



Главное управление «Государственная жилищная инспекция
Смоленской области»

П Р И К А З

07.03.2024

г. Смоленск

№ 36 /ОД

Об утверждении Доклада о правоприменительной практике 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 2023 год

В соответствии с п. 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, утвержденного постановлением Правительства РФ от 28.09.2022 № 1702

п р и к а з ы в а ю:

1. Утвердить 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 2023 год согласно приложению к настоящему приказу.

2. ОГКУ «Центр информационно-технического обеспечения органа государственного жилищного надзора Смоленской области» обеспечить размещение (опубликование) настоящего приказа в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на официальном сайте Главного управления «Государственная жилищная инспекция Смоленской области» <http://uggi.admin-smolensk.ru/> в срок до 15.03.2024.

3. Контроль за исполнением настоящего приказа оставляю за собой.

И.о. начальника
Главного управления



А.Г.Чобанян

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 2023 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 2023 год 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).

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, Главным управлением на 2024 год запланировано проведение плановой выездной проверки деятельности регионального оператора.

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 2023 году по вопросам, связанным с деятельностью регионального оператора, в Главное управление поступило 223 обращения, что соответствует уровню прошлого года, в том числе по следующим вопросам:

- переноса сроков капитального ремонта – 42 обращения;
- качества проведенного капитального ремонта – 64 обращения;
- начисления взносов на капитальный ремонт – 48 обращений;
- получения разъяснений по вопросам проведения капитального ремонта, порядка формирования и расходования средств фонда капитального ремонта, защиты своих прав – 69 обращения.

В целях рассмотрения поступивших обращений в отношении 78 % обращений в связи с возникшей необходимостью были запрошены и проанализированы дополнительные документы, в отношении 28 % обращений были проведены

комиссионные выезды на объект с участием представителей регионального оператора, управляющей организации.

В 2023 году в отношении регионального оператора проведены внеплановые проверки:

- 1 внеплановая проверка деятельности регионального оператора на основании обращения собственников помещений, по результатам которой выдано предписание на устранение выявленных нарушений;

- проведена совместная проверка деятельности регионального оператора, связанной с организацией и проведением капитального ремонта в 2022-2023 годах в соответствии с требованием прокуратуры Смоленской области. Выявленные нарушения были направлены в адрес прокуратуры Смоленской области для принятия мер реагирования;

- совместные проверки с районными прокуратурами Смоленской области в отношении более 100 многоквартирных домов Смоленской области по проверке качества проведенного капитального ремонта.

Проводимые проверки выявили следующие основные нарушения, допускаемые региональным оператором в своей деятельности: нарушения требований к осуществлению приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе создания соответствующих комиссий; ч. 2 ст. 190 ЖК РФ в части отсутствия в акте о приемке выполненных работ, явившимся основанием для перечисления денежных средств подрядчикам, подписи лица, уполномоченного действовать от имени собственников помещений, представителя администрации муниципального образования, что является грубым нарушением порядка финансирования капитального ремонта, установленного ЖК РФ; ч. 3 ст. 189 ЖК РФ в части состава информации при направлении собственникам помещений предложений о капитальном ремонте общего имущества домов; сроков проведения капитального ремонта в течение календарного года; ст. 183 ЖК РФ в части учета взносов на капитальный ремонт в разрезе каждого собственника помещения.

В целях профилактики нарушений адрес регионального оператора было выдано два предостережения, направленных на своевременную организацию работ по капитальному ремонту, надлежащему контролю за сроками выполнения работ по капитальному ремонту, а также взысканием задолженности по взносам на капитальный ремонт.

Кроме того согласно п. 3 Плана мероприятий по профилактике обязательных требований законодательства на 2023 год, утвержденного приказом Главного управления от 28.12.2022 № 200/ОД, в 2023 году в отношении регионального оператора было проведено два профилактических визита.

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.

В течение года были реализованы мероприятия по контролю за формированием фонда капитального ремонта, предусмотренные статьей 172 Жилищного кодекса Российской Федерации.