

СЛУЖБА СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА И ЖИЛИЩНОГО КОНТРОЛЯ КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ

П Р И К А З

«7» марта 2024

г. Красноярск

№ 22 - п

1. В соответствии с 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 РФ от 28.09.2022 № 1702, Положением о службе строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края, утвержденным постановлением Правительства Красноярского края от 03.04.2012 № 143-п, утвердить доклад о результатах 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 2023 год, согласно приложению.

2. Контроль за исполнением настоящего приказа оставляю за собой.

Заместитель руководителя службы

Э.В. Шаповалов

Согласовано:

Начальник отдела по правовым вопросам

Т.А. Машнина

Приложение к
Приказу службы строительного
надзора и жилищного контроля
Красноярского края
от 07.03.2024 № 22-П

Доклад
о результатах 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 (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 соответственно - требования, контроль (надзор)).
за 2023 год

Оглавление

1. Введение
2. Результаты деятельности
3. Выявление типичных нарушений при выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах
4. Предложения об актуализации требований действующего законодательства

1. Ведение

1. Осуществление государственного контроля (надзора) за соблюдением региональным оператором требований, установленных жилищным законодательством, законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, к использованию и сохранности жилищного фонда независимо от его формы собственности, осуществляется в соответствии с порядком, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 28.09.2022 № 1702 «Об утверждении 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» (далее – Порядок № 1702).

Основанополагающими нормативно-правовыми актами, регламентирующими порядок обеспечения проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, являются:

- Жилищный кодекс Российской Федерации;
- Градостроительный кодекс РФ.

2. Результаты деятельности

В 2023 году Службой проведена плановая выездная проверка в отношении деятельности регионального фонда капитального ремонта многоквартирных домов на территории Красноярского края (далее – Региональный оператор).

В рамках указанного контрольно – надзорного мероприятия проведена проверка соответствия выполненных работ требованиям проектной документации в отношении 40 многоквартирных домов. Проведен осмотр 24 крыш, 5 фасадов, 5 систем электроснабжения, 6 систем отопления и горячего водоснабжения. Выявлено 83 нарушения.

По результатам проверки в адрес Регионального оператора выдано 23 предписания об устранении нарушений, составлено 3 протокола об административном правонарушении по ч. 1 ст. 19.5 Кодекса об административных правонарушениях Российской Федерации за невыполнение в установленный срок законного предписания Службы.

Службой в отношении Регионального оператора на основании поступивших обращений проведено 7 внеплановых проверок, в рамках

которых выдано 5 предписаний об устранении нарушений, в том числе о взыскании с собственников помещений в МКД задолженности по уплате взносов на капитальный ремонт.

- по 5 многоквартирным домам материалы направлены в органы прокуратуры для привлечения виновных лиц к административной ответственности по ст. 9.4. КоАП РФ за нарушение требований проектной документации;

Службой принято участие в 28 проверках, проводимых органами прокуратуры по вопросам капитального ремонта;

В рамках профилактики нарушения требований действующего законодательства Региональному оператору объявлено 38 предостережений о недопустимости нарушения требований, проведено 2 профилактических визита.

В течение 2023 года Региональным оператором направлено 2 исковых заявления в Арбитражный суд Красноярского края о признании недействительным двух предписаний Службы (предписание об устранении выявленных нарушений при выполнении капитального ремонта фасада многоквартирного дома № 120 по пр-ту Мира в г. Красноярске, а также повторное предписание, выданное по результатам его проверки).

Судебные решения на момент подготовки данного доклада не вынесены, судебные заседания перенесены на март 2024 года.

3. Выявление типичных нарушений при выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах

Типичные нарушения, выявляемые Службой при проведении контрольных (надзорных) мероприятий связаны с нарушением требований проектной документации, в частности нарушения организации строительного контроля, нарушения качества строительно – монтажных работ.

Основные нарушения:

- на строительной площадке отсутствуют временные сооружения – уборная, контейнеры для сбора мусора.

- узлы соединения конструкций не соответствуют проектной документации (узлы стропильной системы, крепление изделий из оцинкованной стали между собой итд);

- смещение и нахлест рулонных и иных материалов при их укладке выполняется с нарушением параметров, установленных проектной документацией (не достаточный нахлест полотнищ между собой, не достаточное поднятие материала (утеплитель, влаго – ветрозащитные мембраны, рулонные наплавляемые материалы итд), над вертикальными выступающими поверхностями);

- гидроизоляционный ковер кровли имеет повреждения (вздутия, разрушение верхних слоев) непосредственно после завершения работ;

- внесение изменений в проектную документацию оформляется с нарушением требований Градостроительного кодекса РФ, "ГОСТ Р 21.101-

2020. Национальный стандарт Российской Федерации. Система проектной документации для строительства. Основные требования к проектной и рабочей документации";

- на момент осмотров на строительной площадке отсутствует «Общий журнал работ», который входит в перечень форм первичной учетной документации по учету работ в капитальном строительстве и ремонтно-строительных работ.

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.

4. 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 на 1 единицу инженерно – технического персонала;
- низкое качество проектной документации (отсутствие конкретных технических решений, отсутствие предпроектного обследования объекта).

5. Предлагаемые меры для предотвращения нарушений

Для предотвращения нарушений необходимо:

- проведение качественного обследования объекта перед подготовкой проектной документации;
- повышение качества подготовки проектной документации;
- соблюдение требований проектной документации;
- внесение изменений в проектную документацию в соответствии с требованиями градостроительного законодательства;

6. Анализ обращений граждан, поступивших в адрес Службы

В 2023 году в Службу поступило 607 обращений по вопросам деятельности Регионального оператора.

Основные категории поступивших обращений:

- 70 обращений о качестве выполнения работ по капитальному ремонту крыш, причинении ущерба имуществу граждан, выявлении нарушений в процессе эксплуатации объекта;
- 41 обращение о капитальном ремонте инженерных сетей отопления, горячего и холодного водоснабжения, газа, систем электроснабжения. Как

правило, данные обращения связаны с длительностью отключения коммунальных услуг при проведении работ, а также настройкой оборудования после завершения капитального ремонта;

- 11 обращений, содержащих вопросы о капитальном ремонте лифтового оборудования;

- 120 обращений, содержащих вопросы оплаты взносов на капитальный ремонт, начисления пеней, выставление задолженности, ведение претензионно – исковой деятельности Региональным оператором;

- 365 обращений содержат различные вопросы, требующие разъяснения действующего законодательства в части капитального ремонта.

7. Предложения об актуализации требований действующего законодательства

В 2022 году установлен порядок осуществления государственного контроля (надзора) за соблюдением региональными операторами установленных требований при проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Постановлением Правительства РФ от 28.09.2022 № 1702 «Об утверждении 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» (Порядок № 1702). Контроль (надзор) осуществляется исполнительными органами субъектов РФ, осуществляющими региональный государственный жилищный контроль (надзор).

В рамках контроля проводятся профилактические мероприятия, плановые и внеплановые проверки, включающие в себя документарную проверку, выездную проверку, наблюдение за соблюдением требований, выездное обследование.

Предметом контроля (надзора) является соблюдение региональным оператором требований, установленных жилищным законодательством, законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

Плановые контрольные (надзорные) мероприятия проводятся на основании плана-графика, который должен предусматривать их проведение один раз в 3 года. Срок проведения планового контрольного (надзорного) мероприятия в общем случае не может составлять более 30 рабочих дней. В случае если по результатам проведения контрольного (надзорного) мероприятия выявлено нарушение региональным оператором требований, ему выдается предписание об устранении в 30-дневный срок выявленных нарушений.

Порядок № 1702 расширил полномочия органов государственного жилищного надзора, дополнив такими полномочиями как:

- контроль за обеспечением 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 и конкретизированные в краткосрочном плане реализации региональной программы капитального ремонта;

- контроль за принятием 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;

- контроль за размещением информации об исполнении своих обязанностей по организации проведения капитального ремонта в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства в соответствии с законодательством Российской Федерации;

- контроль за соблюдением требований, установленных законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

Необходимые для реализации новых положений нормативных правовых актов предложения по совершенствованию законодательства

В соответствии с п. 15 Порядка № 1702 предусматривается проведение одного планового контрольного (надзорного) мероприятия один раз в 3 года. Срок проведения планового контрольного (надзорного) мероприятия не может составлять более 30 рабочих дней.

Согласно ч. 7 ст. 168 Жилищного кодекса РФ краткосрочные планы реализации региональной программы капитального ремонта утверждаются сроком на три года с распределением по годам в пределах указанного срока.

Поскольку на орган государственного жилищного надзора возложена обязанность по контролю за обеспечением проведения капитального ремонта в сроки, предусмотренные региональной программой капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и конкретизированные в краткосрочном плане реализации региональной программы капитального ремонта, целесообразно предусмотреть проведение планового контрольного (надзорного) мероприятия не реже одного раза в год.

Пунктом 37 Порядка № 1702 установлено, что в случае если по результатам проведения контрольного (надзорного) мероприятия выявлено нарушение региональным оператором требований, органом государственного жилищного надзора выдается предписание об устранении в 30-дневный срок выявленных нарушений, которое является приложением к акту.

Данный нормативно – правовой акт не устанавливает иной срок, который может быть указан в предписании. Вместе с тем, выявляемые нарушения носят различный характер.

Так, например, в случае выявления нарушений после подписания акта выполненных работ, региональный оператор в соответствии с ч. 11 п. 2 ст. 182

Жилищного кодекса РФ несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за качество оказанных услуг и (или) выполненных работ в течение не менее пяти лет с момента подписания соответствующего акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ, в том числе за несвоевременное и ненадлежащее устранение выявленных нарушений. При этом согласно пп «д» п. 6 Порядка № 1702, контроль за устранением такого нарушения осуществляется органом государственного жилищного надзора.

Обеспечение устранения нарушений на объекте, капитальный ремонт которого завершен, требует более длительных сроков, чем на объекте, где работы ведутся. Это связано с возможным банкротством подрядной организации, которая выполняла работы по капитальному ремонту, необходимостью организации новых конкурсных процедур, подписания договора и т.д.

Таким образом, считаем необходимым внести изменения в Порядок № 1702 в части исключения 30-ти дневного срока устранения выявленных нарушений.

В соответствии с пп «е» пункта 6 Порядка № 1702 в предмет органа государственного жилищного надзора включен контроль за принятием 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.

Со стороны регионального оператора мерой, в отношении собственников помещений в многоквартирном доме, несвоеременно и (или) не полностью уплативших взносы на капитальный ремонт, может являться ведение претензионно – исковой деятельности. Однако действующим жилищным законодательством такая обязанность на регионального оператора не возложена. В связи с чем, данную норму необходимо закрепить в Жилищном кодексе РФ.

Так же в соответствии с пп «м» п. 6 Порядка № 1702 на орган государственного жилищного надзора возложен контроль за соблюдением требований, установленных законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

При этом действующее законодательство не устанавливает четких требований в данной области к региональному оператору при проведении капитального ремонта в многоквартирных домах в рамках региональной программы. Правлением Госкорпорации «Фонд содействия реформированию ЖКХ» 10.02.2017 утверждены Методические рекомендации по реализации проектов и мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности при капитальном ремонте общего имущества в многоквартирных домах, Приказом Минстроя России от 19.09.2016 № 653/пр утверждены Методические рекомендации по реализации проектов и мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности при капитальном ремонте общего имущества в многоквартирных домах. Данные документы не носят обязательный характер и

не могут применяться как основания для понуждения регионального оператора к их исполнению.

Федеральный закон от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» не содержит норм для исполнения при выполнении капитального ремонта в рамках реализации региональных программ капитального ремонта.

Учитывая изложенное, считаем необходимым внесение изменений в ст. 167 Жилищного кодекса РФ в части возложения обязанности принятия соответствующих нормативно – правовых актов органами государственной власти субъекта Российской Федерации.