

Доклад на Коллегию при Службе государственной жилищной инспекции Ивановской области 13 марта 2020 года

Служба государственной жилищной инспекции Ивановской области является контрольно-надзорным органом стоящим на страже прав граждан в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Целью Службы является удовлетворенность граждан уровнем предоставляемых жилищно-коммунальных услуг подконтрольными субъектами.



Основным направлением деятельности Службы является проведение проверочных мероприятий по обращениям граждан, которых в 2019 году поступило **22 263**, что меньше чем в 2018 году на 6 %.



Анализ жалоб показывает, что их тематика из года в год остается практически неизменной:

53% - это обращения, касающиеся содержания общего имущества многоквартирных домов, их технического состояния.

28% - обращения по начислению платы за жилое помещение и коммунальные услуги;

9% - по выбору способа управления многоквартирным домом, размещение информации в ГИС ЖКХ и другим вопросам;

6% - по качеству предоставляемых коммунальных услуг;

4% - по проведению капитального ремонта многоквартирных домов.



Уже несколько лет сфера контрольно-надзорной деятельности, является одним из приоритетных направлений государственной политики.

В рамках реформы контрольно-надзорной деятельности Служба ежегодно утверждает программу профилактики нарушений обязательных требований. В целях исполнения программы профилактики должностными лицами даются комментарии в СМИ, на официальном сайте Службы регулярно размещается информация об изменениях обязательных и лицензионных требований, также Службой организуются и проводятся встречи с управляющими организациями, на которых доводится информация о новеллах в законодательстве, на что необходимо обратить внимание для повышения качества предоставляемых услуг населению. Информация по исполнению данной Программы Службой регулярно размещается на официальном сайте Службы, также на сайте размещен перечень актов, содержащих обязательные и лицензионные требования, соблюдение которых оценивается при проведении контрольных мероприятий.



Все эти мероприятия проводятся Службой в целях предупреждения нарушений со стороны подконтрольных субъектов, мотивации добросовестного правового поведения подконтрольных субъектов, устранения существующих и потенциальных условий, причин и факторов, способных привести к нарушению обязательных и лицензионных требований.

Риск-ориентированный подход

- ежегодный план проведения плановых проверок юридических лиц, индивидуальных предпринимателей на 2020 год сформирован с учетом применения риск-ориентированного подхода;
- утвержден реестр юридических лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами на основании лицензии, товариществ собственников жилья, жилищно-строительных кооперативов отнесенных к определенной категории риска на территории Ивановской области на 2020 год;
- утверждена форма проверочного листа (чек – лист).

В 2019 году Службой внедрен риск-ориентированный подход при формировании ежегодного плана проведения плановых проверок юридических лиц на 2020 год. Так Службой утвержден реестр юридических лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами на основании лицензии, товариществ собственников жилья, жилищно-строительных кооперативов отнесенных к определенной категории риска на территории Ивановской области на 2020 год.

Ежегодный план проведения плановых проверок юридических лиц на 2020 год утвержден Службой.

В 2020 году плановые проверки поднадзорных субъектов будут проводиться инспекторами Службы с применением чек-листов, которые утверждены Службой в 2019 году.

Чек - листы позволят сделать проверки прозрачными и более объективно оценивать характер нарушений, выявленных должностными лицами Службы, а также позволят подконтрольным субъектам подготовиться к проведению проверочного мероприятия.



С целью информирования граждан Ивановской области о качестве и эффективности работы управляющих организаций Службой ежеквартально осуществляется рейтингование управляющих организаций.



В целях предупреждения, пресечения и выявления правонарушений в сфере деятельности управляющих организаций, ТСЖ, ЖСК при оказании коммунальных

услуг, проведении и оформлении результатов общих собраний, проведении ремонтных работ общего имущества в многоквартирных домах Ивановской области и привлечении виновных лиц к уголовной ответственности в октябре 2019 года между Службой и Управлением Министерства внутренних дел Российской Федерации по Ивановской области было подписано соглашение о взаимодействии.

В целях усиления контроля по взысканию наложенных Службой административных штрафов в ноябре 2019 года подписано соглашение о взаимодействии Службы и Управления Федеральной службы судебных приставов по Ивановской области.

В настоящее время прорабатывается вопрос по заключению соглашения о взаимодействии с Инспекцией Федеральной налоговой службы по г. Иваново.



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

Для достижения указанной задачи Служба:

- в режиме on-line на своем официальном сайте в сети «Интернет», в «Одноклассниках», в «Контакте», в «Инстаграм» регулярно размещает 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 более 200 материалов в региональных СМИ (сюжетов, комментариев, пресс-конференций, пресс-релизов, радиозэфиров). Также Службой представители СМИ привлекаются при проведении контрольно-надзорных мероприятий;

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

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



В целях обеспечения взаимодействия с населением Ивановской области, Службой на постоянной основе осуществляется взаимодействие с Общественным

советом при Службе, уполномоченным по правам человека в Ивановской области, Общероссийским общественным движением «Народный фронт «За Россию» в Ивановской области, Общественной палатой Ивановской области, Региональным центром общественного контроля в Ивановской области «ЖКХ Контроль» и Председателями Советов многоквартирных домов.

Все мероприятия проводимые Службой нацелены:

- на улучшение качества предоставляемых управляющими организациями услуг, а следовательно и на повышение конкурентоспособности между управляющими организациями;

- на обеспечение открытости управляющих организации и проведение оперативной работы с жителями, с целью повышения доверия и лояльности со стороны жителей региона;

- на снижение количества обращений граждан в Службу и количества контрольно-надзорных мероприятий в отношении управляющих организации со стороны Службы.

Служба государственной жилищной инспекции Ивановской области не только осуществляет надзорные функции на территории области, но и оказывает государственную услугу «Лицензирование предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами».

За весь период лицензирования с 2015 года в регионе выдано **249** лицензий. Из них на 1 января 2020 года **198** лицензий действующих, из которых у **174** лицензиатов под управлением находится **6 654** многоквартирных дома, у **24** лицензиатов в управлении многоквартирных домов не имеется.



За 2019 год выдано **17** лицензий, переоформлено **14**, прекращено действие **28**.



По выявленным ранее Службой лицензиатам с нулевыми лицензиями (когда в течение 6 месяцев в реестр лицензий не включены сведения о домах и управление лицензиатом не осуществлялось), на основании вступивших в законную силу решений Арбитражного суда Ивановской области по состоянию на 1 января 2020 года аннулированы лицензии **18** управляющих организаций региона. Действие остальных **10** лицензий прекращено: **7** - по заявлениям управляющих организаций и **3** - по причине ликвидации юридического лица.

В 2019 году в рамках оказания услуги по лицензированию проведено **48** внеплановых проверок лицензиатов, из них:

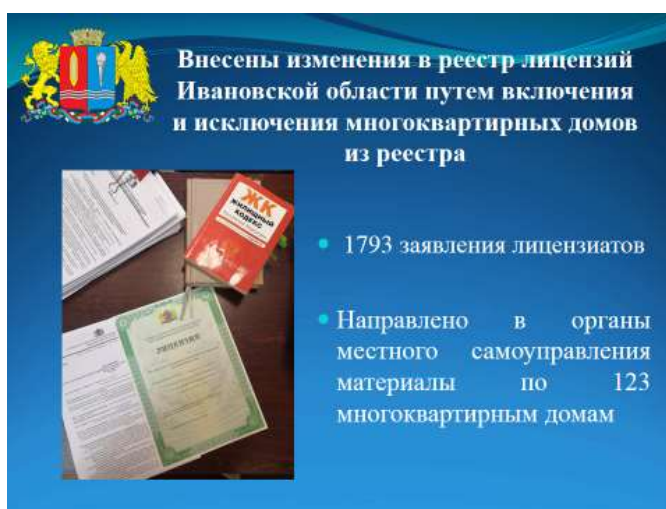
- **34** проверки в рамках рассмотрения заявления о предоставлении лицензии;
- **14** - в рамках рассмотрения заявления о переоформлении лицензии.

Службой в 2019 году продолжена практика по направлению протоколов общих собраний собственников помещений в полицию с целью проверки на их фальсификацию. За отчетный период в полицию направлены протоколы по **42** многоквартирным домам.



Данная мера связана, прежде всего, с поступлением 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 законодательства об исключении данного многоквартирного дома из своего перечня в реестре лицензий и приносит новый, более поздний протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, где принято решение остаться с прежней управляющей организацией. В данном случае, собственники могут оказаться «заложниками» спора управляющих организаций. При поступлении «двойных» протоколов Службой также проводится внеплановая проверка в целях установления кворума общих собраний собственников.

В рамках осуществления функции по внесению изменений в реестр лицензий Ивановской области путем включения и исключения многоквартирных домов из реестра Службой в 2019 году рассмотрено **1793** заявления.



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 направлены в органы местного самоуправления материалы по **123** многоквартирным домам, в отношении которых необходимо принять меры, чтобы не оставить их без управления. Решение проблемы домов без управления находится на особом контроле Службы.

Исключение многоквартирных домов из реестра лицензий Ивановской области в связи с выбором собственниками непосредственного способа управления также находится на особом контроле. Так специалистами Службы осуществляется проверка протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме на наличие кворума с выездом на данный дом и опросом проголосовавших на общем собрании. В случаях, когда выясняется, что собственники в действительности не принимали участия в голосовании, протоколы общих собраний собственников также направляются в полицию. Такие дома не исключаются из реестра лицензий.

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

В 2019 году в производстве Службы находилось **1512** административных дел, что на 30 % меньше показателя 2018 года (2163), в том числе **755** дел были направлены мировым судьям (2018 - 813). По итогам рассмотрения административных дел предъявлено штрафов на сумму **19 808 200** рублей.



Административное производство Службы	
Год	Количество административных дел
2017	1885
2018	2163
2019	1512

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

- **282** дела — рассмотрено за ненадлежащее содержание общего имущества собственников в многоквартирных домах, находящихся под управлением ТСЖ и ЖСК, что в 7,6 раза больше чем в 2018 году (37), наложено штрафов на сумму **786 000** рублей;

- **318** дел - за осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с нарушением лицензионных требований, что на 6% меньше чем в 2018 году (338), на сумму **15 286 000** рублей;

- **286** дел - по вопросам самовольной перепланировки и (или) переустройства жилых помещений в многоквартирных домах, что на 16 % больше чем в 2018 году (247), на сумму **429 000** рублей;

- **144** дела - за неисполнение предписаний Службы, что на 40 % меньше чем в 2018 году (241), на сумму **3 050 200** рублей;

- **482** дела - 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), что на 63 % меньше чем в 2018 году (1300), на сумму **257 000** рублей.

Бюджет Ивановской области в 2019 году пополнился на **530 000** рублей.



В бюджет городского округа Иваново поступило штрафов на сумму **10 473 062** рубля, что составляет 53 % от наложенных. Собираемость штрафов крайне низкая, так как управляющие организации обжалуют практически каждое выданное в их адрес предписание и вынесенное Службой постановление об административном правонарушении, кроме того суд, считая, что финансовое положение управляющих организаций в настоящее время затруднительное, снижает штрафы Службы в два раза или признает совершенные ими правонарушения

малозначительными. Кроме того, юридические, должностные и физические лица не оплачивают своевременно штрафы, в связи с чем, как сказала Оксана Анатольевна Гладун, Службой и заключено соглашение с Управлением Федеральной службы судебных приставов по Ивановской области.

Следует отметить, что согласно Федеральному закону от 15.04.2019 № 62-ФЗ «О внесении изменений в Бюджетный кодекс Российской Федерации» с 1 января 2020 года наложенные Службой штрафы будут поступать только в областной бюджет.

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 отдела.

Одним из направлений контрольно-надзорной деятельности Службы является осуществление контроля за формированием фонда капитального ремонта и качеством его проведения в регионе.

В соответствии с ЖК РФ Служба ведет реестр специальных счетов, реестр уведомлений о выбранном способе формирования фонда капитального ремонта. В течение 2019 года поступило **234** уведомления о выборе способа формирования фонда капремонта, смене владельца спецсчета.



Увеличилась динамика выбора в качестве владельца специального счета управляющей организации. Так, собственники помещений **143** многоквартирных домов выбрали свою управляющую организацию владельцем спецсчета, в 2018 году их было **100**.

Служба ведет реестр спецсчетов, учитывающий данные о поступлении взносов на капремонт, информирует органы местного самоуправления и регионального оператора о домах, собственники помещений в которых не выбрали способ формирования фонда капремонта и (или не реализовали его, информирует о величине собираемости. Процент сбора средств на спецсчетах составляет **94%**.

На сегодняшний день в регионе открыто **1585** специальных счетов, что составляет 19 % от количества всех многоквартирных домов, включенных в Региональную программу капитального ремонта, и что на 7 % больше чем в 2018 году.

На 1 января 2020 года региональный оператор является владельцем **431 спецсчета**, управляющие организации — **683**, ТСЖ — **360** и ЖСК — **111**.

В отношении владельцев спецсчетов, в целях недопущения нарушений требований закона о предоставлении в органы жилищного надзора сведений о поступлении денежных средств (взносов) на такие счета, Службой проводятся профилактические мероприятия по информированию и предупреждению возможных нарушений. За не предоставление таких сведений в отчетном периоде в отношении **7** владельцев специальных счетов было возбуждено **14** административных дел. В настоящее время по ним мировыми судьями наложены административные наказания.

Кроме того, в отношении Регионального оператора в отчетном периоде проведено **172** проверки по соблюдению порядка осуществления капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, что превышает показатель 2018 года на 85 %.

Проверки проводились по фактам: некачественного ремонта крыш (45), фасадов (9), инженерных сетей (7), подвальных помещений, фундаментов (1),

нарушения порядка начисления взносов на капитальный ремонт (8) и исполнения предписаний (99).

По результатам вышеуказанных проверок выдано **107** предписаний об устранении выявленных нарушений, что на 81% больше чем в 2018 году.



Капитальный ремонт общего имущества собственников МКД



Результаты работы Службы в части проверок регионального оператора по капитальному ремонту

	2017 год	2018 год	2019 год
Количество обращений граждан	503	458	609
Количество проведенных проверок	56	93	172
Количество выданных предписаний	27	59	107

В 2019 году Службой проверено исполнение Региональным оператором **99** предписаний, из них: **38** предписаний исполнено, **61** - не исполнено. Неисполненные предписания остаются на контроле Службы с новыми сроками исполнения.

За неисполнение предписаний в отношении Регионального оператора и его должностных лиц составлено **65** протоколов по части 1 статьи 19.5 КоАП РФ.

В настоящее время по всем протоколам мировым судьей наложены административные наказания.

В отчетном периоде проведено **20** проверок в отношении всех владельцев специальных счетов по соблюдению порядка осуществления капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах. По результатам проверочных мероприятий выдано **14** предписаний, из них **10** – исполнено, **2** – не исполнено и по **2** предписаниям срок исполнения не наступил.

Деятельность Службы государственной жилищной инспекции Ивановской области направлена на создание комфортных и безопасных условий для проживания граждан Ивановской области, улучшение качества предоставляемых населению жилищных, коммунальных услуг и содействие укреплению законности и предупреждению правонарушений в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

Для реализации указанной задачи Службой проводятся проверочные мероприятия подконтрольных субъектов по результатам полного и своевременного рассмотрения обращений граждан, принятия мер к устранению выявленных нарушений, а также привлечения нарушителей к административной ответственности.



Специфика деятельности Службы обусловлена выполнением надзорных функций в области жилищных отношений и такие результаты как количество проведенных проверок, составленных актов и выданных предписаний, наложенных штрафов не подлежат планированию и зависят, в основном, от количества внеплановых проверок, проводимых по основаниям, предусмотренным Федеральным законом от 26.12.2008 года № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» и Федеральным законом от 04.05.2011 № 99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности».

Как отметила Оксана Анатольевна, анализ обращений граждан, поступивших в Службу в 2019 году показывает, что высокий уровень обращений связан с вопросами соблюдения правил и норм технической эксплуатации дома, качества предоставления коммунальных услуг, соблюдения порядка расчёта внесения платы за жилищно-коммунальные услуги, правил управления многоквартирными домами, и говорит о повышении уровня просвещенности граждан о своих правах и обязанностях управляющих организаций.



В 2019 году в рамках жилищного надзора и лицензионного контроля Службой проведено 3082 внеплановые проверки, что на 15 % больше чем в 2018 году, в ходе которых выявлено 21572 нарушения, что в 5 раз больше чем в 2018 году, и выдано 1036 предписаний, что на 21 % больше чем в 2018 году.

Увеличение числа проведенных проверок и выявленных нарушений обязательных требований обусловлено масштабными проверками Службы по соблюдению требований к содержанию газового оборудования управляющими организациями региона по поручению заместителя Правительства Российской Федерации (Председателя Правительства Российской Федерации В.Л. Мутко от 16.01.2019 № ВМ-П9-148В).



Службой в 1 полугодии 2019 года проведено 630 контрольно-надзорных мероприятий по проверке соблюдения обязательных требований по обеспечению безопасности при использовании и содержании внутридомового газового

оборудования в 5788 многоквартирных домах Ивановской области в отношении управляющих организаций (ТСЖ, ЖСК, УК).

По итогам проверок:

- выявлено 13699 нарушений;
- выдано 303 предписания.

В настоящее время Службой, учитывая, что специализированной организацией АО «Газпром газораспределение Иваново» на территории Ивановской области установлены графики проведения технического обслуживания внутридомового газового оборудования, относящегося к общему имуществу МКД, продолжается работа по проверке исполнения ранее выданных Службой предписаний.

За отчетный период на основании поступивших обращений граждан по вопросам необоснованного начисления платы за жилищно-коммунальные услуги организовано 361 внеплановая документарная проверка. По результатам проверок выдано 155 предписаний, большинство нарушений устранялось в ходе проверок.

Основная проблематика обращений – это вопросы технической эксплуатации жилищного фонда (состояние кровли, фасадов, подъездов и т.д.).

По итогам рассмотрения поступивших в 2019 году обращений проведено 1391 внеплановое контрольно-надзорное мероприятие, выдано 774 предписания с различными сроками исполнения.



В отчетном периоде Службой были проведены 4 плановые проверки в отношении органов местного самоуправления, таких как: администрации

городского округа Кинешма, а также Родниковского, Фурмановского, Лежневского муниципальных районов. К сожалению, во всех случаях были выявлены нарушения требований, установленных жилищным законодательством. В адрес администраций городского округа Кинешмы, Фурмановского, Лежневского муниципальных районов выданы соответствующие предписания, администрацией Родниковского муниципального района нарушения были устранены в ходе проверки.

Должностными лицами Службы постоянно осуществляется контроль за своевременностью и полнотой исполнения требований выданных ранее предписаний.

Как показывают результаты контроля за исполнением предписаний, из 835 предписаний со сроком исполнения в 2019 году исполнено 763 предписания.

По итогам анализа проведенных в 2019 году контрольно-надзорных мероприятий ранее выданных предписаний установлено, что;



- жителям многоквартирных домов произведены перерасчеты за коммунальные и жилищные услуги путем возврата на сумму более 3,5 млн. руб.;
- произведены работы по ремонту общего имущества в 165 МКД (отмостка, цоколь, межпанельные швы и др.);
- выполнен ремонт кровельного покрытия в 54 МКД;
- отремонтированы подъезды в 106 МКД;
- заменены и отремонтированы инженерные сети в 37 МКД (трубопроводы);

- обеспечена регулярная уборка подъездов, а также придомовой территории в 16 МКД;



- в ГИС ЖКХ в соответствии с требованиями законодательства размещена информация о деятельности 28 юридических лиц;

- обеспечена установка и ввод в эксплуатацию общедомового прибора учета узла учета тепловой энергии у потребителя в 156 МКД;

- обеспечена проверка состояния дымовых и вентиляционных каналов в 279 МКД;

- обеспечено техническое обслуживание внутридомового газового оборудования с учетом минимального перечня выполняемых работ (оказываемых услуг) по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового и газового оборудования в 637 МКД;

- обеспечено проведение технического диагностирования ВДГО в отношении 194 МКД.

Службой в 2019 году 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 3704 протоколов общих собраний. Хочу напомнить, что протокол собрания является официальным документом, его подделка преследуется по закону.



Кроме того, в рамках текущей деятельности инспекторами Службы осуществляется устное консультирование граждан по телефону «Горячей линии» и телефонам отделов инспекции.

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

В 2019 году из общего числа поступивших в Службу обращений 1670 было направлено на рассмотрение в органы муниципального контроля.



Согласно отчетам муниципалитетов за 2019 год в органах муниципального жилищного контроля имеется 41 инспектор, которыми было проведено 876 проверок, что на 56% больше чем в 2018 году (561 -2018 год). При этом, больше всех проверок проведено администрациями города Иваново – 650 проверок, Ивановским муниципальным районом – 84, Фурмановским муниципальным районом – 38, Лежневским муниципальным районом – 28, Комсомольским муниципальным районом – 23, городским округом Шуя – 20, в остальных районах и городских округах менее 10 проверок либо вообще не проводились контрольно - надзорные мероприятия.

Считаем, что со стороны органов местного самоуправления, которые не были озвучены, должен быть усилен муниципальный жилищный контроль и в полной мере реализованы полномочия в данном направлении, установленные законодательством Российской Федерации.

Задачи, которые ставила перед собой Служба на 2019 год исполнены.

В 2020 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 организации и содержанию мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов, включая обслуживание и очистку контейнерных площадок управляющими организациями региона;
3. Заключить соглашение о взаимодействии с Инспекцией Федеральной налоговой службы по г. Иваново;
4. Проводить контроль за соблюдением требований к порядку размещения информации в ГИС ЖКХ;
5. 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;

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