

ДОКЛАД

по результатам обобщения 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 в Костромской области

1. Общие положения

Доклад по результатам обобщения 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 (далее – надзор) в Костромской области за 2022 год подготовлен государственной жилищной инспекцией Костромской области (далее – инспекция) на основании [частью 15 статьи 20](#) Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), 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).

Целями проведения обобщения и анализа правоприменительной практики инспекции при осуществлении надзора является:

- 1) обеспечение единообразных подходов к применению контрольным (надзорным) органом и его должностными лицами обязательных требований, Правил 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 Правила о государственном контроле (надзоре).

Инспекция является органом исполнительной власти Костромской области, уполномоченным осуществлять надзор, в пределах компетенции, определенной Положением об инспекции, утвержденным постановлением губернатора Костромской области от 31.08.2012 № 187.

Настоящим документом проанализирована и обобщена деятельность Инспекции в рассматриваемой сфере, исходя из задач, установленных жилищным законодательством, законодательством об административных правонарушениях, об организации контроля и защиты прав юридических лиц, которые включают в себя:

предупреждение, выявление, пресечение нарушений требований законодательства;

предотвращение ущерба правам и законным интересам, жизни или здоровью граждан, возможность нанесения которого связана с осуществлением управления многоквартирными домами.

Надзор за соблюдением обязательных требований осуществляется в ходе контрольных (надзорных) мероприятий, проводимых в пределах полномочий, установленных частью 15 статьи 20 ЖК РФ, в порядке и по основаниям, установленным Правилами № 1702.

В своей деятельности Инспекция руководствуется следующими нормативными правовыми актами:

Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ);

Жилищным кодексом Российской Федерации (далее – ЖК РФ);

Правилами №1702;

Федеральным законом от 21.07.2014 № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства»;

другими нормативными правовыми актами.

2. Результаты контрольных (надзорных) мероприятий

В отношении регионального оператора НКО «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Костромской области» госжилинспекцией проведены следующие контрольно-надзорные мероприятия:

3 проверки по обращению граждан, по результатам которых выдано 1 предписание и 3 контрольных надзорных мероприятия (наблюдение за соблюдением обязательных требований; выездное обследование; документарная проверка) по контролю исполнения предписания;

проверка по вопросу аккумулирования взносов на капитальный ремонт, по результатам которой установлено, что региональным оператором усилены меры по ведению претензионной работы в отношении собственников помещений несвоевременно и (или) не полностью оплачивающих взносы на капитальный ремонт.

3. Типичные нарушения обязательных требований

В результате проведенного анализа нарушений обязательных требований, выявленных в рамках осуществления жилищного надзора, установлены следующие типичные нарушения, допускаемые НКО «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Костромской области»:

нарушение требований, предусмотренных установленными частью 1, пунктом 4 части 2, части 6 статьи 182 ЖК РФ, а именно непринятие фондом всех предусмотренных ЖК РФ мер, направленных на завершение капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов и отсутствие надлежащего контроля за подрядчиками.

4. Предложения об актуализации обязательных требований и необходимости внесения изменений в законодательство Российской Федерации о государственном контроле (надзоре)

В ходе осуществления контрольно-надзорной деятельности выявлены коллизии и пробелы в законодательстве, которые препятствуют в проведении контрольных (надзорных) мероприятий. С целью устранения коллизий и пробелов предлагаем внести следующие изменения в действующее законодательство:

1. Частью 15 статьи 20 ЖК РФ установлено, что государственный контроль (надзор) за соблюдением региональными операторами требований, установленных жилищным законодательством, законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, к использованию и сохранности жилищного фонда независимо от его формы собственности осуществляется органами государственного жилищного надзора в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Согласно части 1 статьи 186 ЖК РФ контроль за соответствием деятельности регионального оператора установленным требованиям осуществляется уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации в порядке, установленном высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации.

Полагаем, что часть 1 статьи 186 ЖК РФ не соответствует части 15 статьи 20 ЖК РФ, в связи с чем предлагаем признать ее утратившей силу.

2. Дополнить Правила № 1702 правом инспектора, органа контроля (надзора) на запрос информации у юридических и физических лиц, не являющихся контролируемым лицом, что позволит проверить достоверность представляемой контролируемым лицами информации, а также расширит полномочия орган государственного жилищного надзора в сборе доказательств, свидетельствующих о наличии (отсутствии) в действиях (бездействии) контролируемого лица охраняемых законом ценностей.

3. ЖК РФ не содержит определений понятий «капитальный ремонт» и «текущий ремонт», что приводит к неоднозначному их толкованию и применению как со стороны собственников помещений в многоквартирных домах, выбравших способ накопления средств на капитальный ремонт на спецсчете, так и управляющих организаций, фонда капитального ремонта и контрольно-надзорных органов при определении видов, объемов ремонтных

работ и источника их оплаты.

Текущий ремонт общего имущества жилого дома - ремонт, выполняемый систематически в плановом порядке, по предупреждению износа конструкций, отделки, инженерного оборудования, а также работах по устранению мелких повреждений и неисправностей. Необходимость проведения капитальных ремонтов возникает, как правило, по завершении нормативного срока эксплуатации конструктивных элементов здания и (или) систем либо после крупных аварий. При этом порядок проведения и финансирования этих видов ремонтов принципиально отличается.

Капитальные ремонты производятся достаточно редко и могут финансироваться либо за счет сформированного фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, либо иных источников финансирования, определенных собственниками помещений в многоквартирных домах.

В целях исключения правовой неопределенности требуется определить понятие «капитальный ремонт» и «текущий ремонт».

4. В соответствии с пунктом 19 Правил № 1702 перечень контрольных (надзорных) действий, осуществляемых органом государственного жилищного надзора при проведении выездной проверки, не содержит права на истребование документов, в связи с чем отсутствует возможность в полном объеме оценить факт наличия (отсутствия) нарушений при проведении контрольного (надзорного) мероприятия и принять все необходимые меры реагирования.
