**Доклад**

**о правоприменительной практике Государственной жилищной**

**инспекции Мурманской области за 9 месяцев 2018 года.**

**г. Мурманск**

Государственная жилищная инспекция Мурманской области является уполномоченным органом государственной власти Мурманской области, осуществляющим два вида контрольно-надзорной деятельности:

- государственный жилищный надзор;

- лицензионный контроль деятельности по управлению многоквартирными домами.

Субъектами проверок Инспекции в установленной сфере являются органы государственной власти, местного самоуправления, ресурсоснабжающие организации, лица, осуществляющие деятельность по управлению многоквартирными домами, а также граждане.

В основном Инспекцией проводятся внеплановые проверки по обращениям потребителей услуг в сфере ЖКХ.

Всего по состоянию за 9 месяцев 2018 года в Инспекцию поступило **10920** обращений граждан (на 509 больше, чем в 2017 году), в том числе:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1. | Нарушение нормативов обеспечения населения коммунальными услугами | **2 537** |
| 2. | Ненадлежащее исполнение содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома | **4 568** |
| 3. | Оплата за коммунальные услуги | **2 464** |
| 4. | Капитальный ремонт | **216** |
| 5. | Перепланировка и использование помещений не по назначению | **176** |
| 6. | Стандарт раскрытия информации | **113** |
| 7. | Прочие | **845** |

Наибольшее количество обращений поступило из г. Мурманска – 6957, гораздо меньше из других населённых пунктов Мурманской области, например, из ЗАТО г. Североморск – 438, г. Апатиты – 314, г. Кандалакши - 242, г. Мончегорска – 226.

Таким образом, 2018 год может стать рекордным по количеству обращений граждан за весь период существования Инспекции.

В целях защиты прав граждан Государственной жилищной инспекцией Мурманской области за 9 месяцев 2018 года проведено **1860** внеплановых проверок, **4** плановые проверки в отношении органов местного самоуправления.

По результатам проверок выдано **893** предписания об устранении выявленных нарушений.

По фактам выявленных нарушений возбуждено **397** дел об административных правонарушениях, по результатам рассмотрения административных дел, подведомственных Инспекции, вынесено **103** постановления на сумму штрафов **1 697,5** тыс. рублей, мировыми судьями по протоколам инспекции вынесено **246** постановления на сумму штрафов **10 297**тыс. рублей, вынесено решение о дисквалификации генерального директора ООО «ЖЭК».

**Основные вопросы –** это качество коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД, корректировка размера платы за коммунальную услугу по отоплению, предъявление платы за коммунальные услуги в жилом помещении, предъявление платы за коммунальные ресурсы в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме (в основном ТСЖ, ЖСК), повышение размера платы за содержание жилого помещения и др.

В рамках надзора за соблюдением правил содержания и ремонта общего имущества многоквартирных домов и предоставления населению коммунальных услуг за 9 месяцев 2018 года обследовано более 1100 многоквартирных домов Мурманской области. 87,3 % требований предписаний исполняются в полном объеме.

Также особое внимание при осуществлении надзора уделяется вопросам начала отопительного периода в 2018 году. В целях обеспечения соблюдения прав граждан в Инспекции организована дополнительная горячая линия по вопросам отопления. Специалистами Госжилинспекции осуществляться постоянный мониторинг, поступивших заявок от граждан, после чего заявки передаются в управляющие организации для осуществления процесса регулировки системы отопления в многоквартирных домах.

Аналогичная практика применялась в предыдущие годы и показала свою эффективность.

Также особое внимание уделяется вопросам соблюдения требований начисления платы за коммунальные услуги.

По состоянию на 01.10.2018 в Инспекцию поступило более 600 обращений граждан по вопросу предъявления корректировки размера платы за коммунальную услугу по отоплению. В целях всестороннего рассмотрения обращений граждан инициировано 195 внеплановых документарных проверок.

Несколько положительных примеров по результатам проверок Инспекции:

**АО «Мурманэнергосбыт»**, потребителям произведен перерасчет размера платы за коммунальную услугу отопление (к возврату потребителям) на сумму – 574 314,29 руб.:

- ул. Фулика, д. 8, - 84 737,35 руб.;

- ул. Полярная, д.2,- 489 576,94 руб.

**ООО «УК МУРМАНРЕМСТРОЙ»** потребителям многоквартирного дома по ул. Достоевского, д. 3 произведен перерасчет размера платы за коммунальную услугу отопление (к возврату потребителям) – 74 818 руб.

**МУП «ТеплоЭнергоРесурс»** поселения Пушной (МУП Кольского района «ТеплоЭнергоРесурс») ИНН 5105096997 потребителям многоквартирного дома 12 по ул. Центральной в н.п. Пушной произведен перерасчет размера платы за коммунальную услугу отопление (к возврату потребителям), сумма перерасчета составила – 235 326,53 руб.

Хотелось бы отметить, что увеличение количества обращений граждан связано не только с наличием острых проблем в сфере жилищно-коммунального хозяйства, но и с повышением уровня компьютерной грамотности населения, введением в промышленную эксплуатацию ГИС ЖКХ, повышением открытости деятельности Государственной жилищной инспекции Мурманской области для граждан.

При этом снижение количества проводимых контрольных мероприятий связано с отсутствием возможности проведения проверок по обращениям, поступающим в электронном виде не через ГИС ЖКХ, а также с применением новых механизмов предупреждения и пресечения нарушений - направлением требований лицам, осуществляющим управление многоквартирными домами, о недопущении нарушения законодательства, функционированием «горячей» линии Инспекции, к работе которой привлекаются представители управляющих организаций, а также стабильным увеличением полномочий и вопросов разрешение которых возложено на Инспекцию.

Важнейшими задачами, решаемыми Инспекцией, также являются надзор за деятельностью регионального оператора капитального ремонта НКО «Фонд капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Мурманской области» (далее – НКО «ФКР МО») и осуществление контроля сроков выполнения и качества капитального ремонта многоквартирных домов в Мурманской области.

В 2018 году в Инспекцию поступило порядка 416 обращений граждан, связанных с организацией и проведением капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (в 2015 – 200, в 2016 – 300, в 2018 – 384).

Основные вопросы, волнующие граждан, - планируемые сроки проведения ремонтов, механизмы ускорения их проведения, качество и объем выполненных работ, срыв сроков их завершения.

Ежегодное увеличение количества многоквартирных домов, в отношении которых проводится капитальный ремонт:

- за 2014-2016 года ремонт завершен в 391 МКД;

- в 2017-2019 годах работы запланированы в 943 МКД, а также рост числа жалоб граждан ведет к увеличению количества контрольных мероприятий, проводимых в отношении регионального оператора:

- в 2015 году - 16 внеплановых проверок;

- в 2016 году - 27 проверок;

- в 2017 году - 29 проверок;

- в 2018 году – 42 проверки

Следует отметить, что наряду с явным увеличением проводимых проверочных мероприятий, наблюдается высокий процент досрочного исполнения требований предписаний со стороны НКО «ФКР МО». По итогам года плановый объем исполнений предписаний со стороны регионального оператора на протяжении 3 лет составляет 95 – 98%, что свидетельствует о постоянном контроле и высокой исполнительной дисциплине регионального оператора.

Инспекцией принимаются все возможные меры, направленные на пресечение и недопущение нарушений со стороны регионального оператора, прогнозирование и выявление причин возможных сбоев функционирования региональной системы капитального ремонта, вырабатываются меры, направленные на недопущение нарушения прав граждан.

Другим важным направлением работы Инспекции является проведение процедуры лицензирования предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

С 01.01.2018 в сфере лицензирования деятельности по управлению многоквартирными домами введены новые требования:

- введен запрет на дублирования названий управляющих организаций;

- в отношении управляющих организаций признанных банкротами все дома подлежат исключению из реестра лицензий и аннулирование лицензии;

- в отношении управляющих организаций, которые более 6 месяцев не управляют домами, лицензии подлежат аннулированию;

- введено понятие «грубое нарушение» лицензионных требований.

В январе - феврале 2018 года лицензионной комиссией Мурманской области по лицензированию деятельности по управлению многоквартирными домами (далее – лицензионная комиссия) приняты решения (протоколы заседаний от 26.01.2018 № 2, 09.02.2018 № 3) об обращении в суд с заявлениями об аннулировании лицензий на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами по основанию части 2 статьи 199 Жилищного кодекса Российской Федерации в отношении 49 лицензиатов, из них:

- в отношении лицензиатов, признанных судом банкротами (ч. 5.4 ст. 198 ЖК РФ) - 6;

- в отношении лицензиатов, которые в течение шести месяцев не осуществляют деятельность по управлению домами (ч. 2 ст. 199 ЖК РФ) – 43.

В соответствии с принятыми лицензионной комиссии решениями Инспекцией направлено в Арбитражный суд Мурманской области исковых заявлений об аннулировании лицензий в отношении 45 лицензиатов, из них:

1) в отношении лицензиатов, признанных судом банкротами - 6;

2) в отношении лицензиатов, которые в течение шести месяцев не осуществляют деятельность по управлению домами – 39 (в отношении 4 лицензиатов иски не направлены в связи с началом управления МКД (2 УО) и подачей в Инспекцию заявлений о прекращении деятельности (2 УО)).

В связи с подачей заявлений от лицензиатов о прекращении деятельности (ч. 13 ст. 20 Федерального закона от 04.05.2011 № 99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности») Инспекцией отозваны иски в отношении 6 лицензиатов (1 – банкрот, 5 – без управления 6 месяцев).

В настоящее время Арбитражным судом Мурманской области принято решение об аннулировании лицензии в отношении 38 лицензиатов (5 – банкротов, 33 – без управления 6 месяцев).

В августе 2018 года лицензионной комиссией приняты решения об обращении в суд с заявлениями об аннулировании лицензий на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами по основанию части 2 статьи 199 Жилищного кодекса Российской Федерации в отношении 11 лицензиатов, которые в течение шести месяцев не осуществляют деятельность по управлению домами, из них в отношении 10 лицензиатов направлены иски в АС МО.

Введение лицензирования деятельности по управлению многоквартирными домами, безусловно, принесло свои положительные плоды, в первую очередь - повышение прозрачности сферы управления многоквартирными домами.

Инспекцией ведется реестр лицензий Мурманской области по управлению многоквартирными домами, который содержит раздел, который включает в себя сведения об адресах многоквартирных домов, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат.

Следующим этапом развития процедуры лицензионного контроля, по мнению Государственной жилищной инспекции Мурманской области, является реализация положений жилищного законодательства о грубых нарушениях лицензионных требований:

- действия при управлении МКД, повлекшее причинение вреда жизни или тяжкого вреда здоровью граждан, которое подтверждено вступившим в законную силу решением суда;

- нарушения при проведении ремонтных работ систем теплоснабжения;

- незаключение договора на техническое обслуживание ВДГО, обслуживание лифтов, платформ для инвалидов и пр. в нарушение установленных требований;

- незаключение договора с РСО в целях приобретения коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;

- наличие задолженности по договорам с РСО в размере, превышающем 2 среднемесячные величины обязательств по договорам (задолженность должна быть подтверждена судом или актом сверки);

- отказ в передаче технической документации новой УК, ТСЖ, ЖСК;

- непрекращение деятельности по управлению МКД при расторжении договора управления;

- нарушение требований к осуществлению аварийно-диспетчерского обслуживания (применяется с 01.03.2019).

Если детально рассмотреть проблемы лицензионного контроля на примере Государственной жилищной инспекции Мурманской области, то за более чем два года работы только в отношении трех управляющих организаций были основания для аннулирования лицензии, при этом продолжительность процедуры аннулирования лицензии составила более полугода.

Основные проблемы, выявленные на практике, в части лицензирования деятельности управляющих организаций:

1. Привлечение к административной ответственности за неисполнение предписания осуществляется мировыми судьями, что значительно затягивает процесс.

2. Учитываются привлечения по ч. 24 ст. 19.5 КоАП РФ за один календарный год, таким образом, с 1 января ситуация «обнуляется».

3. Привлечение по ч. 24 ст. 19.5 КоАП РФ за два предписания занимает около полугода со дня поступления обращения, в связи с чем граждане не видят действенных мер и результата работы надзорного органа.

4. В настоящее время у управляющих организаций существует множество способов уклонения от вручения документов, связанных с проведением проверок и привлечением к административной ответственности.

В настоящее время Государственной жилищной инспекцией Мурманской области активно отрабатываются предоставленные новые полномочия, что безусловно окажет позитивное влияние на подконтрольную сферу.

Оба вида контрольно-надзорной деятельности, осуществляемой Государственной жилищной инспекцией Мурманской области, входят в перечень видов КНД, осуществляемых с риск-ориентированным подходом.

В 2018 году были приняты НПА, устанавливающие критерии риска осуществления надзорной деятельности.

План проверок на 2019 год составлен с учетом критериев риска.

**Результаты деятельности ГЖИ**

1. Отмечается минимальное количество незначительных нарушений при переводе платы за коммунальные услуги на общедомовые нужды из коммунальных услуг в плату за содержание жилого помещения, при этом проведена огромная подготовительная работа и с населением, и с управляющими организациями посредством семинаров, публикаций в СМИ и сайте Инспекции.
2. Отмечается положительная динамика в части уменьшения количества нарушений при передаче технической и иной документации в случае прекращения управляющими организациями деятельности по управлению многоквартирными домами.
3. Минимизирована проблема выставления «двойных квитанций» от разных управляющих организаций.
4. Организация работы «горячей линии» в новом формате позволила оперативно решить проблему с подачей отопления в жилые помещения.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_