

Итоговый документ общественного мониторинга

деятельности органа исполнительной власти Пензенской области, уполномоченного на осуществление функций регионального государственного жилищного надзора
(Управления государственной инспекции в жилищной, строительной сферах и по надзору за техническим состоянием самоходных машин и других видов техники Пензенской области)

Период осуществления общественного контроля – 27.11.2017 г. – 27.01.2018г.

Форма общественного контроля – общественный мониторинг.

Организаторы (субъекты) общественного мониторинга:

Региональное отделение Общероссийского общественного движения в защиту прав и интересов потребителей «Объединение потребителей России» в Пензенской области

Региональная общественная организация «Центр общественного жилищного контроля Пензенской области»

Ассоциация ТСЖ и потребительских кооперативов Пензенской области

Местная общественная организация «Общественный совет председателей Советов многоквартирных домов Октябрьского района г.Пензы»

Пензенская региональная общественная организация Общероссийской общественной организации ветеранов «Российский Союз Ветеранов»

Пензенская региональная общественная организация «Русское культурно-историческое общество «Сурский МИР»

Основания для проведения общественного мониторинга:

- ч.8 ст.20 Жилищного кодекса Российской Федерации;
- Федеральный закон от 21 июля 2014 года №212-ФЗ «Об основах общественного контроля в Российской Федерации»;

- «Правила осуществления общественного жилищного контроля», утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 26 декабря 2016 г. N 1491

- анализ деятельности Управления Госжилстройтехинспекции Пензенской области по выполнению требований, установленных ст.20 Жилищного кодекса;

- анализ полученных в течение 2016-2017 годов ответов Управления на запросы различных лиц по различным проблемам деятельности по управлению многоквартирными и жилыми домами;

- отзывы граждан, а также лиц, управляющих многоквартирными домами, на деятельность регионального жилищного надзорного органа;

- анализ общей ситуации по управлению домами, влияние Управления на её развитие.

Цели и задачи общественного мониторинга:

- реализация гражданских инициатив, направленных на защиту прав и свобод человека и гражданина, прав и законных интересов общественных объединений и иных негосударственных некоммерческих организаций;
- повышение эффективности деятельности государственного жилищного надзорного органа Пензенской области (далее также Управление, жилищная инспекция, УГЖИ);
- повышение уровня доверия граждан к деятельности государственного жилищного надзорного органа Пензенской области, а также обеспечение тесного взаимодействия этого органа с институтами гражданского общества;
- обеспечение прозрачности и открытости деятельности органа государственного жилищного надзорного органа Пензенской области;
- содействие предупреждению и разрешению социальных конфликтов в жилищной сфере;
- формирование в обществе нетерпимости к коррупционному поведению

Основные причины необходимости проведения мониторинга указаны в протоколе №2 от 27.11.2017г. заседания Совета регионального отделения Общероссийского общественного движения в защиту прав и интересов потребителей «Объединение потребителей России» в Пензенской области.

Метод достижения цели

Проведения мониторинга деятельности Управления Госжилстройтехинспекции Пензенской области по направлениям:

1. Осуществление лицензионного контроля в сфере управления многоквартирными домами.
2. Осуществление контроля качества предлагаемых коммунальных услуг собственникам жилья в многоквартирных домах.
3. Контроль деятельности регионального фонда капитального ремонта МКД.
4. Контроль методов установления нормативов потребления коммунальных ресурсов (коммунальных услуг).
5. Контроль параметров надежности и безопасной эксплуатации жилищного фонда.
6. Контроль над соблюдением требований законодательства в области энергосбережения и повышения энергетической эффективности жилищного фонда.
7. Контроль над порядком размещения информации в ГИС ЖКХ всеми субъектами данной отрасли.
8. Соответствие деятельности УГЖИ целям правительственный «Стратегии развития ЖКХ в Российской Федерации на период 2020 года».

9. Соответствие существующей схемы менеджмента УГЖИ требованиям жилищного законодательства.

Примечание:

Кроме того, оценивалась деятельность УГЖИ по систематическому наблюдению за исполнением обязательных требований, анализу и прогнозированию состояния исполнения обязательных требований при осуществлении органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами своей деятельности.

Результаты проведения общественного мониторинга

(сокращенный вариант)

В ходе мониторинга оценивалась деятельность Управления Госжилстройтехинспекции Пензенской области (далее – жилищная инспекция или УГЖИ) как регионального государственного жилищного надзорного органа, чьи основные функции установлены ст.20 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Выводы по отдельным направлениям деятельности жилищной инспекции

1. Создание и деятельность управляющих многоквартирными домами организаций осуществляется с такими нарушениями жилищного законодательства, что это не позволяет признать законным управление значительным количеством многоквартирных домов (МКД). Жилищная инспекция не принимает мер в отношении прекращения получившего массовое распространение применения фальсифицированных протоколов общих собраний по выбору управляющих организаций, хотя такая возможность жилищному надзорному органу предоставлена.

Не выдано ни одного предписания в целях устранения тех нарушений жилищного кодекса, которые непосредственно определяют законность управления МКД управляющей организацией. Конкретно – не проверяется законность управления МКД исходя из факта наличия заключенного договора управления со стороны собственников помещений (требование ч.7 ст.162 ЖК РФ). В этой связи инспекцией не используются возможности по осуществлению лицензионного контроля в целях устранения нарушений лицензионных требований, установленных подпунктом б) п.3 «Положения о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами» и предусматривающих обязательность исполнения управляющими организациями требований, установленных ч.2 ст.162 Жилищного кодекса. Тем не менее, договоры управления при выбранном способе управления в значительном количестве МКД не заключены, а их условия, в соответствии с установленными процедурами оформления, протоколами общих собраний не утверждены.

Многие МКД управляются товариществами собственников жилья незаконно. Это имеет место в обстоятельствах управления одним товариществом собственников жилья одновременно несколькими домами, в которых собственники помещений не выбирали способ управления своим домом и не создавали ТСЖ. УГЖИ не выдано ни одного предписания об устранении нарушения п.1 ч.2 ст.136 жилищного кодекса.

Деятельность управляющих организаций, ТСЖ, ЖК по управлению МКД в своей основе не соответствует требованиям «Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами». Это стало возможным в силу того, что УГЖИ при проведении проверок такой деятельности не обращает внимание на отсутствие в договорах управления МКД обязательного в силу ч.3 ст.162 ЖК РФ перечня работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, составленного на основании требований данных Правил. Это привело к тому, что управление большинством домов осуществляется на основании договоров управления, условия которых определены с нарушением данных требований. УГЖИ также не обращает внимание на отсутствие в большинстве МКД утверждаемого общим собранием собственников помещений полного перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, условий их оказания и выполнения, а также размера их финансирования (требование п.17 «Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме» (Правил-491)), в том числе и установленных Минимальным перечнем. Как правило, утверждается только непосредственно размер платы за содержание жилого помещения, что не подменяет выполнение требований п.17 Правил-491. Жилищная инспекция не реагирует на это системное нарушение, влекущие прямые последствия для управления МКД, содержания общего имущества. По этому поводу УГЖИ не выдано ни одного предписания.

Управляющими организациями в подавляющем количестве МКД в установленном порядке не представляются собственникам помещений проекты перечней услуг и работ и размеры их финансирования. Более того, конкретный состав общего имущества в целях управления своим домом, в нарушение требований подпункта а) пункта 1) Правил-491, практически ни в одном МКД собственниками помещений не определен. Жилищная инспекция этого не замечает, что следует из отсутствия выданных предписаний об устранении этого нарушения.

В нарушение требований п.2 ч.3 ст.161 ЖК РФ в договорах управления практически всех домов услуги по управлению МКД и услуги по содержанию общего имущества относятся к одному виду не существующей услуги «содержание жилья» или иной подобной. Жилищной инспекцией не выдано ни одного предписания об устранении данных нарушений ставших причиной невыполнения управляющими организациями функций по управлению МКД и функций по содержанию общего имущества, установленных нормативными актами.

Условия договоров управления общими собраниями собственников помещений в МКД повсеместно не утверждаются. Как правило, условия договоров, которые впоследствии применяются управляющими организациями для управления МКД, не входят в состав протоколов общих собраний. Это не позволяет признать такие условия утвержденными, поскольку нарушены требования указанные во втором и третьем предложениях ч.1 ст.46 ЖК РФ и требования, указанные в подпункте е) пункта 19 «Требований к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах», утвержденных приказом Минстроя РФ от 25 декабря 2015 г. N 937/пр. Это означает, что такие протоколы не могут являться официальными документами как документы, удостоверяющие факты, влекущие за собой юридические последствия в виде возложения на собственников помещений в многоквартирном доме обязанностей в отношении общего имущества, изменения объема прав и обязанностей или освобождения этих собственников от обязанностей. Тем не менее, жилищная инспекция признает такие договоры управления как утвержденные собственниками помещений, и не обращает

никакого внимания на это повсеместное системное нарушение жилищного кодекса. Жилищная инспекция, обладающая возможностями для решения данной проблемы путем контроля за выполнением лицензионных требований, тем не менее их не применяет.

2. Предоставление коммунальных услуг собственникам жилья в многоквартирных домах повсеместно осуществляется с нарушением требований пункта 9 «Правил предоставления коммунальных услуг...» (Правил-354), обязывающего устанавливать условия предоставления коммунальных услуг в договоре управления МКД. В Пензенской области коммунальные услуги предоставляются управляющими организациями, ТСЖ, ЖК без договоров, содержащих положения о предоставлении коммунальных услуг. Это является нарушением закона «О защите прав потребителей». Жилищной инспекцией не выдано ни одного предписания об устранении этого нарушения. В этой связи серьезно страдают интересы собственников жилья как потребителей коммунальных услуг.

3. Жилищная инспекция не провела ни одной проверки деятельности регионального фонда капитального ремонта (регионального оператора), что следует из информации, полученной из официального сайта УГЖИ. Тем не менее, к региональному оператору имеется множество претензий, связанных как с организацией капитального ремонта, так и с перечислением средств со своего специального счета.

4. Формирование фондов капитального ремонта в обстоятельствах владения специальным счетом региональным оператором повсеместно осуществляется с нарушением требований, установленных ч.3.1 ст.175 Жилищного кодекса. Практически ни в одном многоквартирном доме, собственники помещений в которых формируют фонд К.Р. на специальном счете владельцем которого является региональный оператор, не приняли обязательного решения о выборе лица, уполномоченного на оказание услуг по представлению платежных документов, на внесение взносов на капитальный ремонт на специальный счет, об определении порядка представления платежных документов и о размере расходов, связанных с представлением платежных документов, об определении условий оплаты этих услуг. Несмотря на данное требование жилищного кодекса, жилищная инспекция не принимает установленных мер по выполнению данного основополагающего требования. При этом УГЖИ имеет свою точку зрения на проблему, которая основана на том что действия, установленные ч.3.1, ст.175 ЖК РФ обязаны осуществлять только управляющие домами лица без решения собственников помещений и без заключения с ними договора. Это уже привело к тому что при организации капитального ремонта в указанных обстоятельствах отсутствует лицо, ответственное по договору за проведение данной работы.

5. Жилищный надзорный орган не осуществляет деятельность по надзору за выполнением требований к составу, условиям, методам установления нормативов потребления коммунальных ресурсов (коммунальных услуг) и обоснованности их размеров. Не зафиксировано ни одной проверки УГЖИ по этому поводу.

6. При проведении проверок выполнения требований «Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме» жилищная инспекция не выдала ни одного предписания в целях устранения нарушений, установленных пунктом 22 этих Правил. Как правило, факты достижения общим имуществом в МКД уровня установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности не устанавливаются собственниками помещений или ответственными лицами с отражением этого факта в акте осмотра. Это не является предметом надзора со стороны жилищной инспекции. Не зафиксировано ни одной проверки жилищной инспекцией выполнения данных требований.

Обязательные инструкции по эксплуатации МКД отсутствуют практически в 100% многоквартирных домов, сданных в эксплуатацию, прошедших капитальный ремонт или реконструкцию в период после введения в действие Правил-491. Тем не менее, это требование установлено п.п. г) пункта 24 и пунктом 25 Правил-491. Жилищная инспекция не выдала ни одного предписания, связанного с нарушением управляющими домами организациями, застройщиками, а также лицами производящими капремонт МКД, требований пунктов 24 и 25 Правил-491.

Повсеместно отсутствуют документы технического учета жилищного фонда содержащие сведения о состоянии общего имущества. Такие документы являются обязательными для их ведения в силу требований, установленных п.п. а) пункта 24 Правил-491. Отсутствие технической документации на многоквартирный дом делает невозможным содержание общего имущества в соответствии с установленными требованиями, а также влечет другие последствия. Это также не повлекло никаких действий со стороны жилищной инспекции.

7. Жилищная инспекция не обращает никакого внимания на повсеместные нарушения требований, предъявляемых к обеспечению энергосбережения и повышения энергетической эффективности в жилищном фонде. УГЖИ не выдано ни одного предписания управляющим МКД лицам и ресурсоснабжающим организациям, связанного с невыполнением обязательных для этих организаций требований статей 12 и 13 Федерального закона от 23.11.2009 г. №261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности...». Установлено, что требования закона №261-ФЗ и «Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме» в части соблюдения законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности не соблюдаются повсеместно. Для жилищной инспекции такое несоблюдение не является одной из основных составных частей её деятельности.

Несоблюдение законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности привело к тому, что многоквартирные дома, как правило, содержатся без соблюдения требований о техническом регулировании, о защите прав потребителей. Установка общедомовых приборов учета в многоквартирных домах стала только следствием финансовой заинтересованности лиц, производящих такую установку, но не следствием обязательных в силу требований закона №261-ФЗ действий со стороны управляющих и ресурсоснабжающих организаций. Установка ОДПУ не привела к необходимости проведения мероприятия по энергосбережению и повышению энергоэффективности в многоквартирных домах. Причина в том, что ни одна управляющая организация не анализирует потребление коммунальных ресурсов в домах, и, в этой связи, не производит обязательных для них действий, связанных с предложениями собственникам помещений в МКД мероприятий по энергосбережению, которые в наибольшей степени способствуют этому. Жилищной инспекцией не выдано ни одного предписания об устранении управляющей МКД организацией или ресурсоснабжающей организацией выполнения обязательных для них требований, связанных с невыполнением законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

8. Позиция жилищной инспекции по отношению к порядку размещения информации в ГИС ЖКХ и иных информационных системах вызывает множество вопросов. Выданные УГЖИ управляющим организациям, ТСЖ, ЖК в массовом порядке предписания об устранении нарушений, на наш взгляд искажают требования законов и иных нормативных актов, регулирующих порядок размещения информации в открытых информационных

системах. В этой связи, а также "в целях снятия крайней напряженности возникшей в органах управления управляющих организаций, ТСЖ, ЖК, требуется вмешательство иных контрольных и надзорных органов.

9. Деятельность регионального жилищного надзорного органа не в полной мере соответствует цели правительственный «Стратегии развития ЖКХ в Российской Федерации на период до 2020 года», утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации от 26 января 2016 г. № 80-р. Тем не менее её основу составляет необходимость формирования у участников правоотношений в сфере ЖКХ единых ориентиров и ожиданий относительно направлений и перспектив развития ЖКХ. Исходя из основных функций государственного жилищного надзора, именно его региональному органу установлены функции, относящиеся к выработке единых ориентиров и ожиданий в сфере управления многоквартирными и жилыми домами, а также в сфере предоставления жилищных и коммунальных услуг. Невозможно ожидать положительных изменений в сфере ЖКХ, если орган жилищного надзора в полной мере не исполняет свои прямые обязанности установленные ст. 20 Жилищного кодекса. УГЖИ Пензенской области концентрирует своё внимание только на проведении проверок управляющих организаций, ТСЖ, ЖК, причем только по вопросам, не затрагивающим тех принципиальных условий осуществления деятельности по управлению МКД, которые смогли бы изменить сам подход к такому управлению.

В настоящее время положение дел по управлению МКД можно оценить как постепенное скатывание к разрушению под влиянием системного кризиса. Однако жилищная инспекция не видит здесь проблем. Это доказывается тем, что не существует ни одного доклада в уполномоченные органы исполнительной и законодательной власти региона о реальном состоянии дел в по управлению многоквартирными и жилыми домами. В конечном итоге, подобная позиция занимаемая УГЖИ, уже привела многие управляющие компании до банкротства, а в дальнейшем приведет к такому финалу вообще любую. Далее мириться со сложившимся положением дел в сфере управления МКД невозможно.

Общий вывод: существующая организация работы жилищного надзорного органа Пензенской области в силу указанных выше причин является крайне неэффективной, не соответствующей основному своему назначению по соблюдению в полной мере требований ст.20 Жилищного кодекса РФ. Такая работа уже привела к постоянно увеличивающемуся валу проблем, с которыми справляться становится всё труднее.

Предложения

1. По результатам общественного мониторинга деятельности жилищного надзорного органа Пензенской области заслушать руководителя Управления Госжилстройтехинспекции Пензенской области на заседании Правительства региона.

2. Ввести в практику работы правительства Пензенской области отчеты жилищного надзорного органа о результатах систематического наблюдения за исполнением обязательных требований, анализа и прогнозирования состояния исполнения

обязательных требований всеми без исключения участниками жилищных отношений, в том числе органами местного самоуправления, ресурсоснабжающими организациями и специализированными организациями, предоставляющими различные жилищные услуги.

3. Правительству Пензенской области деятельность регионального жилищного надзорного органа отделить от деятельности иных государственных органов в составе Управления Госжилстройтехинспекции. Орган государственного жилищного надзора Пензенской области вывести в отдельную структуру.

Правительству области обратиться в Правительство Российской Федерации с целью инициирования внесения изменений в «Положение о Главном государственном жилищном инспекторе Российской Федерации». В силу сложности решаемых задач и их общественной значимости региональный жилищный надзорный орган должен быть отдельной самостоятельной структурой, чья деятельность подчинена только Закону и контролю со стороны государственных федеральных и региональных структур «по вертикали». Только в этом случае можно будет добиться независимой от различных влияний деятельности жилищного надзорного органа.

4. Правительству Пензенской области утвердить Административный регламент регионального жилищного надзорного органа без совмещения в нём функций иных надзорных структур, в котором учесть все направления деятельности в соответствии с требованиями ст.20 и разделом X Жилищного кодекса, а также по лицензионному контролю над деятельностью управляющих организаций. В настоящее время такой Регламент не в полной мере соответствует требованиям, предъявляемым к жилищному надзорному органу. Рекомендуется взять за основу административный регламент жилищного надзорного органа г.Москвы.

5. Штатная структура регионального жилищного надзорного органа должна учитывать неоднородные основные виды деятельности, требующие специальных знаний по каждому из следующих направлений:

- по осуществлению систематического наблюдения за исполнением обязательных требований, анализу и прогнозированию состояния исполнения обязательных требований при осуществлении органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами своей деятельности;

- по использованию и сохранности жилищного фонда, использованию и содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах;

- по формированию и использованию фондов капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах;

- по контролю над выполнением требований, предъявляемых к региональному оператору (операторам);

- по созданию и деятельности лиц, осуществляющих управление многоквартирными домами, а также лиц, оказывающих услуги и (или) выполняющих работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах;

- по предоставлению коммунальных услуг;
- по соблюдению требований, предъявляемых к энергетической эффективности и оснащенности помещений многоквартирных домов и жилых домов приборами учета используемых энергетических ресурсов;
- других направлений деятельности, которые перечислены в ст.20 Жилищного кодекса.

6. В соответствии с ч.2.1 ст.20 Жилищного кодекса принять закон Пензенской области, регулирующий осуществление муниципального жилищного контроля.

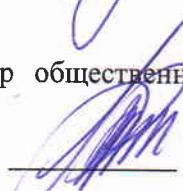
**От имени органов управления
общественных и некоммерческих организаций,
участвующих в проведении общественного мониторинга
деятельности регионального жилищного надзорного органа**

Пензенской области:

1. Пензенского регионального отделения общероссийской общественной организации «Объединение потребителей России»

 Афанасов С. Г.

2. Региональной общественной организации «Центр общественного жилищного контроля Пензенской области»

 Лошинин В.Е.

3. «Ассоциации ТСЖ и потребительских кооперативов Пензенской области»

 Вырыпаев А.Н.

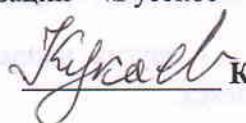
4. Местной общественной организации «Общественный совет председателей Советов многоквартирных домов Октябрьского района г.Пензы»

 Арефьев В.Б.

5. Пензенской региональной общественной организации Общероссийской общественной организации ветеранов «Российский Союз Ветеранов»

 Чугай П.П.

- в экспертизе земельных участков для размещения объектов инфраструктуры и социальной сферы в соответствии с нормативами Правительства Российской Федерации
6. Пензенской региональной общественной организации «Русское культурно-историческое общество «Сурский МИР»

 Кукайев А.В.

Благодарю! Желаю удачи в работе администрации Сурского района в решении вопросов, связанных с функционированием муниципальных учреждений.

Приложения:

1. Копии запросов Управлению Госжилстройтехинспекции и иным органам по вопросам деятельности жилищного надзорного органа Пензенской области - 83;
2. Копии ответов Управления Госжилстройтехинспекции и иных органов на запросы по вопросам деятельности жилищного надзорного органа Пензенской области -124.

А.В. Кукайев

Благодарю! Желаю удачи в решении вопросов, связанных с функционированием муниципальных учреждений администрации Сурского района в решении вопросов, связанных с функционированием муниципальных учреждений администрации Сурского района

А.В. Кукайев

Благодарю! Желаю удачи в решении вопросов, связанных с функционированием муниципальных учреждений администрации Сурского района

А.В. Кукайев

Благодарю! Желаю удачи в решении вопросов, связанных с функционированием муниципальных учреждений администрации Сурского района

А.В. Кукайев

Благодарю! Желаю удачи в решении вопросов, связанных с функционированием муниципальных учреждений администрации Сурского района

А.В. Кукайев

Благодарю! Желаю удачи в решении вопросов, связанных с функционированием муниципальных учреждений администрации Сурского района