Приложение

к приказу от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_

Доклад

о правоприменительной практике Главного управления «Государственная жилищная инспекция Смоленской области» по государственному контролю (надзору) за соблюдением специализированными организациями, которые осуществляют деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, требований, установленных жилищным законодательством, законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, к использованию и сохранности жилищного фонда независимо от его формы собственности

за 2024 год

Настоящий доклад о результатах обобщения правоприменительной практики Главного управления «Государственная жилищная инспекция Смоленской области» (далее – Главное управление) при осуществлении государственного контроля (надзора) за соблюдением специализированными некоммерческими организациями, которые осуществляют деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, требований, установленных жилищным законодательством, законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, к использованию и сохранности жилищного фонда независимо от его формы собственности за 2024 год подготовлен в соответствии с [частью 15 статьи 20](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=469796&dst=1034&field=134&date=26.02.2024) Жилищного кодекса Российской Федерации, пунктом 10 Правил осуществления государственного контроля (надзора) за соблюдением специализированными некоммерческими организациями, которые осуществляют деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, требований, установленных жилищным законодательством, законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, к использованию и сохранности жилищного фонда независимо от его формы собственности, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 28.09.2022 № 1702 (далее – Правила).

На территории Смоленской области специализированной некоммерческой организацией, которая осуществляет деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, является НО «Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов Смоленской области» (далее – региональный оператор).

Обобщение правоприменительной практики Главным управлением проводится в целях стимулирования добросовестного соблюдения региональным оператором требований, устранения условий, причин и факторов, способных привести к нарушению требований и (или) причинению вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям, а также в целях создания условий для доведения требований до регионального оператора и повышения информированности о способах их соблюдения при осуществлении контроля (надзора).

Объектами контроля (надзора) Главного управления являются деятельность, действия (бездействие) регионального оператора, в рамках которых должны соблюдаться требования.

Предметом контроля (надзора) Главного управления является соблюдение региональным оператором следующих требований:

а) требования к подготовке и направлению собственникам помещений в многоквартирном доме предложений о сроке начала капитального ремонта, необходимом перечне и объеме услуг и (или) работ, их стоимости, порядке и источниках финансирования капитального ремонта и других предложений, связанных с проведением такого капитального ремонта;

б) требования к обеспечению проведения капитального ремонта в отношении многоквартирного дома, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, в сроки, предусмотренные региональной программой капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (далее - региональная программа капитального ремонта) и конкретизированные в краткосрочном плане реализации региональной программы капитального ремонта;

в) требования к осуществлению приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе к обеспечению создания соответствующих комиссий с участием представителей исполнительных органов субъектов Российской Федерации, ответственных за реализацию региональных программ капитального ремонта и (или) краткосрочных планов их реализации, и (или) органов местного самоуправления, лиц, осуществляющих управление многоквартирным домом, и представителей собственников помещений в многоквартирном доме;

г) требования к контролю качества и сроков оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту подрядными организациями и соответствия таких услуг и (или) работ требованиям проектной документации;

д) требования к качеству оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту в течение не менее 5 лет с момента подписания соответствующего акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ;

е) требования к представлению своими силами или силами третьих лиц собственнику помещения в многоквартирном доме платежных документов для уплаты взносов на капитальный ремонт по адресу нахождения помещения в многоквартирном доме, за капитальный ремонт в котором вносится взнос на капитальный ремонт, и принятию установленных законодательством мер в отношении собственников помещений в многоквартирном доме, формирующих фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, в случае несвоевременной и (или) неполной уплаты ими взносов на капитальный ремонт;

ж) требования к размещению информации об исполнении своих обязанностей по организации проведения капитального ремонта в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства в соответствии с законодательством Российской Федерации;

з) требования к обеспечению подготовки задания на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту и при необходимости подготовки проектной документации на проведение капитального ремонта, утверждению проектной документации и обеспечению ее качества и соответствия требованиям технических регламентов, стандартов и других нормативных документов;

и) требования к обеспечению установления фактов воспрепятствования проведению работ по капитальному ремонту, в том числе недопуска собственником, лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, либо лицом, выполняющим работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, подрядной организации к проведению таких работ;

к) требования к осуществлению капитального ремонта в объеме, необходимом для ликвидации последствий, возникших вследствие аварии, иных чрезвычайных ситуаций природного или техногенного характера, в случае возникновения таких аварии и ситуаций;

л) требования к передаче лицу, осуществляющему управление многоквартирным домом, в котором проведен капитальный ремонт, копий документов о проведенном капитальном ремонте (в том числе копий проектной, сметной документации, договоров об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту, актов приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ) и иных документов, связанных с проведением капитального ремонта, за исключением финансовых документов;

м) требования, установленные законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

Осуществление контроля (надзора) обеспечивается посредством проведения плановых и внеплановых контрольных (надзорных) мероприятий (далее – КНМ).

Плановые КНМ в отношении регионального оператора согласно п. 14 Правил проводятся на основании плана-графика контрольных (надзорных) мероприятий, утвержденного органом государственного жилищного надзора.

Согласно плану графику КНМ, утвержденному приказом Главного управления от 28.12.2022 № 199/ОД, в редакции приказа от 27.12.2023 № 197/ОД, Главным управлением в 2024 году проведена плановая документарная проверка деятельности регионального оператора, по результатам проведения которой были выявлены следующие основные нарушения установленных требований, допущенные региональным оператором:

* нарушение срока и состава предложений собственникам о сроке начала капитального ремонта, необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ;
* непроведение запланированных работ по капитальному ремонту в установленные сроки, в связи с чем проведение ремонта было перенесено на последующие периоды;
* нарушения требований к осуществлению приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе создания соответствующих комиссий;
* в ряде случаев отсутствие ведения претензионной (исковой) работы в отношении собственников помещений в многоквартирном доме при несвоевременной и (или) неполной уплаты ими взносов на капитальный ремонт;
* отсутствие подтверждения утверждения проектной документации, разработанной в целях проведения капитального ремонта общего имущества ряда домов (в представленных документах отсутствовали подписи уполномоченных лиц);
* нарушение Порядка установления фактов воспрепятствования проведению работ по капитальному ремонту, утвержденного Администрацией Смоленской области.

По результатам проведения плановой проверки региональному оператору выдано предписание на устранение выявленных нарушений. Кроме того, в целях профилактики нарушений в последующих периодах, было выдано предостережение о необходимости соблюдения установленных требований.

Внеплановые КНМ проводятся согласно п. 16 Правил, в том числе на основании поступивших обращений граждан о нарушении требований при организации и проведении капитального ремонта.

По вопросам, связанным с капитальным ремонтом, в 2024 году в Главное управление поступило порядка 500 обращений, в том числе по следующим вопросам:

* начисление взносов на капитальный ремонт – 42 %;
* разъяснения по вопросам проведения капитального ремонта – 26 %;
* необходимость проведения капитального ремонта и перенос сроков – 18 %;
* качества проведенного капитального ремонта – 14 %.

По всем обращениям проведены необходимые мероприятия по их надлежащему рассмотрению, в том числе в связи с получением при рассмотрении обращений информации, требующей подтверждения, в 2024 году было проведено 19 внеплановых проверок в отношении регионального оператора.

По результатам проведения внеплановых проверок в 7 случаях были выявлены нарушения установленных требований, в том числе следующие:

* 7 – нарушения, связанные с качеством проведенных работ;
* 1 - непринятие мер по взысканию задолженности по взносам на капитальный ремонт.

В целях устранения выявленных нарушений региональному оператору выдано 7 предписаний, по результатам оценки исполнения которых установлено следующее:

- 5 предписаний исполнены в установленный срок;

- 1 предписание не исполнено, в связи с чем региональный оператор привлечен по ч. 1 ст. 19.5 КоАП РФ, а также выдано повторное предписание, которое было исполнено в установленный срок;

- срок исполнения 1 предписания на конец 2024 года не истек.

Кроме того в 2024 году проведены совместные проверки с районными прокуратурами Смоленской области в отношении порядка 80 многоквартирных домов Смоленской области по проверке качества проведенного капитального ремонта.

В целях стимулирования добросовестного соблюдения региональным оператором требований, устранения условий, причин и факторов, способных привести к нарушению требований или причинению вреда/ущерба охраняемым законом ценностям, а также в целях создания условий для доведения требований до региональных операторов и повышения информированности о способах их соблюдения в 2024 году Главным управлением проведены следующие профилактические мероприятия в отношении регионального оператора согласно Плану мероприятий по профилактике правонарушений обязательных требований законодательства на 2024 год, утвержденному приказом Главного управления от 27.12.2023 № 196/ОД, мероприятий по профилактике правонарушений обязательных требований законодательства на 2024 год:

* подготовлен и направлен в Минстрой России Доклад о правоприменительной практике за 2023 год;
* объявлено 5 предостережений, направленных на своевременную организацию работ по капитальному ремонту, надлежащему контролю за сроками выполнения работ по капитальному ремонту, соблюдение Порядка установления фактов воспрепятствования проведению работ по капитальному ремонту, а также взысканию задолженности по взносам на капитальный ремонт;
* проведен профилактический визит, в рамках которого региональный оператор проинформирован о требованиях, предъявляемых к его деятельности при организации и проведении капитального ремонта, видах, содержании и периодичности контрольных (надзорных) мероприятий, проводимых органом жилищного надзора.

Также представителями Главного управления принималось участие в работе следующих комиссий:

- по установлению необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Смоленской области в Порядке, утвержденном постановлением Администрации Смоленской области от 22.07.2021 № 483;

- по установлению фактов воспрепятствования проведению работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и определения невозможности оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в Порядке, утвержденном постановлением Администрации Смоленской области от 05.07.2018 № 478.