

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 2025 год

Настоящий доклад подготовлен Главным управлением «Государственная жилищная инспекция Смоленской области» (далее – Главное управление) по итогам обобщения правоприменительной практики путем сбора и анализа данных о проведенных контрольных (надзорных) мероприятиях и их результатах, а также анализа обращений, поступивших в Главное управление, в целях профилактики нарушений специализированной некоммерческой организацией, которая осуществляет 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 (далее – требования) подготовлен в соответствии с частью 15 статьи 20 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), за 2025 год.

1. Общие положения

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 аварий 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.

2. Организация проведения профилактических мероприятий при осуществлении контроля (надзора) в установленной сфере деятельности

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 на 2025 год приказом Главного управления от 25.12.2024 № 247/ОД на основании пункта 8 Правил утверждена Программа профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям 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 (далее – Программа профилактики рисков).

Указанная программа направлена на решение следующих задач:

- выявление причин, факторов и условий, способствующих нарушению обязательных требований, а также определение способов устранения или снижения рисков их возникновения;

- повышение прозрачности осуществляющей Главным управлением контрольной (надзорной) деятельности;

- повышение уровня правовой грамотности у регионального оператора, в том числе путем обеспечения доступности информации о требованиях и необходимых мерах по их исполнению.

В соответствии с пунктом 9 Правил, согласно Плану мероприятий по профилактике правонарушений обязательных требований законодательства на 2025 год, являющимся приложением к Программе профилактики рисков, Главным управлением в 2025 году проведены следующие профилактические мероприятия:

- подготовлен и направлен в Минстрой России Доклад о правоприменительной практике за 2024 год;

- объявлено 4 предостережения, направленных на своевременную организацию работ по капитальному ремонту, надлежащему контролю за сроками выполнения работ по капитальному ремонту, соблюдением требований к своевременному направлению собственникам помещений предложений о капитальном ремонте, 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.

4. Осуществление государственного контроля (надзора) и его результаты

1 июля 2021 года вступила в действие новая редакция статьи 20 Жилищного кодекса Российской Федерации, в соответствии с частью 15 которой государственный контроль (надзор) за соблюдением региональным оператором требований осуществляется органами государственного жилищного надзора в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Указанный порядок установлен Правилами, которые вступили в силу 8 октября 2022 года.

В соответствии с Правилами 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. Согласно плану графику КНМ, утвержденному приказом Главного управления от 25.12.2024 № 248/ОД исходя из требований п. 15 Правил с учетом установленных контрольных сроков исполнения краткосрочных планов реализации региональной программы капитального ремонта, следующая плановая проверка деятельности регионального оператора запланирована на март 2028 года.

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

В процессе рассмотрения обращений граждан, в том числе в связи с получением при рассмотрении обращений информации, требующей подтверждения, в 2025 году проведено 14 внеплановых проверок в отношении регионального оператора.

По результатам проведения внеплановых проверок в 8 случаях были выявлены нарушения установленных требований, в том числе связанные со следующим:

- 6 – качеством проведенных работ;
- 1 – несоблюдением установленных сроков проведения капитального ремонта;
- 1 – начислением взносов на капитальный ремонт.

В целях устранения выявленных нарушений региональному оператору выдано 8 предписаний. Все предписания были исполнены региональным оператором в полном объеме в установленный срок.

Кроме того в 2024 году проведены две совместные проверки с районными прокуратурами Смоленской области в отношении качества проведенного капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов. По результатам проверок в адрес прокуратур направлены информационные справки по выявленным недостаткам в целях принятия мер реагирования.

Представителями Главного управления на постоянной основе в течение года принимается 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.

5. Работа с обращениями

По вопросам, связанным с капитальным ремонтом, в 2025 году в Главное управление поступило 424 обращения, что на 16 % меньше, чем за предыдущий год, в том числе по следующим вопросам:

- начисление взносов на капитальный ремонт – 33 %;
- разъяснения по вопросам проведения капитального ремонта – 31 %;
- качества и объемов проведенного капитального ремонта – 20 %.
- необходимость проведения капитального ремонта и перенос сроков – 15 %;
- расходование средств со специального счета – 1 %.

Первую строчку продолжают удерживать обращения по вопросам, связанным с начислениями взносов на капитальный ремонт. Появились обращения по вопросам, связанным с целевым расходованием взносов на капитальный ремонт, рассмотрение которых показывает, что вопросы возникают в связи с недоверием граждан к работе управляющих организаций-владельцев специальных счетов и желанием проверить, в том числе соблюдают ли они установленные требования к целевому расходу денежных средств со специального счета. При рассмотрении таких обращений нарушений выявлено не было.

По всем обращениям проведены необходимые мероприятия по их надлежащему рассмотрению, обращения были рассмотрены в установленный действующим законодательством срок.

6. Судебная практика

Региональный оператор обладает правом на досудебное, а также судебное обжалование решений Главного управления, действий (бездействий) должностных лиц Главного управления в рамках КНМ, а также предписаний Главного управления.

В 2025 году региональным оператором решения Главного управления не оспаривались.