



Государственная жилищная инспекция
Воронежской области

П Р И К А З

« 06 » марта 2025 года

№ 69-13/20

Воронеж

Об утверждении доклада о результатах обобщения правоприменительной практики при осуществлении государственной жилищной инспекцией Воронежской области государственного контроля (надзора) за соблюдением 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, за 2024 год

Во исполнение пункта 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,

приказываю:

1. Утвердить доклад о результатах обобщения правоприменительной практики при осуществлении государственной жилищной инспекцией Воронежской области государственного контроля (надзора) за соблюдением 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, за 2024 год (далее - Доклад) согласно приложению к настоящему приказу.

2. Начальнику отдела организационной работы, цифровизации и бюджетного финансирования Семенихиной О.Е. обеспечить размещение Доклада на официальном сайте государственной жилищной инспекции Воронежской области в сети Интернет в срок до 14 марта 2025 года.

3. Заместителю начальника отдела надзора за проведением капитального ремонта и ведения реестра спецсчетов Ночёвкину М.Ю. обеспечить направление Доклада в Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации в течение 2-х рабочих дней со дня его размещения на официальном сайте государственной жилищной инспекции Воронежской области в сети Интернет.

4. Контроль за исполнение настоящего приказа оставляю за собой.

Руководитель инспекции



Д.В. Соломаха

Приложение
к приказу государственной жилищной
инспекции Воронежской области

от 06 марта ²⁰²⁵ № 69-13/20

ДОКЛАД

о результатах обобщения правоприменительной практики при осуществлении государственной жилищной инспекцией Воронежской области государственного контроля (надзора) за соблюдением 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, за 2024 год

Настоящий доклад подготовлен во исполнение пункта 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 № 1702), с целью обеспечения единообразных подходов к применению государственной жилищной инспекцией Воронежской области (далее - Инспекция) и ее должностными лицами обязательных требований, жилищного законодательства и законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, выявления типичных нарушений обязательных требований, причин, факторов и условий,

способствующих возникновению нарушений со стороны специализированных некоммерческих организаций, которые осуществляют деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее – региональный оператор).

На территории Воронежской области капитальный ремонт многоквартирных домов осуществляется в рамках региональной программы проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Воронежской области на 2023-2052 годы, утвержденной постановлением Правительства Воронежской области от 30.12.2022 № 1035 (далее - Программа).

Всего в Программу включено 9 083 многоквартирных домов.

По состоянию на 31.12.2024г. формирование фонда капитального ремонта на счетах регионального оператора осуществлялось по 7 882 многоквартирным домам Воронежской области.

Региональный оператор в качестве владельца специального счета определен собственниками помещений в 252 многоквартирных домах.

За 2024 год Инспекцией рассмотрено 1 741 обращение по вопросам, связанным с проведением капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, из них:

- 465 обращений по вопросам формирования фонда капитального ремонта на спецсчетах (изменение способа формирования, проведение капитального ремонта за счет средств спецсчета, ознакомление с протоколами общих собраний собственников);

- 663 обращений по вопросам сроков проведения капитального ремонта, внесения изменений в региональную программу капитального ремонта, переноса сроков работ по капитальному ремонту на более ранний период;

- 302 обращений по вопросу организации и проведения работ замене лифтового оборудования;

- 311 обращений, связанных с проведением работ по капитальному ремонту (инженерные системы, кровля, фасад, фундамент).

В соответствии с Правилами № 1702 в рамках проведения профилактических мероприятий в отношении Фонда капитального ремонта многоквартирных домов Воронежской области:

- объявлено 138 предостережений о недопустимости нарушения требований, установленных жилищным законодательством, законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, к использованию и сохранности жилищного фонда независимо от его формы собственности (устранение замечаний в ходе проведения капитального ремонта);

- проведено 10 профилактических визитов в формате профилактической беседы по месту осуществления деятельности (по наладке и запуску лифтового оборудования).

С учетом аналогичности, идентичности и повторности обращений, объявленными предостережениями и проведенными профилактическими визитами охвачено более 500 обращений.

В рамках осуществления контрольных (надзорных) мероприятий в отношении Фонда капитального ремонта многоквартирных домов Воронежской области проведено:

- 3 внеплановых документарных проверки;

- 178 выездных обследований (осуществляемые без взаимодействия с региональным оператором).

С учетом аналогичности, идентичности и повторности обращений, проведенными контрольными (надзорными) мероприятиями охвачено более 330 обращений.

По результатам проведенных контрольных (надзорных) мероприятий Фонду капитального ремонта многоквартирных домов Воронежской области:

- выдано 49 предписаний об устранении выявленных нарушений требований, установленных жилищным законодательством, законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, к использованию и сохранности жилищного фонда независимо от его формы собственности;

- в отношении должностных лиц составлено 32 протокола об административном правонарушении, предусмотренном частью 1 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, материалы дел направлены в суд.

Анализ проведенных контрольных (надзорных) и профилактических мероприятий показывает, что в действиях регионального оператора выявляются следующие нарушения (признаки нарушений):

- не в полной мере обеспечивается контроль качества оказания выполнения работ по капитальному ремонту подрядными организациями и соответствия таких услуг требованиям проектной документации;

- не обеспечивается в полном объеме в течение гарантийного срока ведение претензионной работы с подрядными организациями по устранению допущенных ими нарушений в процессе капитального ремонта (по жалобам граждан);

- не реализуются в полной мере полномочия Фонда капитального ремонта многоквартирных домов Воронежской области по взысканию с собственников помещений в многоквартирных домах задолженности по взносам на капитальный ремонт;

- не в полной мере выполняются требования по направлению собственникам помещений в многоквартирном доме предложений о сроке начала капитального ремонта, необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ, их стоимости, о порядке и об источниках финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и других предложений, связанных с проведением капитального ремонта.

На основе анализа правоприменительной практики контрольной (надзорной) деятельности Инспекцией подготовлены следующие предложения по совершенствованию законодательства.

Правилами № 1702 не установлен алгоритм проверки объявленного региональному оператору предостережения, что снижает эффективность указанных профилактических мероприятий. С учетом изложенного, считаем целесообразным дополнить Правила № 1702 пунктом 12.1 следующего содержания:

- «При отсутствии возражений региональный оператор в течение 10 рабочих дней с момента истечения срока, указанного в предостережении, обязан направить в орган государственного жилищного надзора уведомление о его исполнении.

Уведомление направляется почтовым отправлением или в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью.

Орган государственного жилищного надзора после объявления региональному оператору предостережения направляет копию предостережения в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющий функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства».

Также Правилами № 1702 не регламентирована процедура проверки исполнения предписаний, выданных региональному оператору. В этой связи считаем необходимым дополнить Правила № 1702 пунктом 37.1 следующего содержания:

- «Основанием для начала процедуры проверки исполнения региональным оператором предписания, выданного органом государственного жилищного надзора, является истечение срока исполнения предписания. Региональный оператор должен исполнить его в установленный в предписании срок и представить в орган государственного жилищного надзора отчет о результатах исполнения предписания не позднее 5 рабочих дней с момента истечения срока, указанного в предписании.

Отчет об исполнении предписания рассматривается органом государственного жилищного надзора (в том числе с выездом на место) не более 10 рабочих дней со дня его поступления.

В случае если по результатам рассмотрения отчета об исполнении предписания подтверждается факт его исполнения, должностное лицо органа государственного жилищного надзора в 3-дневный срок готовит проект служебной записки на имя руководителя (заместителя руководителя)

о снятии предписания с контроля в связи с его исполнением и подготавливает акт проверки исполнения предписания.

Акт, составленный по результатам проверки исполнения предписания, направляется региональному оператору почтовым отправлением или в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью».