

УТВЕРЖДЕН
распоряжением комитета государственного
жилищного надзора и контроля
Ленинградской области
от 10.03.25 № 2493/1

Доклад
комитета государственного жилищного надзора и контроля Ленинградской области о правоприменительной практике контрольной (надзорной) деятельности в рамках государственного контроля (надзора) за соблюдением НО «Фонд капитального ремонта Ленинградской области», 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

Доклад содержащий результаты обобщения правоприменительной практики по осуществлению контроля (надзора) в Ленинградской области (далее - Доклад) подготовлен в целях реализации требований, установленных пунктом 11 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 сентября 2022 г. № 1702.

Обобщение правоприменительной практики проводится для решения следующих задач:

- 1) обеспечение единообразных подходов к применению контрольным (надзорным) органом 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);

Целями обобщения правоприменительной практики являются:

- 1) обеспечение единства практики применения комитетом государственного жилищного надзора и контроля Ленинградской области (далее – Комитет) федеральных законов и нормативных правовых актов Российской Федерации, иных нормативных документов, обязательность применения которых установлена законодательством Российской Федерации (далее – обязательные требования);
- 2) обеспечение доступности сведений о правоприменительной практике путем их публикации для сведения НО «Фонд капитального ремонта Ленинградской области» (далее – региональный оператор);
- 3) повышение результативности и эффективности контрольной (надзорной) деятельности.

В качестве источников формирования Доклада использованы результаты проверок и иных контрольных (надзорных) мероприятий Комитета.

В Докладе содержатся сведения:

- о проведенных в отношении регионального оператора проверках и иных контрольных (надзорных) мероприятиях;
- о мерах, принятых по результатам указанных мероприятий.

Законодательное регулирование контроля за деятельностью регионального оператора

Под государственным жилищным надзором в рамках контрольной (надзорной) деятельности 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 понимается деятельность Комитета, направленная на предупреждение, выявление и пресечение нарушений региональными операторами обязательных требований.

Государственный жилищный надзор осуществляется в соответствии с нормативными правовыми актами:

- Конституцией Российской Федерации;
- Жилищным кодексом Российской Федерации;
- Градостроительным кодексом Российской Федерации;
- Правилами 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, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 28 сентября 2022 г. № 1702;

Правоприменительная практика организации и проведения мероприятий по контролю (надзору) в установленной сфере деятельности

Объектами контроля (надзора) являются деятельность, действия (бездействие) регионального оператора.

Предметом государственного контроля (надзора) является соблюдение региональными операторами 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.

Результаты контрольно-надзорных мероприятий

Нарушения обязательных требований выявлялись на основании анализа письменных обращений граждан, организаций и органов местного самоуправления, направленных в Комитет, а также поступивших в ходе личных приемов граждан руководящим составом и работниками Комитета.

За 2024 год в Комитет поступило более 176 обращений граждан и организаций по вопросам деятельности регионального оператора, что на 11 % меньше чем в 2023 году.

По поступившим обращениям в 2024 году Комитетом проведено более 30 проверочных и профилактических мероприятий, три выездных контрольно-надзорных мероприятия по месту деятельности регионального оператора, проведен профилактический визит.

По результатам контрольно-надзорных мероприятий региональному оператору выдано два предостережения о недопустимости нарушения обязательных требований, которые могут привести к нарушениям жилищного законодательства и требований Правил 1702.

Выявление типичных нарушений при выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме

Типичные нарушения, выявляемые Комитетом при проведении контрольных (надзорных) мероприятий, связаны с нарушением требований проектной документации, в частности с нарушением проекта производства работ, нарушением качества строительно-монтажных работ, а также организации строительного контроля.

Основные наиболее часто фиксирующиеся нарушения:

- при капитальном ремонте крыш нарушена последовательность выполнения работ, установленная проектной и сметной документацией, в связи с чем не обеспечивается защита от протечек помещений зданий.

Основные фиксирующиеся нарушения:

- несвоевременный вывоз мусора со строительной площадки;
- отсутствие ограждений строительной площадки;
- длительные сроки устранения нарушений региональным оператором в рамках гарантийных обязательств и разрешение вопросов по компенсации убытков личному имуществу собственников помещений, нанесенных в ходе капитального ремонта.

Выявляемые нарушения во время проведения капитального ремонта, а также после подписания акта выполненных работ, свидетельствуют о недостаточном осуществлении контроля со стороны регионального оператора, технического заказчика.

Основные причины, способствующие возникновению нарушений обязательных требований

Основными причинами, способствующими возникновению нарушений обязательных требований являются:

- недостаточный контроль со стороны регионального оператора за качеством и сроками выполняемых работ;

- отсутствие достаточного количества квалифицированных кадров инженерно-технического персонала;
- большое количество контролируемых объектов.

Предлагаемые меры для предотвращения нарушений

Для предотвращения нарушений необходимо:

- соблюдение требований проектной документации;
- усиление контроля со стороны технического заказчика;
- введение административной ответственности за нарушения при проведении капитального ремонта общедомового имущества многоквартирных домов.