



*ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ
ИНСПЕКЦИЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА*

Доклад на тему:
**«Государственный жилищный надзор.
Итоги 1 полугодия 2018 года»**

15.08.2018

Основные полномочия Государственной жилищной инспекции Санкт-Петербурга

Проводит государственную политику Санкт-Петербурга в сфере регионального государственного жилищного надзора и осуществляет:

- Региональный государственный жилищный надзор;
- Лицензионный контроль предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами;
- Лицензирование предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами;
- Контроль предпринимательской деятельности по техническому обслуживанию, ремонту и техническому диагностированию внутридомового и внутриквартирного газового оборудования;
- Контроль соответствия жилых помещений санитарным и техническим правилам и нормам;
- Контроль соблюдения порядка и правил признания жилых помещений непригодными для проживания, перевода в нежилые;
- Иные полномочия, предусмотренные законом.

С начала 2010-х годов наблюдается постоянный рост полномочий органов государственного жилищного надзора. Основные из них установлены в ст.20 Жилищного кодекса РФ.

Под государственным жилищным надзором понимаются

1. Деятельность, направленная на предупреждение, выявление и пресечение:

А) Нарушений требований к использованию и сохранности жилищного фонда, в том числе:

- К жилым помещениям, их использованию и содержанию,
- К использованию и содержанию общего имущества собственников в МКД,
- К формированию фондов капитального ремонта,
- К созданию и деятельности лиц:
 - осуществляющих управление многоквартирными домами,
 - выполняющих работы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД,
 - предоставляющих коммунальные услуги,
 - **региональных операторов,**

Б) Нарушений:

- **Ограничений** изменения размера платы за коммунальные услуги,
- **Требований к:**
 - **составу нормативов** потребления коммунальных ресурсов (услуг), **условиям и методам их установления, обоснованности их размер,**
 - **обоснованности размера платы** за содержание жилого помещения,
 - **соблюдению предельных индексов** изменения размера такой платы,
- **Требований:**
 - правил содержания** общего имущества в МКД,
 - правил изменения размера платы** за содержание жилого помещения,
 - правил предоставления коммунальных услуг.**
- **Требований энергетической эффективности** МКД.
- **Требований к предоставлению жилых помещений** в наемных домах.

В) Нарушений органами МСУ, РСО, лицами, осуществляющими деятельность по управлению МКД, требований к порядку размещения информации в ГИС ЖКХ.

2. Деятельность уполномоченных органов по:

- **Систематическому наблюдению** за исполнением указанных требований,
- **Анализу и прогнозированию** состояния исполнения этих требований.

Инспекция осуществляет государственный контроль и надзор:

Содержания **23 346** многоквартирных домов (на 01.01.2018), в том числе:

- **18 772** МКД (80,2%) в управлении **331** лицензиата по договорам;
- **4 176** МКД (18,1%) в управлении **1 771** ТСЖ и **1 508** ЖСК;
- **79** МКД (0,3%) в непосредственном управлении собственников;
- **319** МКД (1,4%) специализированного фонда **129** организаций.

Санитарного содержания и благоустройства **77,1** млн.кв.м придомовых территорий МКД.

Соблюдения предусмотренных для государственного жилищного надзора соответствующих требований к состоянию **2,1 миллиона** жилых помещений в МКД и **25,9 тысяч** жилых домов.

Соблюдения требований о раскрытии информации по контролируемым объектам жилищного фонда.

Такие объёмы жилищного фонда сопоставимы в России только с Москвой и Московской областью. А по структуре и качественным характеристикам, по наличию жилых зданий, отнесённых к объектам культурного наследия, аналогов в России не имеется.

Территория	МКД постройки 1700-1900 гг. в ГИС ЖКХ	
Дальневосточный федеральный округ	99	1%
Приволжский федеральный округ	1 045	9%
Северо-Западный федеральный округ, в том числе	4 558	41%
<i>Архангельская область</i>	160	
<i>Вологодская область</i>	270	
<i>Калининградская область</i>	68	
<i>Карелия Республика</i>	207	
<i>Ленинградская область</i>	188	
<i>Новгородская область</i>	96	
<i>Псковская область</i>	104	
Санкт-Петербург город	3 358	30%
Северо-Кавказский федеральный округ	844	8%
Сибирский федеральный округ	1 470	13%
Уральский федеральный округ	338	3%
Центральный федеральный округ, в том числе	2 056	18%
<i>Москва город</i>	339	3%
<i>Московская область</i>	377	3,5%
Южный федеральный округ	796	7%
Российская Федерация	11 206	100%

Также сопоставить объёмы государственного жилищного надзора в Санкт-Петербурге по количеству контролируемых субъектов можно всего с несколькими регионами России

№ п/п	Субъект Российской Федерации	Управляющих организаций			Многоквар- тирных домов
		Всего	ГИС ЖКХ	%	
1	Санкт-Петербург	4 012	3 982	99.25	24 198
2	Московская область	3 768	3 768	100.00	66 095
3	Ростовская область	3 649	3 649	100.00	24 257
4	Краснодарский край	3 593	3 593	100.00	30 573
5	Москва	3 266	2 795	85.58	33 516
6	Новосибирская область	3 009	2 989	99.34	22 562
7	Российская Федерация	99 946	99 112	99,17	1 449 979

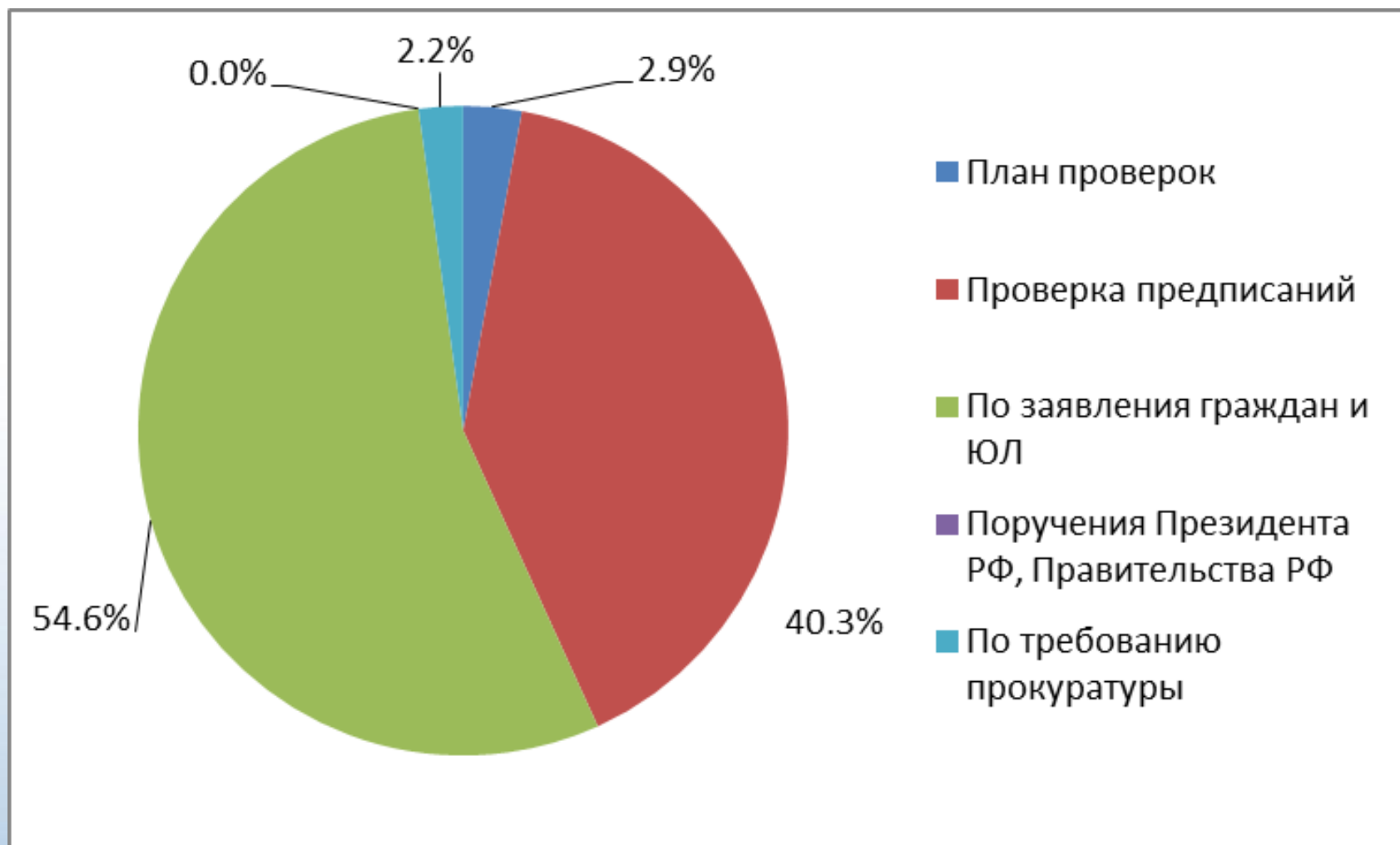
Высокий удельный вес жилой площади, находящейся в собственности Санкт-Петербурга, обязывает органы власти обеспечить контроль содержания жилых зданий, в которых она расположена, во исполнение требований ст.65 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Основание для контроля содержания МКД Администрациями районов и Жилищным комитетом	Количество МКД	Охват жилищного фонда СПб, %
Договоры управления госжилфондом с управляющими компаниями и договоры найма	16 666	71%
Договоры на содержание госжилфонда с ТСЖ, ЖСК и договоры найма	1 210	5%
Итого	17 876	76%

**Плановые мероприятия по государственному контролю жилищного фонда
С 2005 года определены основные задачи при проведении плановых проверок деятельности лицензиатов с оценкой элементов финансово-хозяйственной деятельности, что позволяет установить источники неэффективного использования денежных средств и типовые причины и условия, способствующие совершению правонарушений.**

Период проверки	Количество юр. лиц	Установлены потери, <i>тыс. руб.</i>		
		Завышения объёмов и стоимости работ	Нецелевое использование	Итого
2004 год	7	10 443,00	21 207,70	31 650,70
2005 год	11	47 575,10	16 100,00	63 675,10
2006 год	12	46 437,00	2 570,00	49 007,00
2007 год	19	79 100,90	23 881,30	102 982,20
2008 год	23	58 114,00	2 011,50	60 125,50
2009 год	15	332 274,80	18 050,10	350 324,90
2010 год	12	154 373,60	36 568,70	190 942,30
2011 год	14	282 951,30	2 772,10	285 723,40
2012 год	16	117 703,30	5 165,30	122 868,60
2013 год	13	361 735,06	65 936,50	427 671,60
2014 год	7	484 438,50	57 994,50	542 433,00
2015 год	23	442 140,52	527 306,68	969 447,20
2016 год	12	169 731,68	236 074,16	405 805,84
2017 год	26	26 833,80	1 197 267,03	1 224 100,83
2018 год	13	2 948,63	468 043,33	470 992,0
ИТОГО	223	2 616 801,19	2 680 948,9	5 297 750,1

Структура проверок Инспекции



Основания внеплановых проверок

Рост обращений граждан, организаций, поручений органов власти

На объёмы внепланового контроля жилищного фонда оказывает непосредственное влияние рост обращений граждан и организаций, поручений Правительства Санкт-Петербурга.

Статистика и тематика обращений за 2017-2018 годы

Т Е М А	За 6 мес. 2017 года		За 6 мес. 2018 года	
	Обраще- ния	%	Обраще- ния	%
Жилищно-коммунальное обслуживание:	17 185	100	18 715	100
Расчеты за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги	6962	41	6291	34
Качество услуг по содержанию и ремонту МКД	659	4	1175	6
Качество коммунальных услуг	1178	7	1155	6
Обслуживание придомовой территории	1549	9	1861	10
Борьба с антисанитарией, уборка мусора	93	1	193	1
Переустройство и перепланировка жилого помещения.	1286	7	1544	8
Управление жилищным фондом	2012	12	2458	13
Капитальный ремонт МКД	758	4	1140	6
Установка приборов учета коммунальных ресурсов	242	1	231	1
Протечка кровли	322	2	397	2
Переселение из ветхого и аварийного жилищного фонда	150	1	125	1
Проблема "обманутых дольщиков"	56	0	53	0
Освещение	126	1	116	1
Эксплуатация и ремонт инженерных сетей и оборудования	1563	9	1837	10
Прочие	229	1	139	1

Сравнение количества обращений граждан по ИОГВ

в 2018 году только на 5 из 43 отраслевых ИОГВ Санкт-Петербурга приходится 46 % всех жалоб горожан, из них почти 20% поступает в Инспекцию

Рассмотрение обращений граждан в 2018 году

№	Комитеты, Управления, Инспекции, Службы	Кол-во обращений в 2018 году	%
1	ГЖИ СПб	18 715	18,3 %
2	Жилищный комитет	10 927	10,7 %
3	КИО СПб	5 444	5,3 %
4	Комитет по здравоохранению	10 303	10,1 %
5	Комитет по благоустройству	6 628	6,5 %
Всего по 43 отраслевым ИОГВ:		102 398	100 %

Динамика показателей работы Инспекции

Показатели	Результаты проверок							
	2005	2006	2012	2014	2015	2016	2017	6 мес. 2018
Штатная численность, чел.	27	60	99	175	184 ¹	210	207	207
Обращения граждан, ед.	2 673	4 319	16 373	22 595	25 105	36 874	34 500	18 715
Обследовано зданий, ед./млн.м ²	1 419/ 8,6	4 754/ 35,8	67 074/ 388,3	101 048/ 653,1	84 920 / 495,4	59 588 / 389,4	66 418/ 395,3	129 557,4
Составлено протоколов, ед.	610	1 232	4 920	9 534	7 042	7 913	7 076	3 234
Штрафные санкции, тыс.руб.	3 852	6 258	52853	149 089	129 211	188 722,8	210 767,1	166 038,1
Выявлено нарушений, ед.	1 709	7 091	76 551	201 837	171 338	196 244	226 670	70910
Выдано предписаний, ед.	725	2 459	8 433	17 334	14 050	14 714	16 328	7831
Стоимость работ по предписаниям и перерасчеты, млн.руб.	63,7	79,2	427,0	1 016,7	966,0	1 098,1	1 537,2	264 017

¹ – с 01.10.2015 утвержден штат на 210 штатных единиц, в среднем по году было 184 ед.

Основные виды нарушений в рамках лицензионного контроля

За 2017 год в рамках деятельности по осуществлению лицензионного контроля Инспекцией было выявлено 148 050 нарушений лицензионных требований, а за первое полугодие 2018 г. – 56 873

№ п/п	Виды нарушения обязательных требований	Количество нарушений в 2017 г.	Количество нарушений в 2018 г. (1-е полугодие)
1.	Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда	101 644	46 030
2.	Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений	3 233	294
3.	Законодательства о раскрытии информации	356	91
4.	Порядка расчета платы за жилищно-коммунальные услуги	16 701	5078
5.	Правил технической эксплуатации внутридомового газового оборудования	823	44
6.	Правил управления многоквартирными домами	3 558	889
7.	Нарушений в части неисполнения предписаний	3 663	386
8.	Прочих нарушений	18 072	4061

Основные виды нарушений в рамках регионального государственного жилищного надзора

Инспекцией за 2017 год было выявлено 78 620 нарушений обязательных требований в рамках деятельности по осуществлению регионального государственного жилищного надзора, а за первое полугодие 2018 г. – 13 914

№ п/п	Виды нарушения обязательных требований	Количество нарушений в 2017 г.	Количество нарушений в 2018 г. (1-е полугодие)
1.	Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда	56 683	10 444
2.	Правил пользования жилыми помещениями	2 361	523
3.	Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений	394	141
4.	Законодательства о раскрытии информации	6 428	318
5.	Порядка расчета платы за жилищно-коммунальные услуги	5 716	945
6.	Правил технической эксплуатации внутридомового газового оборудования	584	5
7.	Правил управления многоквартирными домами	688	129
8.	Нарушений в части неисполнения предписаний	1 834	150
9.	Прочие нарушения	3 932	1263

Анализ нарушений обязательных требований в части технической эксплуатации жилищного фонда

№ п/п	Вид нарушения ПинТЭЖФ	Количество нарушений	% от общей суммы.
1.	Содержание крыш	5 810	3,64 %
2.	Содержание систем наружного водоотведения (водостоки)	4 677	2,93 %
3.	Холодное водоснабжение	2 143	1,34 %
4.	Горячее водоснабжение	2 885	1,81 %
5.	Центральное отопление	3 902	2,44 %
6.	Канализация	1 115	0,70 %
7.	Электрооборудование	5 854	3,66 %
8.	Энергосбережение, отсутствие приборов учета, энергоэффективность	1 947	1,22 %
9.	Содержание систем газоснабжения (ВДГО)	1 407	0,88 %
10.	Содержание лифтов	5 723	3,58 %
11.	Содержание систем пожаротушения (АППЗ)	215	0,13 %
12.	Содержание лестничных клеток	41 395	25,91 %
13.	Содержание мусоропроводов	1 485	0,93 %
14.	Содержание чердаков	6 669	4,18 %
15.	Содержание подвалов	16 429	10,29 %
16.	Содержание фасадов	39 161	24,52 %
17.	Содержание дворовой территории и благоустройство	14 962	9,37 %
18.	Содержание контейнерных площадок, вывоз твердых бытовых отходов (ТБО)	3 955	2,48 %
	Итого:	159 734	100%

Программа профилактики правонарушений

Распоряжением Инспекции **от 27.02.2018 № 8-р** утверждена **Программа профилактики обязательных требований на 2018 год** с учетом Методических рекомендаций по подготовке и проведению профилактических мероприятий, направленных на предупреждение нарушения обязательных требований, утвержденных Протоколом заседания подкомиссии по совершенствованию контрольных (надзорных) и разрешительных функций федеральных органов исполнительной власти при Правительственной комиссии по проведению административной реформы от 20.01.2017 № 1.

Главными индикаторами Программы 2018 г. являются:

- Количество выявленных в 2018 году нарушений требований жилищного законодательства по сравнению с 2017 г., %.
- Количество проведенных профилактических мероприятий, ед.

Предложения по изменению

обязательных требований

для улучшения качества контрольно-надзорной деятельности в сфере государственного жилищного надзора

- ✓ Утверждение перечня **грубых нарушений** в Положении о лицензировании деятельности по управлению МКД;
- ✓ Утверждение **новой редакции** Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда;
- ✓ **Разграничение ответственности** должностных и юридических лиц с указанием конкретного перечня категорий нарушений, степени вины, рецидива и т.п.;
- ✓ **Развитие** института **Совета многоквартирного дома**, издание на федеральном уровне типового Положения о Совете, подробно регламентирующего его права и обязанности, а также взаимоотношения с управляющими организациями.