

**Отчет об итогах работы
Государственной жилищной инспекции Липецкой области
за 2017 год**

В рамках исполнения государственных функций по надзору за соблюдением требований жилищного законодательства, по контролю за обеспечением прав и законных интересов граждан и государства при предоставлении населению жилищных и коммунальных услуг, использованием и сохранностью жилищного фонда и общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, по осуществлению лицензионного контроля предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами в 2017 году Государственной жилищной инспекцией Липецкой области (далее – Госжилинспекция) проведена следующая работа.

В 2017 году в Госжилинспекцию поступило 21185 обращений граждан.

Обращения жителей области содержали следующие вопросы:

1. Нарушения содержания многоквартирных жилых домов и придомовой территории – 4355;
2. Начисление, нормативы потребления коммунальных услуг, общедомовые приборы учета коммунальных ресурсов – 4489;
3. Нарушение уровня и режима предоставления коммунальных услуг – 3190;
4. Нарушения технического состояния строительных конструкций дома – 2380;
5. Нарушение технического состояния внутридомового инженерного оборудования – 2271;
6. Несогласие с установленным размером платы за содержание и ремонт жилья, выбор способа управления – 1441;
7. Нарушения организации технического обслуживания и ремонта зданий – 1084;
8. Нарушение порядка проведения перевода, перепланировки, переустройства жилого помещения – 214;
9. непригодные многоквартирные дома и переселение – 113;
10. Формирование фондов капитального ремонта – 51;
11. Нарушения размещения информации (ГИС ЖКХ, стандарт раскрытия информации) – 56;
12. Прочие вопросы – 1541.

Следует отметить, что по сравнению с 2016 годом наблюдается снижение обращений, поступающих в Госжилинспекцию по вопросам начисления платы за коммунальные услуги. В 2017 году по данному вопросу поступило на 21% меньше обращений, чем за 2016 год.

За отчетный период проведена 14331 проверка, в ходе которых выявлено 16741 нарушение.

Выявленные нарушения распределяются следующим образом:

1. Нарушения содержания многоквартирных жилых домов и придомовой территории – 8603 (51,4%);
2. Нарушения технического состояния строительных конструкций дома – 4024 (24%);

3. Нарушение технического состояния внутридомового инженерного оборудования – 1567 (9,4%);

4. Начисление, нормативы потребления коммунальных услуг, общедомовые приборы учета коммунальных ресурсов – 754 (4,5%);

5. Нарушения организации технического обслуживания и ремонта зданий – 497 (3%);

6. Нарушение уровня и режима предоставления коммунальных услуг – 598 (3,6%);

7. Нарушения размещения информации (ГИС ЖКХ, стандарт раскрытия информации) – 184 (1,1%);

8. Несогласие с установленным размером платы за содержание и ремонт жилья, выбор способа управления – 146 (0,9%);

9. Нарушение порядка проведения перевода, перепланировки, переустройства жилого помещения – 94 (0,6%);

10. Прочие нарушения – 274 (1,5%).

По результатам проведенных проверок выдано 4728 предписаний об устранении выявленных нарушений, составлен 421 протокол об административных правонарушениях. Общая сумма наложенных административных штрафов за 2017 год составила 28214,73 тыс. руб.

Следует отметить, что большая часть выявленных в результате проверок нарушений управляющими организациями оперативно устранена. В установленные сроки управляющими организациями исполнены 95,2% выданных Госжилинспекцией предписаний. Остальные предписания находятся на контроле Госжилинспекции.

В 2017 году организациями жилищно-коммунального хозяйства по предписаниям Госжилинспекции проводились работы по:

- текущему ремонту подъездов в 343 домах;
- замене и ремонту трубопроводов инженерных сетей в 602 домах;
- замене и ремонту кровельного покрытия в 522 домах;
- общестроительные работы (ремонт окон, дверей, полов, вентканалов, почтовых ящиков, отмостки, цоколя) в 754 домах.

В 2017 году в отношении 2270 многоквартирных домов проведены проверки по вопросу надлежащей эксплуатации общедомовых приборов учета (теплоэнергия, водоснабжение, электроэнергия). На момент проверок в эксплуатацию введены общедомовые приборы в 1170 домах. По результатам проведенных проверок выдано 259 предписаний по 1100 многоквартирным домам, в том числе 320 – общедомовые приборы учета теплоэнергии. По результатам проверок составлено 17 протоколов об административных правонарушениях.

В отчетном периоде гражданам сделан перерасчет платы за коммунальные услуги (возврат средств) на сумму 8713 тыс. руб.

По результатам проведенных в 2017 году Госжилинспекцией проверок по вопросу начисления платы за коммунальные услуги, потребленные на общедомовые нужды, выдано 287 предписаний управляющим организациям на перерасчет платы за коммунальные ресурсы на содержание общедомового имущества многоквартирного дома, в том числе 158 предписаний выданы в случаях превышения норматива над фактическим потреблением.

В 2017 году наблюдается снижение суммы перерасчета за коммунальные услуги гражданам, что связано с изменениями, вступившими в силу с 01.01.2017, согласно которым плата за коммунальные услуги, потребленные на общедомовые нужды, включается в плату за содержание жилого помещения.

В соответствии с графиком приема граждан в 2017 году проведено 47 приемов граждан, в ходе которых принято на рассмотрение 300 обращений.

Госжилинспекция осуществляла постоянный контроль прохождения отопительного периода 2016 – 2017 годов, в ходе которого в Госжилинспекцию поступило 12430 обращений граждан, в том числе 1404 обращения граждан по вопросу предоставления неудовлетворительной услуги по теплоснабжению. Госжилинспекция оперативно принимала меры по проверке фактов, изложенных в данных обращениях.

За осенне-зимний период 2016 - 2017 годов проведены 8753 проверки. По результатам рассмотрения обращений было выдано 2667 предписаний, в том числе 257 предписаний об устранении выявленных нарушений по вопросам теплоснабжения многоквартирных домов, а именно:

- по вопросу неравномерного прогрева – 160 предписаний;
- недостаточные параметры на вводе – 39 предписаний;
- ненадлежащее состояние внутридомовых тепловых сетей, ненадлежащая регулировка – 58 предписаний.

Все предписания, выданные Госжилинспекцией, исполнены в установленные сроки.

В отопительный период 2016 – 2017 годов возбуждено 222 дела об административных правонарушениях, в том числе по вопросам ненадлежащего оказания услуг по теплоснабжению - 24.

В январе – феврале 2017 года Госжилинспекцией проведены внеплановые выездные проверки по вопросам уборки снега на придомовых территориях, удаления сосулек и наледи с крыш многоквартирных домов. В ходе проверок было обследовано более 2700 дворовых территорий многоквартирных домов. По результатам проверок выдано 72 предписания, которые исполнены в полном объеме. Возбуждены административные дела в отношении 5 управляющих организаций.

При осуществлении государственного жилищного надзора и лицензионного контроля Госжилинспекцией особое внимание уделяется содержанию придомовых территорий и контейнерных площадок. Проверки проводятся по обращениям граждан, органов государственной власти и местного самоуправления.

В марте – июне 2017 года Госжилинспекцией проведены проверки по вопросу содержания придомовых территорий и контейнерных площадок. В ходе проверок обследовано 13219 придомовых территорий и контейнерных площадок (территории обследовались неоднократно в период с марта по июнь 2017 года). По результатам проведенных проверок выдано 177 предписаний по проведению выкашивания газонов (травостоя) придомовых территорий и по надлежащему содержанию контейнерных площадок, возбуждено 37 административных дел. Все предписания, выданные Госжилинспекцией, исполнены.

В соответствии с планом проведения плановых проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей на 2017 год, согласованным с Прокуратурой Липецкой области, с мая по август 2017 года Госжилинспекцией проведены проверки подготовки жилищного фонда к сезонной эксплуатации в отношении 83 управляющих организаций Липецкой области.

Кроме того, проведены проверки в отношении 9 управляющих организаций, не включенных в план плановых проверок по вопросу подготовки жилищного фонда к сезонной эксплуатации.

В ходе проверок выявлено 3 542 нарушения лицензионных требований.

Основные нарушения, выявленные в результате проверок Госжилинспекции:

- неисправное состояние кровли (нарушение кровельного покрытия);
- неисправное состояние цоколя (частичное разрушение);
- неисправное состояние наружного водостока;
- отсутствие герметизации вводов трубопроводов;
- нарушение технического состояния отмостки;
- неисправное состояние теплоизоляции трубопроводов систем теплоснабжения и горячего водоснабжения;
- нарушение остекления мест общего пользования, отсутствие внутреннего остекления оконных проемов;
- неисправное состояние оголовков вентиляционных каналов (разрушение кирпичной кладки, штукатурного слоя дымоходов);
- нарушение технического состояния межпанельных швов на наружных и торцевых стенах многоквартирных домов;
- нарушение технического состояния входных дверей (не обеспечен плотный притвор).

По результатам проведенных проверок выдано 160 предписаний об устранении выявленных нарушений, составлено 42 протокола об административных правонарушениях.

Кроме того, выездные проверки по вопросу подготовки жилищного фонда Липецкой области к сезонной эксплуатации 2017 – 2018 годов проводились в рамках рассмотрения обращений граждан, поступающих в Госжилинспекцию. Так, с мая 2017 года Госжилинспекцией проведено 4679 проверок, по результатам которых выдано 3022 предписания.

В рамках плановых проверок и проверок в отношении управляющих организаций, не включенных в план проверок на 2017 год, в том числе Госжилинспекция проверяла требования о наличии заключенных со специализированной организацией договоров на ремонт и содержание внутридомового газового оборудования, договоров со специализированной организацией на проверку дымовых и вентиляционных каналов, а при необходимости их очистку и ремонт.

По итогам проверок было установлено, что проверяемыми организациями заключены вышеуказанные договоры, а также представлены акты проверки дымовых и вентиляционных каналов, в том числе их очистки до начала отопительного периода.

На основании обращений граждан Госжилинспекцией 2017 году было проведено 48 проверок на предмет исправного состояния дымовых и

вентиляционных каналов, по результатам проверок было выдано 20 предписаний, которые в настоящее время исполнены.

По результатам проверок выдано 31 предписание физическим лицам на предмет проведения работ по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования.

По результатам ранее проведенных проверок в отношении 3266 многоквартирных домов были выданы предписания о проведении диагностирования внутридомового газового оборудования. В 2017 году вышеуказанные работы проведены в отношении 2178 многоквартирных домов. В отношении других домов, предписания находятся на контроле.

В ноябре 2017 года при выпадении осадков Госжилинспекция осуществляла контроль за уборкой снега на придомовых территориях, сосулек и наледи с крыш многоквартирных домов. В ходе проверок обследовано 2512 дворовых территорий (территории обследовались неоднократно). По результатам проведенных проверок выдано 42 предписания. Все предписания исполнены в установленные сроки.

В Госжилинспекции действует «горячая линия», на которую обращения граждан принимаются ежедневно с 8-30 до 17-30, в другое время суток сообщения принимаются на автоответчик. Телефон «горячей линии»: (4742) 22-13-16. На «горячей линии» принимаются обращения по вопросам, относящимся к компетенции Госжилинспекции, в том числе по вопросам теплоснабжения.

В отопительный период 2016 – 2017 годов на «горячую линию» поступило 2430 обращений, в том числе 1305 обращений касались вопросов теплоснабжения многоквартирных домов.

С мая 2017 года на «горячую линию» поступило 3350 телефонных обращений, в том числе 750 обращений по вопросу теплоснабжения многоквартирных домов. Большая часть обращений поступила в первые дни со дня начала отопительного периода на территории Липецкой области, когда согласно графику, составленному исходя из технологических возможностей, осуществлялся пуск тепла. В указанный период граждане сообщали об отсутствии отопления и уточняли дату подачи тепла в конкретные дома.

Все обращения, поступившие на «горячую линию», находятся на контроле Госжилинспекции, вопросы решаются в оперативном порядке.

Госжилинспекция осуществляет постоянный контроль прохождения отопительного периода 2017 – 2018 годов.

С начала отопительного периода в Госжилинспекцию поступило 6847 обращений граждан, в том числе 835 обращений по вопросу предоставления неудовлетворительной услуги по теплоснабжению. Госжилинспекция оперативно принимает меры по проверке фактов, изложенных в данных обращениях. По результатам рассмотрения обращений было выдано 1173 предписания, в том числе 147 предписаний об устранении выявленных нарушений по вопросам теплоснабжения многоквартирных домов.

При проведении проверок Госжилинспекцией проверяется состояние фасадов многоквартирных домов. По результатам проведенных проверок выдано 65 предписаний по вопросу ремонта фасадов (трещины, сколы и др.), 246 предписаний о ремонте цоколя, 359 предписаний о восстановлении отмостки.

При проведении проверок Госжилинспекцией особое внимание уделяется выполнению управляющими организациями мероприятий по ограничению доступа к общему имуществу многоквартирных домов: чердачным и подвальным помещениям, элеваторным узлам и т.д. По результатам проведенных проверок по данному вопросу выдано 36 предписаний.

В 2017 году проведены проверки в отношении Фонда капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов Липецкой области (далее – Фонд) по вопросам технического состояния объектов общего имущества многоквартирных домов, где проводился капитальный ремонт в 2014-2015 годах. По результатам данных проверок Фонду выдано 57 предписаний по устранению выявленных нарушений (53 предписания исполнены, 4 - находятся на контроле Госжилинспекции).

Кроме того, Госжилинспекцией проводятся проверки по обращениям граждан в отношении Фонда в части некачественного проведенного капитального ремонта. По результатам проверок было выдано 29 предписаний, из которых 23 выполнены, 6 - находятся на контроле Госжилинспекции.

Таким образом, всего (в рамках мониторинга и по обращениям граждан) Госжилинспекцией было выдано 86 предписаний, из которых 76 предписаний выполнены, 10 предписаний находятся на контроле. Составлено 4 протокола об административных правонарушениях.

В 2017 году проведены проверки в отношении управляющих организаций на предмет проведения ремонта подъездов в тех домах, где проведен капитальный ремонт. Всего проверено 278 многоквартирных домов, выданы предписания по 106 домам. По состоянию на 01.01.2018 выполнен ремонт во всех многоквартирных домах.

При проведении проверок Госжилинспекцией особое внимание уделяется надлежащему состоянию сетей интернет-провайдеров в подъездах многоквартирных домов. По результатам проведенных проверок по данному вопросу выдано 73 предписания.

При проведении проверок особое внимание уделяется вопросу размещения управляющими организациями информации в Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (далее - ГИС ЖКХ). В 2017 году Госжилинспекцией были проведены проверки в отношении управляющих организаций, имеющих многоквартирные дома в управлении, по вопросу соответствия состава размещенной в ГИС ЖКХ информации требованиям действующего законодательства. По результатам проведенных проверок выдано 89 предписаний о размещении информации в полном объеме.

В 2017 году Госжилинспекцией в суды было подано 61 исковое заявление о признании протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах недействительными, в том числе 32 исковых заявления о признании недействительными решений общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах по вопросу проведения диагностики внутридомового газового оборудования и его финансированию собственниками помещений дома.

По результатам проведенных Госжилинспекцией проверок за одностороннее увеличение платы в Роспотребнадзор направлены материалы 28 проверок. По результатам рассмотрения наложены штрафы в размере 1100 тыс.руб.

В 2017 году в судах Липецкой области с участием представителей Госжилинспекции рассмотрено 858 административных дел, в том числе 421 - по наложению штрафов. Судами приняты решения в пользу Госжилинспекции по 99,4% рассмотренных дел.

В 2017 году на основании заявлений Госжилинспекции Арбитражным судом Липецкой области были приняты решения об аннулировании лицензий на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, выданных ООО «ГУК 3» и МУП «Второе ГЖУ» г. Липецка.

В рамках исполнения требований Закона Липецкой области от 21 февраля 2013 года № 125-ОЗ «О порядке осуществления муниципального жилищного контроля и порядке взаимодействия органа государственного жилищного надзора Липецкой области с органами муниципального жилищного контроля» Госжилинспекция при осуществлении государственного жилищного надзора взаимодействует с органами муниципального жилищного контроля Липецкой области.

За 2017 год в органы муниципального жилищного контроля Липецкой области поступило 2095 обращений, проведено 695 проверок, по результатам которых выдано 283 предписания об устранении выявленных нарушений, составлено 63 протокола об административных правонарушениях.

Публичность и открытость деятельности Госжилинспекции отражена в активном взаимодействии со средствами массовой информации. Данный факт подтверждается тем, что за отчетный период в целях повышения информированности населения Липецкой области по вопросам, связанным с управлением, содержанием и ремонтом общего имущества собственников помещений, предоставлением коммунальных услуг гражданам, с деятельностью управляющих организаций, лицензированием деятельности по управлению многоквартирными домами в средствах массовой информации Липецкой области и на официальном сайте Госжилинспекции были размещены 371 статья, 53 видеосюжета по вопросам жилищно-коммунального хозяйства.