

ПУБЛИЧНЫЙ ОТЧЁТ

Об итогах деятельности государственной жилищной инспекции Магаданской области за 2017 год

Государственная жилищная инспекция Магаданской области является уполномоченным органом исполнительной власти Магаданской области, осуществляющим в пределах своей компетенции региональный государственный жилищный надзор и лицензионный контроль на территории Магаданской области.

Деятельность Инспекции направлена на предупреждение, выявление и пресечение нарушений всеми участниками жилищных отношений установленных требований к использованию и сохранности жилищного фонда, созданию и деятельности лиц, осуществляющих управление многоквартирными домами, оказывающих услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах и предоставляющих коммунальные услуги.

В соответствии с Положением о государственной жилищной инспекции Магаданской области, утвержденным Постановлением Правительства Магаданской области от 09 января 2014 года № 12-пп, Инспекции наделена правом:

- выступать в качестве заявителя и предоставлять заключения межведомственные комиссии для рассмотрения вопросов о пригодности (непригодности) помещений для проживания и признания многоквартирных домов аварийными и подлежащими сносу или реконструкции;

- осуществлять прием и учет копий реестров членов товариществ собственников жилья, копий уставов товариществ и выписок из протоколов общих собраний членов товариществ собственников жилья;

- осуществлять лицензирование деятельности по управлению многоквартирными домами;

- осуществлять ведение реестра уведомлений о выбранном собственниками помещений в соответствующем многоквартирном доме способе формирования фонда капитального ремонта, ведение реестра специальных счетов, информирование органа местного самоуправления и регионального оператора о многоквартирных домах, собственники помещений в которых не выбрали способ формирования фондов капитального ремонта и (или) не реализовали его;

- оказывать гражданам бесплатную юридическую помощь в виде правового консультирования в устной и письменной форме по вопросам, относящимся к компетенции Инспекции, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, для рассмотрения обращений граждан, а также иные виды бесплатной юридической помощи в случаях и порядке, установленных действующим законодательством.

- обращаться в суд с заявлениями о ликвидации товарищества, о признании недействительным решения, принятого общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с нарушением требований Жилищного кодекса Российской Федерации, и о признании договора управления данным домом недействительным в случае неисполнения в установленный срок предписания об устранении несоответствия устава товарищества собственников жилья, внесенных в устав изменений обязательным требованиям или в случае выявления нарушений порядка создания товарищества собственников жилья, выбора управляющей организации, утверждения условий договора управления многоквартирным домом и его заключения;

- осуществлять мониторинг правоприменения в установленной сфере деятельности;

- составлять протоколы об административных правонарушениях, связанных с нарушениями законодательства Российской Федерации и иных нормативных правовых актов, в установленной сфере деятельности в соответствии с законодательством Российской Федерации об административных правонарушениях;

- рассматривать дела об административных правонарушениях, связанных с нарушениями законодательства Российской Федерации и иных нормативных правовых актов, в установленной сфере деятельности, и принимать меры по их предотвращению в соответствии с законодательством об административных правонарушениях;

- осуществлять иные полномочия, предусмотренные федеральным и областным законодательством.

Контрольная и надзорная деятельность Инспекции осуществляется посредством организации и проведения плановых и внеплановых проверок, принятия предусмотренных законодательством Российской Федерации мер по пресечению и устранению выявленных нарушений, а также систематического наблюдения за исполнением обязательных требований, анализа и прогнозирования состояния исполнения обязательных требований при осуществлении органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами своей деятельности.

Основанием для включения плановой проверки в ежегодный план проведения плановых проверок является истечение одного года со дня:

- 1) начала осуществления юридическим лицом, индивидуальным предпринимателем деятельности по управлению многоквартирными домами и деятельности по оказанию услуг и (или) выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах в

соответствии с представленным в орган государственного жилищного надзора уведомлением о начале указанной деятельности;

1.1) постановки на учет в муниципальном реестре наемных домов социального использования первого наемного дома социального использования, наймодателем жилых помещений в котором является лицо, деятельность которого подлежит проверке;

2) окончания проведения последней плановой проверки юридического лица, индивидуального предпринимателя;

Основаниями для проведения внеплановой проверки являются:

1) истечение срока исполнения ранее выданного предписания об устранении выявленного нарушения обязательных требований;

2) поступление в Инспекцию обращений и заявлений граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, юридических лиц, информации от органов государственной власти, органов местного самоуправления, из средств массовой информации о следующих фактах:

а) возникновение угрозы причинения вреда жизни, здоровью граждан, вреда животным, растениям, окружающей среде, объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации, безопасности государства, а также угрозы чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;

б) причинение вреда жизни, здоровью граждан, вреда животным, растениям, окружающей среде, объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации, безопасности государства, а также возникновение чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;

в) нарушение прав потребителей (в случае обращения граждан, права которых нарушены);

3) приказ (распоряжение) руководителя Инспекции, изданный в соответствии с поручениями Президента Российской Федерации,

Правительства Российской Федерации и на основании требования прокурора о проведении внеплановой проверки.

4) поступление в Инспекцию обращений и заявлений о фактах нарушения требований к порядку создания товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива, уставу товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива и порядку внесения изменений в устав такого товарищества или такого кооператива, порядку принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения о выборе юридического лица независимо от организационно-правовой формы или индивидуального предпринимателя, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирным домом (далее - управляющая организация), в целях заключения с управляющей организацией договора управления многоквартирным домом, решения о заключении с управляющей организацией договора оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, решения о заключении с указанными в части 1 статьи 164 ЖК РФ лицами договором оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядку утверждения условий этих договоров и их заключения, порядку содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и осуществления текущего и капитального ремонта общего имущества в данном доме, о фактах нарушения управляющей организацией обязательств, предусмотренных частью 2 статьи 162 ЖК РФ, о фактах нарушения в области применения предельных (максимальных) индексов изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги, о фактах нарушения наймодателями жилых помещений в наемных домах социального использования обязательных требований к наймодателям и нанимателям жилых помещений в таких домах, к заключению и

исполнению договоров найма жилых помещений жилищного фонда социального использования и договоров найма жилых помещений. Внеплановая проверка по указанным основаниям проводится без согласования с органами прокуратуры и без предварительного уведомления проверяемой организации о проведении внеплановой проверки.

Проверки деятельности региональных операторов проводятся с любой периодичностью и без формирования ежегодного плана проведения плановых проверок. Срок проведения проверок не ограничивается. Внеплановые проверки региональных операторов проводятся без согласования с органами прокуратуры и без предварительного уведомления региональных операторов о проведении таких проверок.

К отношениям, связанным с осуществлением лицензионного контроля, применяются положения Федерального закона от 26 декабря 2008 года № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» и положения Федерального закона от 4 мая 2011 года № 99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности».

Согласно части 6 статьи 19 Федерального закона от 4 мая 2011 года № 99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности» (далее - ФЗ № 99) в отношении лицензиата лицензирующим органом проводятся документарные проверки, плановые проверки и в соответствии с частью 10 статьи 19 ФЗ № 99 внеплановые выездные проверки.

В соответствии с частью 10 статьи 19 ФЗ № 99 внеплановая выездная проверка лицензиата проводится по следующим основаниям:

1) истечение срока исполнения лицензиатом ранее выданного лицензирующим органом предписания об устранении выявленного нарушения лицензионных требований;

2) поступление в лицензирующий орган обращений, заявлений граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, юридических

лиц, информации от органов государственной власти, органов местного самоуправления, средств массовой информации о фактах грубых нарушений лицензиатом лицензионных требований;

3) истечение срока, на который было приостановлено действие лицензии в соответствии с частями 2 и 3 статьи 20 настоящего Федерального закона;

4) наличие ходатайства лицензиата о проведении лицензирующим органом внеплановой выездной проверки в целях установления факта досрочного исполнения предписания лицензирующего органа;

5) наличие приказа (распоряжения), изданного лицензирующим органом в соответствии с поручением Президента Российской Федерации или Правительства Российской Федерации.

Внеплановые проверки по вышеуказанным основаниям проводятся без согласования с органами прокуратуры и без предварительного уведомления лицензиата о проведении внеплановой проверки.

Должностные лица Государственной жилищной инспекции Магаданской области, являющиеся государственными жилищными инспекторами в установленном законом порядке имеют право:

- запрашивать и получать на основании мотивированных письменных запросов от органов государственной власти, органов местного самоуправления, юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и граждан информацию и документы, необходимые для проверки соблюдения обязательных требований;

- беспрепятственно по предъявлении служебного удостоверения и копии распоряжения руководителя, заместителя руководителя Инспекции о назначении проверки:

- посещать территорию и расположенные на ней многоквартирные дома, наемные дома социального использования, помещения общего пользования многоквартирных домов, а с согласия собственников помещений в многоквартирном доме посещать жилые помещения и

проводить их обследования;

- проводить исследования, испытания, расследования, экспертизы и другие мероприятия по контролю;

- проверять соблюдение наймодателями жилых помещений в наемных домах социального использования обязательных требований к наймодателям и нанимателям жилых помещений в таких домах;

- проверять соблюдение требований к заключению и исполнению договоров найма жилых помещений жилищного фонда социального использования и договоров найма жилых помещений;

- проверять соблюдение требований к представлению документов, подтверждающих сведения, необходимые для учета в муниципальном реестре наемных домов социального использования;

- проверять соответствие устава товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива, внесенных в устав такого товарищества или такого кооператива изменений требованиям законодательства Российской Федерации;

- по заявлениям собственников помещений в многоквартирном доме проверять правомерность принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о создании товарищества собственников жилья, правомерность избрания общим собранием членом товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива правления товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива, правомерность избрания общим собранием членом товарищества собственников жилья или правлением товариществасобственников жилья председателя правления такого товарищества, правомерность избрания правлением жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива председателя

правления такого кооператива, правомерность принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе управляющей организации в целях заключения с ней договора управления многоквартирным домом в соответствии со статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, правомерность утверждения условий этого договора и его заключения, правомерность заключения с управляющей организацией договора оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений, правомерность заключения с лицами осуществляющими соответствующие виды деятельности по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества договоров оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме, правомерность утверждения условий данных договоров.

- выдавать предписания о прекращении нарушений обязательных требований, об устранении выявленных нарушений, о проведении мероприятий по обеспечению соблюдения обязательных требований, в том числе об устранении в шестимесячный срок со дня направления такого предписания несоответствия устава товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива, внесенных в устав изменений обязательным требованиям;

- составлять протоколы об административных правонарушениях, связанных с нарушениями обязательных требований, рассматривать дела об указанных административных правонарушениях и принимать меры по предотвращению таких нарушений;

- направлять в уполномоченные органы материалы, связанные с нарушениями обязательных требований, для решения вопросов о возбуждении уголовных дел по признакам преступлений.

Государственный жилищный надзор не осуществляется в отношении управляющих организаций, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами на основании лицензии на ее осуществление.

По решению руководителя Инспекции к участию в проведении проверок могут привлекаться эксперты и экспертные организации, аккредитованные в порядке, установленном постановлением Правительства Российской Федерации от 20 августа 2009 года № 689 «Об утверждении Правил аккредитации граждан и организаций, привлекаемых органами государственного контроля (надзора) и органами муниципального контроля к проведению мероприятий по контролю», для проведения необходимых исследований (включая научные исследования), испытаний, экспертиз, анализа и оценки.

Осуществляя систематическое наблюдение за исполнением обязательных требований и проводя анализ поступивших в Инспекцию документов, сведений и размещенной на официальных сайтах органов государственной власти, органов местного самоуправления, юридических лиц и индивидуальных предпринимателей в информационно-телекоммуникационной сети Интернет (далее - сеть Интернет) информации об их деятельности Инспекция использует результаты систематического наблюдения за исполнением обязательных требований, анализа и прогнозирования состояния исполнения обязательных требований при планировании и проведении ею плановых и внеплановых проверок.

Инспекция осуществляет свою деятельность во взаимодействии с федеральными органами исполнительной власти, территориальными органами федеральных органов исполнительной власти, органами исполнительной власти Магаданской области, органами местного самоуправления муниципальных образований Магаданской области, общественными объединениями и иными организациями независимо от форм собственности, а также гражданами.

Взаимодействие Государственной жилищной инспекции Магаданской

области с органами муниципального жилищного контроля на территории Магаданской области осуществляется в соответствии с Законом Магаданской области от 11 ноября 2013 г. № 1661-ОЗ «О муниципальном жилищном контроле и взаимодействии органов муниципального жилищного контроля с органом государственного жилищного надзора Магаданской области».

Государственная жилищная инспекция Магаданской области и органы муниципального жилищного контроля осуществляют взаимодействие по следующим вопросам:

1) информирование о нормативных правовых актах и методических документах по вопросам организации и осуществления государственного жилищного надзора, муниципального жилищного контроля;

2) информирование о ежегодных планах проверок и внеочередных проверках;

3) информирование о результатах проводимых проверок, состоянии соблюдения обязательных требований, установленных федеральными законами, законами субъекта Российской Федерации в области жилищных отношений, муниципальными правовыми актами, и об эффективности государственного жилищного надзора, муниципального жилищного контроля;

4) планирование и проведение совместных плановых проверок, обследований и иных контрольно-надзорных мероприятий;

5) подготовка предложений о совершенствовании законодательства Российской Федерации в части организации и осуществления государственного жилищного надзора и муниципального жилищного контроля;

6) принятие административного регламента взаимодействия органа государственного жилищного надзора с органами муниципального жилищного контроля при осуществлении государственного жилищного надзора, административного регламента взаимодействия органа

муниципального жилищного контроля с органом государственного жилищного надзора при осуществлении муниципального жилищного контроля;

7) повышение квалификации специалистов, осуществляющих государственный жилищный надзор, муниципальный жилищный контроль;

8) обмен информационными базами данных;

9) создание совместных координационных и совещательных органов с привлечением к их работе экспертов, экспертных организаций, в том числе для разработки методических документов по вопросам организации и осуществления государственного жилищного надзора, муниципального жилищного контроля;

10) проведение совместных информационно-консультационных мероприятий для юридических лиц и граждан по содержанию обязательных требований и порядку осуществления государственного жилищного надзора и муниципального жилищного контроля.

В рамках осуществления взаимодействия Инспекция информирует о принятых нормативных правовых актах и методических документах Магаданской области по вопросам организации и осуществления регионального государственного жилищного надзора на территории Магаданской области посредством размещения соответствующей информации на веб-сайте Инспекции на официальном Портале Правительства Магаданской области (www.49gov.ru).

В целях обеспечения гражданам доступа к информации о деятельности Инспекции и её нормативно-правового регулирования принимались дополнительные меры по совершенствованию системы размещения сведений на официальном Портале правительства Магаданской области.

В целях недопустимости проведения в отношении одного юридического лица или одного индивидуального предпринимателя проверок исполнения одних и тех же обязательных требований органы муниципального жилищного контроля при формировании проекта плана

проведения плановых проверок в срок до 1 августа года, предшествующего году проведения плановых проверок, направляют в Инспекцию проект плана проверок для согласования целей, объемов, сроков проверок в отношении лиц, включенных в проекты планов проверок, а также предложения о проведении совместных плановых проверках. Инспекция осуществляет сверку представленной информации с проектом плана проверок, сформированным в Инспекции, на предмет исключения дублирующих проверок, информирует органы муниципального жилищного контроля о результатах сверки.

Органы муниципального жилищного контроля и Инспекция осуществляют подготовку предложений о совершенствовании законодательства Российской Федерации, законодательства Магаданской области, муниципальных правовых актов по вопросам организации и осуществления государственного жилищного надзора и муниципального жилищного контроля.

Общие правила и порядок взаимодействия при организации и проведении проверок органов государственной власти, органов местного самоуправления, юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и граждан, предмет которых относится к компетенции Инспекции и органов муниципального жилищного контроля, урегулирован административным регламентом взаимодействия государственной жилищной инспекции Магаданской области с органами муниципального жилищного контроля в Магаданской области при осуществлении регионального государственного жилищного надзора, утвержденным приказом руководителя Инспекции от 23.06.2014 года № 79.

Задачами органа государственного жилищного надзора и органов муниципального жилищного контроля являются:

укрепление законности и правопорядка в сфере предоставления жилищно-коммунальных услуг; соблюдение гарантий защиты прав и законных интересов государства, граждан, юридических лиц и

индивидуальных предпринимателей при осуществлении регионального государственного жилищного надзора и муниципального контроля;

повышение эффективности регионального государственного жилищного надзора и муниципального жилищного контроля;

оперативное получение достоверной информации о состоянии жилищного фонда на территории Магаданской области (количественных и качественных показателей) в целях реализации полномочий, возложенных на орган государственного жилищного надзора и органы муниципального жилищного контроля.

Органы муниципального жилищного контроля и Инспекция осуществляют подготовку предложений о совершенствовании законодательства Российской Федерации, законодательства Магаданской области, муниципальных правовых актов по вопросам организации и осуществления государственного жилищного надзора и муниципального жилищного контроля.

Публичность и открытость деятельности Государственной жилищной инспекции Магаданской области отражена во взаимодействии со средствами массовой информации, активно используется в работе официальный сайт Инспекции в информационно-телекоммуникационной сети Интернет.

Основные показатели исполнения бюджета Магаданской области

Финансирование деятельности Инспекции в 2017 году осуществлялось за счет средств областного бюджета.

Финансовое обеспечение инспекции осуществляется за счет бюджетных ассигнований бюджета субъекта Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации и является расходным обязательством, соответственно, субъекта Российской Федерации.

Лимиты бюджетных обязательств на 2017 год утверждены в пределах бюджетных ассигнований, установленных Законом Магаданской области "Об областном бюджете на 2017 год" в сумме 29 686 тыс. рублей.

Фонд оплаты труда работников государственной жилищной инспекции рассчитан на основании Закона Магаданской области от 23.12.2005г. № 654-ОЗ «О денежном содержании государственных гражданских служащих Магаданской области и лиц, занимающих государственные должности Магаданской области».

Возмещение расходов, связанных с проездом к месту отдыха и обратно лицам, работающим в районах Крайнего Севера и членам семьи осуществляется на основании Закона РФ от 19 февраля 1993 г. № 4520-1 "О государственных гарантиях и компенсациях для лиц, работающих и проживающих в районах Крайнего Севера и приравненных к ним местностях".

Фактический объем расходных обязательств в соответствии с распределением предельных объемов бюджетных ассигнований получателей средств областного бюджета составил 29126 тыс. рублей и исполнен на 98,1%.

Тыс. руб.

Наименование экономической статьи	объем выделенных ассигнований	фактический объем
Расходы на обеспечение функций государственных органов	29 306	28 778
Фонд оплаты труда	21 395	21 395
Иные выплаты персоналу за исключением ФОТ	499	319
Начисления на выплаты по оплате труда	5 604	5 604
Компенсация расходов на оплату стоимости проезда к месту использования отпуска и обратно	756	522
Почтовые услуги	251	251
Прочие работы, услуги	394	355
Прочие расходы	13	12
Увеличение стоимости основных средств	174	119

Увеличение стоимости материальных запасов	220	202
Расходы на эксплуатацию информационно-телекоммуникационных систем и средств автоматизации	284	252
Услуги связи	134	119
Услуги по содержанию имущества	94	94
Прочие работы, услуги	56	39
Расходы на эксплуатацию и развитие программных продуктов автоматизированного ведения бюджетного учета	96	96
Прочие работы, услуги	96	96
ВСЕГО	29 686	29 126

В течении 2017 года средняя штатная численность Инспекции составила 20 человек. Квалификация всех государственных служащих, выполняющих функции по государственному жилищному надзору, соответствуют направлению деятельности, которую они осуществляют.

Результаты работы Инспекции и анализ деятельности

С 01.05.2015 года деятельность по управлению многоквартирными домами без лицензии действующим законодательством запрещена. В связи с введением процедуры лицензирования, возложенной на органы государственного регионального жилищного надзора, с 2015 года и по настоящее время получили и действуют на рынке услуг по управлению многоквартирными домами 52 управляющих организации.

С момента введения процедуры лицензирования действие лицензии прекращено у 4 юридических лиц и у 1 индивидуального предпринимателя в связи с прекращением лицензируемого вида деятельности по заявлениям самих субъектов.

С целью принятия решений о выдаче лицензий управляющим организациям в соответствии с постановлением Правительства Магаданской области от 24 ноября 2014 года № 967-пп образована постоянно действующая лицензионная комиссия, наделенная полномочиями по принятию решений о выдаче лицензий, по отказу в

выдаче лицензии на право осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, а также принятие решения об обращении в суд с заявлением об аннулировании лицензии. В состав лицензионной комиссии в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации входят субъекты общественного контроля в сфере жилищно-коммунального хозяйства и составляют 1/3 от числа лицензионной комиссии, а именно представители Центра общественного контроля в сфере жилищно-коммунального хозяйства в Магаданской области, отделения Общероссийской общественной организации «Центр противодействия коррупции в органах государственной власти», Саморегулируемой организации некоммерческого партнерства по защите прав и законных интересов жилищно-коммунальных организаций «ЖКХ-Групп».

В 2017 году Инспекцией на территории Магаданской области проведено 767 внеплановых проверок, в том числе 585 проверок в отношении субъектов, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами, 3 проверки в отношении органов местного самоуправления, 10 проверок в отношении ресурсоснабжающих организаций, 54 проверки в отношении товариществ собственников жилья, 108 проверок в отношении граждан и 7 проверок в отношении иных лиц. Также проведено 14 плановых проверок, из них 9 проверок в отношении управляющих организаций, 5 проверок в отношении товариществ собственников жилья. В рамках проведенных проверок обследовано 2548,7 тыс. кв.м. жилищного фонда.

Сравнительный анализ количества проведенных проверок показал, что общее число проверок, проведенных в 2017 году составило 893 (в том числе 781 проверка и 112 инспекционных обследований) и остается на уровне 2016 года. В 2016 году составило - 942 (742 проверки и 200 инспекционных обследований). При этом, Инспекция, в целях снижения административного давления на субъекты предпринимательской

деятельности, объединяет в одну проверку обращения, содержащие жалобы на действия в отношении одного лицензиата, а также осуществляет одну проверку исполнения нескольких предписаний, касающихся одного лицензиата.

Всего в 2017 году по результатам всех проведенных проверок выявлено 296 случаев нарушений жилищного законодательства, в том числе:

- 67 случаев нарушения правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений;

- 49 случаев нарушения правил пользования жилыми помещениями;

- 24 случая нарушения нормативов обеспечения населения коммунальными услугами;

- 15 случаев нарушения правил осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, включая требования стандарта раскрытия информации;

- 41 случай нарушения порядка расчёта внесения платы за жилищно-коммунальные услуги;

- 61 случай осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с нарушением лицензионных требований;

- 39 случаев невыполнения в срок законного предписания (постановления, представления, решения) органа (должностного лица), осуществляющего государственный жилищный надзор (контроль).

По результатам выявленных фактов нарушений обязательных требований законодательства различным субъектам выдано 271 предписание об устранении нарушений и составлено 104 протокола об административных правонарушениях.

В сравнении с 2016 годом количество выданных предписаний возросло с 255 до 271, количество протоколов об административных правонарушениях - с 61 до 104.

Все проверки проведены на основании поступивших обращений граждан либо в связи с истечением срока исполнения ранее выданных Инспекцией предписаний, а также на основании плана проверок.

За отчетный период в Государственную жилищную инспекцию Магаданской области поступило всего 5310 письменных обращений, в том числе 1431 обращение граждан по вопросам содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома, ненадлежащего качества коммунальных услуг, незаконных перепланировок и (или) переустройств жилых помещений, а также по вопросам признания жилых помещений непригодными для проживания. От органов власти, юридических лиц и индивидуальных предпринимателей поступило 3879 обращений.

Кроме этого, в течение 2017 года в Инспекцию обратилось 412 граждан по различным вопросам, связанным с применением жилищного законодательства. Все обратившиеся получили необходимые разъяснения и консультации на личных приемах руководителем, заместителем руководителя и специалистами отдела контрольно-надзорной деятельности Инспекции.

Во исполнение Федерального закона от 21 ноября 2011 г. № 324-ФЗ «О бесплатной юридической помощи в Российской Федерации» в Государственной жилищной инспекции Магаданской области создан «Центр бесплатной юридической помощи».

В 2017 году за оказанием бесплатной юридической помощи в Центр обратилось 219 граждан (2016 год – 186, 2015 год – 138 граждан), проживающих как в г. Магадане, так и на территории муниципальных образований. 160 (2016 г – 147) гражданам была оказана помощь в виде правового консультирования в устной форме, а 59 (2016 г - 390 обратившимся были подготовлены различные письменные документы правового характера.

Инспекцией рассмотрено 78 административных дел (в 2016 году – 86), в том числе по материалам, поступившим их иных органов, в том числе

органов прокуратуры, органов муниципального жилищного контроля, в том числе по ст. 7.21., 7.22., 7.23.КоАП РФ:

- 29 административных дел по ст. 7.21. КоАП РФ «Нарушение правил пользования жилыми помещениями»;

- 32 административных дела по ст. 7.22 КоАП РФ «Нарушение правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений»;

- 2 административных дел по ст. 7.23 КоАП РФ «Нарушение нормативов обеспечения населения коммунальными услугами»;

- 2 административных дела по части 4 статьи 9.16 КоАП РФ «Нарушение законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности».

По результатам рассмотрения Инспекцией принято 70 решений о привлечении лиц к административной ответственности, 8 – прекращено, в том числе:

- ✓ 45 постановлений о назначении наказания в виде штрафа;
- ✓ 25 постановлений о назначении наказания в виде предупреждения;
- ✓ 2 административных дела прекращено в связи с истечением срока давности;
- ✓ 3 административных дела прекращено в связи с малозначительностью;
- ✓ 3 административных дела прекращено в связи с отсутствием состава административного правонарушения.

Кроме того, в 2017 году Государственной жилищной инспекцией Магаданской области направлено в суд 64 (2016г. - 34) дела об административных правонарушениях, в том числе:

- 3 протоколов по ч. 2 ст. 14.1.3 КоАП РФ «Осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с нарушением лицензионных требований»;

- 3 протокола по ч. 2 ст. 19.4.1 «Воспрепятствование законной деятельности должностного лица органа государственного контроля

(надзора), органа государственного финансового контроля, органа муниципального контроля»;

- 5 протокола по ч. 1 ст. 19.5 КоАП РФ «Невыполнение в установленный срок законного предписания (постановления, представления, решения) органа (должностного лица), осуществляющего государственный надзор (контроль), муниципальный контроль, об устранении нарушений законодательства»;

- 14 протокола по ч. 24 ст. 19.5 КоАП РФ «Невыполнение или ненадлежащее выполнение в установленный срок законного предписания органа, осуществляющего региональный государственный жилищный надзор, в том числе лицензионный контроль в сфере осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, об устранении нарушений лицензионных требований»;

- 36 протоколов по ст. 19.7. КоАП РФ «Непредставление сведений»

- 3 протокола по ч. 1 ст. 20.25 КоАП РФ «Уклонение от исполнения административного наказания».

С учетом предъявленных в судебном порядке штрафных санкций, всего в 2017 году Инспекцией предъявлено штрафных санкций на сумму 950 тыс руб.

По состоянию на 31.12.2017 года фактически получено по штрафным санкциям – 1 817 647 руб. По неисполненным постановлениям дела переданы для принудительного исполнения в службу судебных приставов, а также для возбуждения административных производств за неуплату штрафа и взыскания штрафа в двойном размере.

В 2017 году заявителями (управляющими организациями, товариществами собственников жилья) было оспорено 15 предписаний Инспекции об устранении выявленных нарушений, выданных по результатам проведенных Инспекцией проверок. Судом было принято 2 решения об отмене вынесенных Инспекцией предписаний об устранении выявленных нарушений со стороны лиц, осуществляющих управление

многоквартирными домами, 1 – отменено в части, однако на конец 2017 года решение суда в силу не вступило и оспаривается Инспекцией в вышестоящей судебной инстанции.

Также, в 2017 году лицами, осуществляющими управление многоквартирными домами было оспорено 2 постановления по делам об административных правонарушениях. Судами постановления Инспекции о привлечении к административной ответственности оставлены без изменений.

В 2017 году Инспекцией принято участие в 79 судебных процессах (в 2016 году - в 64, в 2015 году – в 67, в 2014 году – в 16).

В том числе, Инспекцией в 2017 году в рамках государственного жилищного надзора и лицензионного контроля в Магаданский городской суд Магаданской области направлен 31 иск (2016 год – 24 иска) с требованиями, направленными на восстановление прав граждан, в том числе:

1. О признании недействительными решений, принятых общим собранием собственников помещений в многоквартирных домах.

Основаниями для обращения в суд с такими исками явились обращения граждан, а также материалы проверок, в ходе которых Инспекцией была установлена ничтожность принятых собранием решений (о выборе управляющей организации, об установлении тарифа за услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома). Также поводом для обращения с исками о признании решений общих собраний недействительными явилось также установление фактов наличия в одном многоквартирном доме одновременно двух лиц, осуществлявших управление, что противоречит действующему законодательству Российской Федерации.

2. О ликвидации товарищества собственников жилья.

Основанием для обращения в суд явилось выявление в многоквартирном доме одновременно двух товариществ собственников жилья, которые осуществляют управление в одном многоквартирном доме.

3. О понуждении товарищества собственников жилья выполнить определенные действия.

4. О понуждении лица исполнить требования предписания.

5. О возложении обязанности на граждан обеспечить доступ в жилое помещение. Основанием для обращения в суд Инспекции с таким требованием являются факты недопуска должностных лиц Инспекции в жилое помещение с целью рассмотрения поступивших обращений о самовольных перепланировках, бесхозяйственном обращении с жилым помещением и нарушением тем самым прав иных собственников и т.д.

Из общего числа поданных Инспекцией исков судами удовлетворено 23 иска (1 их них – удовлетворен частично), 1 иск на конец отчетного периода находится в стадии рассмотрения судом. По 7 искам судами отказано в удовлетворении требований Инспекции, что было связано с заявленными стороной ходатайствами о применении срока исковой давности для удовлетворения требований.

В 2017 году Инспекция привлекалась также по 7 судебным делам в качестве государственного органа для дачи заключения по делам об оказании управляющей компанией услуг ненадлежащего качества, понуждении выполнить ремонт кровли, взыскании морального вреда.

Необходимо отметить, что в последние 4-5 лет наблюдается увеличение как числа обращений граждан в адрес Инспекции с жалобами, так и соответственно количества принятых мер административного реагирования.

Данная тенденция характерна практически для всех субъектов РФ, что, в свою очередь, обусловлено нововведениями в законодательстве, касающимися жилищной сферы, повышением активности граждан,

значительным, начиная с 2012 года, расширением полномочий органов государственного жилищного надзора.

Начиная с 2012 года внесены значительные изменения в жилищное законодательство Российской Федерации, в соответствии с которыми на органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющих региональный жилищный надзор, было возложено значительное количество новых, ранее не предусмотренных действующим законодательством полномочий и функций, в том числе:

- по контролю и надзору в отношении формирования фондов капитального ремонта, региональных операторов,
- за соблюдением требований энергетической эффективности, требований стандарта раскрытия информации,
- по лицензированию лиц, осуществляющих управление многоквартирными домами;
- по обращению в суд с исками различного характера в защиту прав собственников.

Расширены также и основания проведения государственного жилищного надзора.

В связи с принятием Федерального закона от 21 июля 2014 г. N 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» на органы государственного регионального жилищного надзора, как и на органы местного самоуправления, ресурсоснабжающие организации, управляющие организации, товарищества собственников жилья возложены полномочия по размещению информации о деятельности Инспекции в названной системе.

В 2017 году также Федеральным законом от 28.12.2016 № 469-ФЗ расширены полномочия Инспекции в части контроля и надзора за соблюдением требований к составу нормативов потребления коммунальных ресурсов (коммунальных услуг), условиям и методам установления нормативов потребления коммунальных ресурсов (коммунальных услуг), а

также обоснованности размера установленного норматива потребления коммунальных ресурсов.

При осуществлении надзорных полномочий с целью всестороннего и объективного проведения проверок Инспекция к участию в них привлекает независимых экспертов.

Так, во исполнение требований действующего законодательства, в том числе Федерального закона «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля», постановления Правительства Российской Федерации от 10 июля 2014 г. № 636 "Об аттестации экспертов, привлекаемых органами, уполномоченными на осуществление государственного контроля (надзора), органами муниципального контроля, к проведению мероприятий по контролю», которым установлен порядок аттестации экспертов, привлекаемых органами, уполномоченными на осуществление государственного контроля (надзора), органами муниципального контроля, к проведению мероприятий по контролю, Инспекцией приказом от 17 августа 2016 г. № 170 "Об аттестации экспертов, привлекаемых Государственной жилищной инспекцией Магаданской области к проведению мероприятий по осуществлению государственного контроля (надзора)" было утверждено 4 вида экспертиз, по которым Инспекцией привлекаются эксперты к проведению своих проверок в следующих областях:

- Соблюдение требований энергетической эффективности и оснащённости помещений многоквартирных домов и жилых домов приборами учета используемых энергетических ресурсов.

- Соблюдение требований к использованию и сохранности жилищного фонда.

- Соблюдение требований к порядку создания товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива, уставу товарищества

собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива.

- Соблюдение стандарта раскрытия информации управляющими компаниями, товариществами собственников жилья, жилищными кооперативами и иными специализированными потребительскими кооперативами.

По всем 4 областям экспертиз Инспекцией осуществлена аттестация, и в 2017 году к участию в проверках Инспекцией привлечен независимый эксперт, который наряду с должностными лицами Инспекции принимал участие в проверочных мероприятиях.

В целях общественного контроля за деятельностью Инспекции, как органа государственного жилищного надзора, в 2016 году при Инспекции в соответствии с постановлением Правительства Магаданской области от 04.12.2015 года № 826-пп создан Общественный совет, утвержден его состав, в который вошли представители Общественной палаты Магаданской области, Центра общественного контроля в сфере жилищно-коммунального хозяйства в Магаданской области, отделения Общероссийской общественной организации «Центр противодействия коррупции в органах государственной власти», Ассоциации управляющих и эксплуатационных организаций в жилищной сфере города Магадана, а также гражданский активист и блогер. Вопросы, выносимые на повестку дня Совета, касались в частности, обсуждения итогов деятельности Инспекции за отчетный период, подготовки к отопительному сезону, принимаемых изменений в действующее жилищное законодательство. Все протоколы заседаний Общественного совета публикуются Инспекцией на своем официальном сайте, публикуется также план работы Общественного совета.

В рамках взаимодействия с общественными организациями в сфере ЖКХ, Инспекцией в 2017 году принято участие в смотре-конкурсе «Дом образцового содержания 2017», «Подъезд образцового содержания 2017»

«Лучший двор 2017», организованном Центром общественного контроля в сфере жилищно-коммунального хозяйства в Магаданской области.

Одним из важных направлений деятельности Инспекции, наряду с мероприятиями по пресечению и профилактике правонарушений, являются мероприятия по информированию населения в целях повышения грамотности в сфере ЖКХ, которые реализуются Инспекцией в следующих формах:

- участие в проекте «Школа грамотного потребителя»
- консультирование и информирование через средства массовой информации (публикации в СМИ);
- информирование граждан с помощью рубрики «Вопрос - ответ» на официальном Интернет-сайте Инспекции, а также в социальной сети Интернет;
- личный прием и консультирование граждан;
- в рамках оказания бесплатной юридической помощи в соответствии с Закона Магаданской области от 10.12.2012 № 1560-03 «О бесплатной юридической помощи в Магаданской области»;
- предоставление письменных разъяснений гражданам;
- организация выездных встреч с населением.

Так, в октябре 2017 года с участием Инспекции совместно с Центром общественного контроля в сфере ЖКХ в Магаданской области в средней школе № 7 проведены открытые уроки на тему: «Энергосбережение. Вода и ее использование» по программе элективных курсов «Жилищный урок» и «Жилищное право». Ученикам старших классов было предложено решить несколько практических задач, а также порассуждать, как можно снизить расход холодной и горячей воды, снизить платежи за электричество.

Инспекция планирует принимать участие в таких уроках в образовательных учреждениях и в дальнейшем. Представляется, что подобные уроки призваны воспитать грамотных потребителей в сфере ЖКХ.

Инспекцией на регулярной основе проводится работа по актуализации справочника ответов на типовые и основные проблемные вопросы, в том числе, финансового характера в рубрике «Вопрос-Ответ» на официальном Интернет-сайте Инспекции. С помощью названной рубрики Инспекцией осуществляется информирование о порядке оплаты за жилищно-коммунальные услуги, за капитальный ремонт, новшества в порядке оплаты и т.д.

Формирование убеждения у населения о важности повышения грамотности в сфере ЖКХ осуществляется также путем издания публикаций в периодических печатных изданиях. Последние публикации Инспекции в газетах «Магаданская правда», «Вечерний Магадан», касались разъяснений по вопросу взимания платы за жилое помещение и коммунальные услуги с 01 января 2018 года.

Информационно - просветительная работа проводится Инспекцией также в ходе осуществления личных приемов граждан, а также в ходе интервью руководителя Инспекции на различных региональных телеканалах. Так, за истекший период 2017 года по вопросам грамотности дано 6 интервью, в том числе по вопросам оплаты жилищно-коммунальных услуг, 23 разъяснения - в ходе личных приемов руководителя.

В течение 2017 года Инспекцией организовано 11 выездных встреч с населением, в ходе которых даны разъяснения в целях повышения правовой грамотности участников процесса управления многоквартирными домами в муниципальных образованиях Магаданской области.

В рамках осуществляемых полномочий Инспекцией также даются письменные разъяснения. По финансовым вопросам, а это, применительно к деятельности Инспекции, касается вопросов оплаты жилищных услуг, в том числе правильности производимых расчетов, в данной части Инспекцией за истекший период дано 54 письменных ответа.

Между Инспекцией и Управлением Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Магаданской

области в октябре 2015 года было заключено соглашение о взаимодействии. Предмет соглашения направлен на реализацию Жилищного кодекса Российской Федерации, Закона от 07 февраля 1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей».

Основными направлениями межведомственного взаимодействия является:

- определение приоритетов в сфере защиты прав потребителей с учетом специфики потребительского рынка товаров, работ и услуг;
- обмен информацией о выявленных нарушениях, о принятых мерах по предупреждению, пресечению и устранению нарушений прав потребителей;
- согласование планов работы и проведение совместных мероприятий по отдельным, наиболее проблемным, секторам потребительского рынка;
- обеспечение безопасности и качества товаров, работ, услуг и пресечение нарушений прав потребителей на потребительском рынке;
- участие в работе комиссий, рабочих групп и иных совещательных органов при обсуждении вопросов защиты прав потребителей;
- проведение разъяснительной и просветительской работы по вопросам защиты прав потребителей.

Представляется, что одним из ожидаемых результатов взаимодействия является, в том числе, содействие формированию у жителей Магаданской области разумного поведения потребителя, а также повышение эффективности защиты их интересов как потребителей услуг, работ.

Перечень задач на текущий период и перспективы их решения

В целях повышения эффективности государственного жилищного надзора и лицензионного контроля на территории Магаданской области

необходимо:

1. Продолжить осуществление мероприятий, направленных на повышение квалификации специалистов, осуществляющих государственный жилищный надзор и лицензионный контроль.

2. С целью снижения административного давления на лиц, в отношении которых осуществляются контрольно-надзорные мероприятия обеспечить эффективное межведомственное взаимодействие с органами государственной власти, органами местного самоуправления и организациями в части получения информации, сведений и документов, имеющихся в их распоряжении.

3. Продолжить осуществление мероприятий, направленных на активизацию работы органов муниципального жилищного контроля.

4. С учетом введения в действие государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства Федеральным законом № 209-ФЗ от 21.07.2014 года усилить контроль за соблюдением требований к раскрытию информации лицами, осуществляющими деятельность по управлению многоквартирными домами, в том числе в целях повышения информированности потребителей жилищно-коммунальных услуг.

5. Продолжить оказание консультационных услуг, направленных на совершенствование системы отношений между участниками жилищных отношений и на предотвращение нарушений жилищного законодательства, в том числе, с привлечением средств массовой информации к освещению актуальных вопросов государственного контроля (надзора).

6. Активно реализовывать мероприятия, направленные на профилактику правонарушений, позволяющие в ходе плановых и внеплановых проверок не только устранить конкретные причины и условия совершения наиболее характерных нарушений, но и предотвратить причинение вреда интересам бюджетов и граждан.

7. С учетом внесенных в Федеральный закон от 26.12.2008 года № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей

при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» изменений, в соответствии с которыми в полномочия контрольно-надзорных органов введены обязательные мероприятия по профилактике нарушений, а также определены мероприятия по контролю без взаимодействия, одной из главных задач Инспекции является неукоснительное выполнение Программы профилактики нарушений на 2018 год.

Главной задачей Инспекции на 2018 год продолжает оставаться добиться от всех участников жилищных отношений на территории Магаданской области исполнения возложенных на них задач и реализации своих полномочий с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания для граждан на территории Магаданской области.

Т.Н. Берчинская

Согласовано: Ю.А. Кривошеин – заместитель председателя
Правительства Магаданской области

«__»_____2018г._____