

УТВЕРЖДЕН
приказом Главного управления
по государственному надзору
Удмуртской Республики
«14» марта 2025 года № 25

**Главное управление по государственному надзору
Удмуртской Республики**

ДОКЛАД

**«Результаты правоприменительной практики 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»**

г. Ижевск

Содержание

Введение	3
Анализ поступивших обращений	5
Контрольно-надзорная деятельность	6
Наиболее часто встречающиеся нарушения при осуществлении регионального государственного жилищного контроля (надзора)	6
Основные изменения законодательства, произошедшие в 2024 году	7
Профилактика нарушений, анализ состояния подконтрольной среды	8

Введение

Главное управление по государственному надзору Удмуртской Республики (далее - Управление по надзору УР, Главное управление) является исполнительным органом государственной власти, осуществляющим на территории Удмуртской Республики государственный контроль (надзор) за соблюдением специализированными некоммерческими организациями, которые осуществляют деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее соответственно - капитальный ремонт, региональные операторы), требований, установленных жилищным законодательством, законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, к использованию и сохранности жилищного фонда независимо от его формы собственности (далее - государственный контроль).

Предметом контроля (надзора) 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.

Объектом государственного контроля (надзора) является деятельность, действия (бездействие) Некоммерческой унитарной организации «Фонд капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Удмуртской Республике» (далее – НУО «Фонд капитального ремонта в УР».

Полномочия Управления по надзору УР определены Положением о Главном управлении по государственному надзору Удмуртской Республики, утвержденном постановлением Правительства Удмуртской Республики от 29 декабря 2017 года № 588.

Настоящий доклад по правоприменительной практике при осуществлении государственного контроля за 2024 год подготовлен в рамках реализации пунктов 9, 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 РФ от 28.09.2022 № 1702 (далее – постановление Правительства РФ от 28.09.2022 № 1702), на основе обобщения и анализа имеющихся в распоряжении Главного управления материалов и информации.

Обобщение правоприменительной практики проводится для решения следующих задач:

- 1) обеспечение единообразных подходов к применению Управлением по надзору УР и его должностными лицами обязательных требований, законодательства Российской Федерации о государственном контроле (надзоре);
- 2) выявление типичных нарушений обязательных требований, причин, факторов и условий, способствующих возникновению указанных нарушений;
- 3) анализ случаев причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям, выявление источников и факторов риска причинения вреда (ущерба);
- 4) подготовка предложений об актуализации обязательных требований;
- 5) подготовка предложений о внесении изменений в законодательство Российской Федерации о государственном контроле (надзоре), муниципальном контроле.

На 31.12.2024г. на территории Удмуртской Республики 3 442 МКД формируют фонда капитального ремонта на счете регионального оператора.

За период с февраля 2015 по 31 декабря 2024 региональным оператором начислено взносов на капитальный ремонт в размере 4 502 756 506,87 рублей, из них оплачено взносов в размере 4 057 585 717, 27 рублей. Со счетов регионального оператора за указанный период израсходовано 3 797 078 643,56 рублей.

Анализ поступивших обращений

В 2024 году количество поступивших обращений граждан по вопросам капитального ремонта общего имущества в МКД, расположенных на территории Удмуртской Республики составило 154 обращения по вопросам проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, собственники которых формируют фонды капитального ремонта на счете регионального оператора.

Анализ поступивших обращений по тематическим направлениям свидетельствует о том, что лидирующую позицию в обращениях граждан занимают вопросы качества выполненных работ по капитальному ремонту (92%), вопросы выполнения капитального ремонта в установленные Региональной программой капитального ремонта сроки (8%).

Контрольно-надзорная деятельность

В рамках осуществления государственного контроля в 2024 году отношении НУО «Фонд капитального ремонта в УР» году проведено 39 внеплановых проверок, выдано 19 предписаний об устранении выявленных нарушений

Кроме того, в качестве специалистов, сотрудники Управления по надзору УР периодически привлекаются органами прокуратуры к проверкам, в том числе в части соблюдения требований организации и качества проведенного региональным оператором капитального ремонта в МКД. За период 2024 года инспекторами Управления по надзору УР было принято участие в 5 проверках органов прокуратуры.

Кроме того Жилищная инспекция Управления по надзору УР является участником Комиссии по установлению необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме. В 2024 году сотрудниками жилищной инспекции принято участие в 9 заседаниях Комиссии

Также в соответствии с ч. 1 ст. 9 Закона УР от 22.10.2013 № 64-РЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Удмуртской Республике» одним из критериев определения очередности проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах является физическое состояние конструктивных элементов многоквартирного дома, отнесенных к общему имуществу, по результатам осмотров и (или) инвентаризации, проведенных в ходе мониторинга технического состояния многоквартирных домов.

Так, в соответствии с требованиями постановления Правительства УР от 26.01.2021 № 26 «Об утверждении Порядка разработки и утверждения краткосрочных планов реализации Региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Удмуртской Республике» сотрудниками жилищной инспекции было составлено 58 актов осмотров в 8 муниципальных образованиях УР для направления на рассмотрение в органы местного самоуправления в целях включения многоквартирных домов в Краткосрочные планы реализации Региональной программы капитального ремонта на 2025-2027гг.

Наиболее часто встречающиеся нарушения обязательных требований при осуществлении государственного жилищного надзора

В рамках проведения контроля за деятельностью регионального оператора Жилищной инспекцией в 2024 году устанавливались следующие типичные нарушения обязательных требований к проведению капитального ремонта.

- региональный оператор нарушает 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;

-региональный оператор нарушает 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;

- региональный оператор нарушает требования к контролю сроков оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту подрядными организациями.

-имеются факты неоднократного неисполнения региональным оператором предписаний Жилищной инспекции в отношении адресов: г. Ижевск, ул. Тверская, 54; г. Можга, ул. Азина, 32, Можгинский район, с. Черемушки, ул. Макаренко, д.3.

По фактам неисполнения предписаний в отношении регионального оператора составлено 5 протоколов в отношении регионального оператора по делам об административных правонарушениях по ч. 1 статьи 19.5 КоАП РФ (неисполнение предписаний надзорного органа). По результатам рассмотрения данных дел судами вынесено 3 постановления о вынесении предупреждения региональному оператору, 2 постановления о наложении административного штрафа на общую сумму 20 т.р.

Основные изменения законодательства, произошедшие в 2024 году

В связи с принятием Постановления Правительства УР от 11.06.2024 № 307 в постановление Правительства Удмуртской Республики от 24 февраля 2015 года № 54 «Об утверждении Порядка установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме на территории Удмуртской Республики» внесены изменения, касающиеся процедуры и субъекта инициирования установления факта необходимости проведения капитального ремонта общего имущества.

Так, с 14.06.2024г. правом обращения в Комиссии по установлению необходимости проведения капитального ремонта общего имущества наделяются:

-региональный оператор,

-исполнительный орган Удмуртской Республики, уполномоченный на осуществление регионального государственного жилищного надзора,

-орган местного самоуправления муниципального образования на основании обращения собственников помещений многоквартирных домов, расположенных на территории соответствующего муниципального образования,

юридическое лицо, индивидуальный предприниматель, осуществляющие управление многоквартирным домом, оказывающие услуги и (или) выполняющие работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме,

лицо, уполномоченное решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

При этом, к заявлению указанных лиц прикладываются:

-акт обследования (осмотра) многоквартирного дома, составленный органом местного самоуправления либо юридическим лицом, индивидуальным предпринимателем, осуществляющим управление многоквартирным домом,

-документы, содержащие информацию о техническом состоянии соответствующего многоквартирного дома (строительных конструкций, инженерных систем), полученных в рамках осуществления государственного жилищного надзора, муниципального жилищного контроля и (или) лицензионного контроля (при наличии);

-акт об оказании услуг и (или) выполнении отдельных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, если вопрос установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме рассматривается для целей применения части 5 статьи 181 Жилищного кодекса Российской Федерации;

-протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащий решение о переносе капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (отдельного вида услуг и (или) работ по капитальному ремонту) на более ранний период, чем предусмотрено Региональной программой капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Удмуртской Республике (в случае рассмотрения вопроса о переносе срока проведения капитального ремонта на более ранний период);

-протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, подтверждающей полномочия представителя собственников на обращение с заявлением об установлении необходимости проведения капитального ремонта в многоквартирном доме (в случае обращения от имени собственников помещений в многоквартирном доме);

фотоматериалы, содержащие информацию о техническом состоянии многоквартирного дома.

Таким образом, в настоящее время значительно расширен круг лиц, которые могут обратиться в Комиссию с заявлением об установлении необходимости проведения капитального ремонта и изменен перечень представляемых заявителем документов.

Профилактика нарушений обязательных требований, анализ состояния подконтрольной среды

Целью профилактической работы является предупреждение нарушений подконтрольным субъектом обязательных требований, устранение причин, факторов и условий, способствующих нарушениям обязательных требований; повышение прозрачности системы государственного контроля (надзора) и

эффективности осуществления контрольно-надзорной деятельности Управления по надзору УР.

В рамках профилактики нарушений обязательных требований, установленных жилищным законодательством, соблюдение которых оценивается при проведении Управлением по надзору УР контроля за деятельностью регионального оператора, в 2024 году проведена следующая работа.

На официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» Управления по надзору УР размещены перечни нормативных правовых актов, содержащих обязательные требования, соблюдение которых оценивается при осуществлении государственного жилищного надзора, а также тексты данных правовых актов. Перечни нормативных правовых актов и тексты этих актов поддерживаются в актуальном состоянии.

На постоянной основе проводится разъяснительная работа в средствах массовой информации по вопросам соблюдения обязательных требований.

Обеспечено функционирование телефона «Горячей линии».

Осуществляется устное и письменное консультирование подконтрольного субъекта.

В 2024 году был проведен 1 профилактический визит в режиме видеоконференцсвязи с разъяснением подконтрольному субъекту обязательных требований, являющихся предметом соответствующего вида контроля со стороны органа государственного жилищного надзора.

Анализ показателей, характеризующих состояние подконтрольной среды, свидетельствует, что причинами и условиями нарушений обязательных требований являются отсутствие необходимого уровня знаний требований законодательства у руководителей юридических лиц и работников, отсутствие со стороны руководителей подконтрольных субъектов надлежащего контроля за соблюдением исполнения соответствующих публично-правовых обязанностей, пробелы в законодательстве, большой объем нормативно-правовых актов, регулирующих сферу деятельности подконтрольных субъектов и их систематическое изменение.

С целью решения данных проблем, Управление по надзору УР продолжит профилактическую работу, с целью повышения уровня информированности подконтрольных субъектов по вопросам соблюдения обязательных требований, обеспечения доступности сведений о применении обязательных требований, обеспечения взаимодействия с подконтрольными субъектами и повышения уровня доверия подконтрольных субъектов к органу государственного жилищного надзора, повышения уровня правовой грамотности подконтрольных субъектов, обеспечения единообразия понимания предмета контроля подконтрольными субъектами, мотивации подконтрольных субъектов к добросовестному поведению и сознательному соблюдению обязательных требований.