

**СЛУЖБА СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА И ЖИЛИЩНОГО КОНТРОЛЯ  
КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ**

**П Р И К А З**

«10» марта 2023

г. Красноярск

№ 23 - 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 2022 год, согласно приложению.

2. Контроль за исполнением настоящего приказа оставляю за собой.

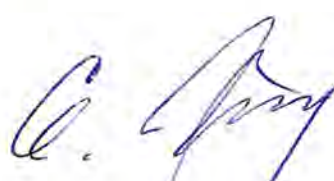
Руководитель службы



Е.Н. Скрипальчиков

Согласовано:

Заместитель руководителя службы



Е.В. Жидков

Начальник отдела по правовым вопросам



Т.А. Машина

Приложение к  
Приказу службы строительного  
надзора и жилищного контроля  
Красноярского края  
от 10.03.2023 № 23-н

**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 2022 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).

Порядок № 1702 вступил в силу 08 октября 2022 года.

В связи с установленными ограничениями Правительством РФ на проведение контрольно – надзорных мероприятий в 2022 году, а также исключением из полномочий органов государственного жилищного надзора с 01.07.2021 года контроля за деятельностью Региональных операторов, в связи с внесением в ст. 20 Жилищного кодекса РФ соответствующих изменений, контрольно – надзорные мероприятия не проводились.

Основопологающими 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 2022 году в период действия ограничений на проведение контрольно – надзорных мероприятий и отсутствия полномочий, Службой в рамках профилактики нарушения требований проведено 84 осмотра многоквартирных домов, в которых проводился капитальный ремонт общего имущества, в том числе, в составе комиссий, организованных Министерством строительства Красноярского края с привлечением представителей общероссийского народного фронта. По результатам осмотров осуществлялось информирование Регионального оператора о выявленных нарушениях и необходимости их устранения.

В адрес Регионального оператора направлено 41 предостережение о недопустимости нарушения требований.

После вступления в силу Порядка № 1702 проведен профилактический визит к Региональному оператору.

Принято участие в 25 проверках, проводимых органами прокуратуры по вопросам капитального ремонта. В результате проверок выявлено 30 нарушений в 14 многоквартирных домах. По фактам нарушений органами прокуратуры возбуждены дела об административном правонарушении по ст. 9.4. КоАП РФ, которые рассмотрены Службой и назначены соответствующие наказания виновным лицам.

В отношении Регионального оператора проведено 5 внеплановых проверок, из которых 3 проверки исполнения ранее выданных предписаний об устранении нарушений.

В течение 2022 года случаи досудебного обжалования, а также обжалования действий Службы в судебном порядке при осуществлении контрольных (надзорных) мероприятий в отношении деятельности регионального оператора, отсутствуют.

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

В нарушение положений норм жилищного и градостроительного законодательства Региональным оператором в рамках осуществления деятельности были совершены следующие нарушения требований проектной документации.

**При выполнении капитального ремонта фасадов многоквартирных домов выявляются:**

- неровности штукатурного слоя, не покрашенные участки, просвечивание низлежащих слоев;
- декоративные элементы, а также наружные и внутренние углы фасада выполнены с нарушением принципов вертикальности, горизонтальности, прямолинейности, предусмотренных проектной документацией;
- несоответствие высоты цокольной части фасада требованиям проектной документации;
- оконные сливы, замена которых выполнена при капитальном ремонте, не соответствуют п. 7.3.1.2 ГОСТ 34378-2018 (выход слива за наружную поверхность стены (свес) меньше или больше установленного предела от 30 до 50 мм);
- герметизация оконных сливов с наружными боковыми откосами оконных проемов не соответствует п. 7.3.1.2 ГОСТ 34378-2018 (имеются зазоры, щели);
- конструкция крыш спуска в подвальное помещение не соответствует проектной документации, дверь спуска в подвальное помещение выполнена с

нарушением принципов вертикальности, горизонтальности, прямолинейности, предусмотренных проектной документацией;

- в нарушение проекта на строительной площадке не размещена информация (информационный щит).

**При выполнении капитального ремонта инженерных сетей многоквартирных домов выявляются:**

- в нарушение требований проектной документации устанавливаются шаровые краны вместо шаровых клапанов;

- при прокладке трубопроводов в подвальном помещении не соблюдены расстояния от стен предусмотренные проектом;

- не соблюдение проектной схемы крепления трубопроводов системы отопления;

- в нарушение проекта для прокладки трубопроводов не применялись лотки;

- выполненные узлы крепления труб не соответствуют проектному решению.

**При выполнении капитального ремонта крыш многоквартирных домов выявляются:**

- в месте примыкания деревянных конструкций к кирпичной кладке уложен в один слой, что является нарушением проекта 27.К-2021-АР лист 14, 27.К-2021-КР лист 6;

- деревянные конструкции стропильной системы обработаны составом, предназначенным для огнебиозащиты древесины, не в полном объеме.

- не обеспечено предотвращение замачивания чердачного перекрытия в нарушение требований проекта организации строительства и Федерального закона № 384-ФЗ;

- толщина утеплителя в чердачном помещении не соответствует проектному решению.

**При выполнении капитального ремонта подвалов многоквартирных домов выявляются:**

- при устройстве отмостки не выполнен уклон от стены здания, предусмотренный проектом;

- не выполнены приямки в отмостке здания, предусмотренные проектом.

**Общие нарушения:**

- на строительной площадке отсутствуют временные сооружения - уборная.

- на момент осмотра 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;

- отсутствуют информационные щиты на объекте;

- на строительной площадке информация, размещенная на дверях входов в подъезды, не соответствует условиям договора на оказание услуг и (или)



выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества, в части несоответствия периода проведения работ.

- не организован своевременный вывоз отходов производства на полигон;
- не размещение информации в системе ГИС ЖКХ;

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.

## **5. 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 одного 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 устранения срока 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.

