетном периоде Службой продолжена работа по лицензированию предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами. На текущую дату в регионе **выдано 216 лицензий** на право осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами.

В управлении 163 лицензиатов находится **6564** многоквартирных дома, у **53** лицензиатов многоквартирные дома **под управлением отсутствуют**.

За отчетный период в регионе собственники **1150** многоквартирных жилых домов сменили управляющую организацию или способ управления многоквартирным домом, в результате чего соответствующие изменения были внесены в реестр лицензий Ивановской области. Сформированная Службой судебная практика подтвердила, что единственным законным основанием для начала управления многоквартирным домом является его включение в реестр лицензий Службой, что позволило в 2017 году решить проблему выставления двойных счетов собственникам многоквартирных домов в Ивановском регионе. Сегодня правильность этой позиции подтверждена внесенными с 01 января 2018 года изменениями в Жилищный кодекс Российской Федерации.

**Новым направлением в деятельности Службы в 2017 году стало участие в реализации федеральной программы «Реформа контрольной и надзорной деятельности».**



В рамках программы Служба осуществляет реализацию 2 из 7 приоритетных видов регионального контроля (надзора):

- государственный жилищный надзор;

- лицензионный контроль в отношении юридических лиц или индивидуальных предпринимателей, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами на основании лицензии.

В соответствии с дорожной картой реализации программы Службой был разработан перечень обязательных требований, соблюдение которых является предметом надзора (контроля), внесены изменения в действующие административные регламенты, внедрен программный ресурс (ТОР КНД).

Также в рамках программы в отчетном периоде при разработке плана проверок юридических лиц на 2018 год Службой впервые был применен риск-ориентированный подход.

Следует отметить, что все мероприятия, предусмотренные целевой моделью данной реформы, Службой осуществлялись строго в установленные сроки либо со значительным опережением.

В рамках реализации реформы контрольно-надзорной деятельности Службой усилена профилактика нарушений.

Так в 2017 году Службой проведены мероприятия по контролю без взаимодействия с юридическими лицами, по результатам которых в адрес владельцев специальных счетов, управляющих организаций (УК, ТСЖ), регионального оператора по капитальному ремонту выдано **25 предостережений и 1 предписание**.

Работа в данном направлении Службой в текущем периоде продолжается.



**Реализация функции хранения протоколов общих собраний собственников МКД**

- Поступило **3250** протоколов общих собраний
- Проверено **12** протоколов общих собраний
- По **4** искам Службы решения общих собраний признаны недействительными

В 2017 году Службой была продолжена работа по организации приема и хранения решений и протоколов общих собраний собственников многоквартирных домов региона. Так, в Службу за 2017 год поступило и обеспечено хранение **3250 протоколов** общих собраний.

Следует отметить, что реализация данной функции также носит надзорный характер. В соответствии с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации если в течение трех месяцев подряд в Службу поступают два и более протокола с аналогичной повесткой дня, Служба обязана провести внеплановую проверку. Так, в отчетном периоде Службой **проведено 6 таких проверок по 12 протоколам**. В **4 случаях** Службой выявлены нарушения, свидетельствующие о неправомерности общих собраний, что в последующем было подтверждено решениями районных судов Ивановкой области: все 4 протокола были признаны недействительными.

В рамках текущей деятельности в 2017 году Служба продолжила обследование многоквартирных домов, построенных в рамках программы переселения граждан из аварийного жилищного фонда. Инспекторами было обследовано **13 таких домов** и **569 жилых помещений**, расположенных в них. В результате выявлено **111 критических и значительных дефектов**.



Итоги указанных осмотров с дифференциацией дефектов были оформлены актами на каждое жилое помещение и направлены в Департамент жилищно-

коммунального хозяйства, Департамент строительства и архитектуры Ивановской области и муниципалитеты в целях устранения выявленных дефектов. Одновременно, во исполнение поручений Минстроя России, результаты осмотров были представлены в Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства. Следует отметить, что благодаря подобным независимым проверкам повысилось качество жилья, предоставляемого гражданам в рамках региональной адресной программы, а также усилился контроль за возведением домов со стороны муниципалитетов.



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 ежедневно размещает информационный новостной блок, а также 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 **207** материалов в региональных СМИ.



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 и Председателями Советов многоквартирных домов.



Во исполнение поручения Минстроя России, в соответствии с распоряжением Губернатора Ивановской области «О проведении выездных приемов граждан в муниципальных образованиях Ивановской области», руководством Службы в 2017 году было проведено **12 выездных встреч** с жителями городских округов Иваново, Тейково и Вичуга, а также с жителями Пучежского, Лежневского, Фурмановского, Ильинского, Шуйского, Тейковского, Ивановского, Кинешемского и Комсомольского муниципальных районов. В ходе этих выездных встреч были даны ответы на **вопросы более 500 человек**.



По предложению Уполномоченного по правам человека в Ивановской области в 2017 году в Службе была усовершенствована система проведения личного приёма граждан. Так, был расширен состав должностных лиц, осуществляющих личный прием, а также увеличено количество дней приема.



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. За отчётный период было проведено **7** таких **совещаний** в целях доведения информации об изменениях жилищного законодательства и практики его применения.



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

Так, согласно отчетам муниципалитетов за 2017 год было проведено **486 проверок, что на 20% больше показателя 2016 года**. Впервые в 2017 году в ходе взаимодействия Службы с органами муниципального контроля по итогам проверок муниципальных инспекторов составлено 106 протоколов о привлечении к административной ответственности. До 2017 года такая практика отсутствовала.

Говоря же в целом о результативности работы Службы, следует привести данные рейтинга Минстроя России, согласно которому по результатам 2017 года Служба вошла в 10 лучших органов жилищного надзора в Российской Федерации.

**На 2018 год Служба ставит перед собой следующие задачи:**

1. Не снижать показатели 2017 года и продолжить деятельность по осуществлению регионального государственного жилищного надзора и лицензионного контроля в интересах населения Ивановской области;

2. Усилить профилактику нарушений и продолжить реализацию федеральной программы «Реформа контрольной и надзорной деятельности»

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

4. Во исполнение новых, введенных в 2018 году, лицензионных требований, провести работу среди действующих лицензиатов на предмет выявления юридических лиц, имеющих признаки схожести либо тождественности в наименованиях (по предварительным данным в регионе таких 89);

5. Также во исполнение новых требований Жилищного кодекса Российской Федерации ставим перед собой задачу во второй половине текущего года провести мероприятия, направленные на аннулирование лицензий юридических лиц, которые фактически не осуществляют деятельность по управлению многоквартирными домами на территории региона.