



АГЕНТСТВО ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО  
И ЖИЛИЩНОГО НАДЗОРА УЛЬЯНОВСКОЙ ОБЛАСТИ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

«09» 03 2023 г.

№ 13-09  
Экз. № \_\_\_\_\_

г. Ульяновск

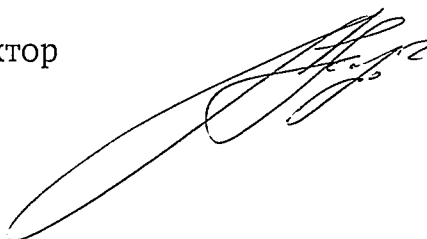
**Об утверждении доклада о результатах обобщения правоприменительной практики Агентства государственного строительного и жилищного надзора Ульяновской области в сфере государственного контроля (надзора) за соблюдением специализированными некоммерческими организациями, которые осуществляют деятельность, 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**

В соответствии 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, утверждённых постановлением Правительства Российской Федерации 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»:

0004197

Утвердить прилагаемый доклад о результатах обобщения правоприменительной практики Агентства государственного строительного и жилищного надзора Ульяновской области в сфере 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.

Руководитель Агентства – главный  
государственный жилищный инспектор  
Ульяновской области



А.В.Карлин

## ПРИЛОЖЕНИЕ

к распоряжению Агентства  
государственного строительного  
и жилищного надзора  
Ульяновской области

### ДОКЛАД

**о результатах обобщения правоприменительной практики Агентства государственного строительного и жилищного надзора Ульяновской области в сфере 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**

Исполнительным органом Ульяновской области, наделённым полномочиями осуществлять на территории Ульяновской области государственный контроль (надзор) 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 соответственно – требования, контроль (надзор)) на основании постановления Правительства Ульяновской области от 15.07.2020 № 15/370-П «Об Агентстве государственного строительного и жилищного надзора Ульяновской области» является Агентство государственного строительного и жилищного надзора Ульяновской области (далее – Агентство).

Организация и осуществление контроля (надзора) регулируются частью 15 статьи 20 Жилищного кодекса Российской Федерации и постановлением Правительства Российской Федерации 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 соответственно – постановление Правительства Российской Федерации № 1702, Правила № 1702).

Объектами контроля (надзора) являются деятельность, действия (бездействие) регионального оператора, в рамках которых должны соблюдаться требования.

Предметом контроля (надзора) является соблюдение региональным оператором следующих требований:

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;

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;

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;

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;

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;

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;

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;

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;

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;

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;

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;

требования, установленные законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

Формы документов, используемых Агентством при осуществлении государственного контроля (надзора) на территории Ульяновской области утверждены распоряжением Агентства от 19.11.2022 № 103-р «Об утверждении форм документов, используемых Агентством государственного строительного и жилищного надзора Ульяновской области 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, на территории Ульяновской области».

## **1. Статистические данные о проведённых контрольных (надзорных) мероприятиях, носящих как плановый, так и внеплановый характер, анализ результатов таких мероприятий**

Функции регионального оператора на территории Ульяновской области исполняет Фонд модернизации жилищно-коммунального хозяйства Ульяновской области (далее – Фонд, региональный оператор).

На территории Ульяновской области собственники 4505 многоквартирных домов формируют фонд капитального ремонта на счёте регионального оператора.

В 2022 году в адрес Агентства поступило 49 обращений с жалобами на действия Фонда.

В 2022 году Агентством в отношении Фонда были проведены 17 контрольных (надзорных) мероприятий по соблюдению обязательных требований законодательства к формированию фонда капитального ремонта 36 многоквартирных домов, расположенных на территории Ульяновской области.

Постановление Правительства Российской Федерации № 1702 вступило в действие с 8 октября 2022 года. В связи с чем сведения о контроле (надзоре) за прежний период отсутствуют.

## **2. Статистика и анализ причинённого в результате нарушения обязательных требований ущерба охраняемым законом ценностям**

По результатам контрольных (надзорных) мероприятий Фонду выдано 15 предписаний об устранении нарушений при формировании фонда капитального ремонта по 34 многоквартирным домам на общую сумму более 75 770 258,94 руб.

## **3. Анализ выявленных и возможных причин возникновения наиболее часто встречающихся нарушений обязательных требований**

В ходе контрольных (надзорных) мероприятия были выявлены нарушения Фондом требований:

части 5 статьи 173 Жилищного кодекса Российской Федерации: региональный оператор не перечислил средства фонда капитального ремонта на специальный счёт многоквартирных домов;

пункта 2 части 1 статьи 180 Жилищного кодекса Российской Федерации: региональный оператор не совершил операции по специальным счетам по перечислению предоплаты за капитальный ремонт общего имущества в соответствии с протоколом общего собрания собственников помещений многоквартирных домов.

#### 4. Статистика и анализ применённых к контролируемым лицам мер

В соответствии с частью 12 статьи 20 Жилищного кодекса Российской Федерации Агентством в суд направлены 3 исковых заявления к Фонду о понуждении к исполнению предписаний Агентства о перечислении денежных средств фонда капитального ремонта собственников помещений многоквартирных домов со счёта регионального оператора на специальный счёт, открытый в банке, по адресам:

- г. Димитровград, ул. Гвардейская, д. 45;
- г. Ульяновск, ул. Мостостроителей, д. 31;
- г. Ульяновск, проезд Полбина, д. 24.

По результатам рассмотрения исковых заявлений судом приняты следующие решения:

определением Ленинского районного суда г. Ульяновска от 18.10.2022 по делу № 2-4575/22 исковые требования Агентства к Фонду о понуждении к исполнению предписания, выданного в отношении многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Ульяновск, ул. Мостостроителей, д. 31, оставлены без рассмотрения, в связи с тем, что в производстве Арбитражного суда Ульяновской области имеется возбужденное дело о том же предмете и по тем же основаниям, между теми же сторонами, имеющими материально-правовой интерес в исходе спора;

решением Ленинского районного суда г. Ульяновска от 26.10.2022 по делу № 2-4538/2022 исковые требования Агентства к Фонду удовлетворены. Судом на Фонд возложена обязанность в течение одного месяца со дня вступления в законную силу решения суда исполнить требования, содержащиеся в предписании Агентства от 10.01.2022 № 434/Х, а именно: перечислить денежные средства фонда капитального ремонта собственников помещений многоквартирного дома по адресу: Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Гвардейская, д. 46, со счёта регионального оператора на специальный счёт, открытый в ПАО «Сбербанк России», в размере 149 053 руб. 49 коп.;

определением Ленинского районного суда г. Ульяновска от 09.11.2022 по делу № 2-4689/2022 производство по иску Агентства к Фонду о понуждении к исполнению предписания, выданного в отношении многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Ульяновск, проезд Полбина, д. 24, о возложении обязанности перечислить денежные средства фонда капитального ремонта на специальный счёт прекращено в связи с отказом Агентства от иска, поскольку аналогичные требования являлись предметом искового заявления ООО «УК «Согласие» к Фонду в Арбитражном суде Ульяновской области по делу № А72-7258/2021 и с Фонда взыскана сумма 1 275 584 руб. 43 коп.

## **5. Анализ практики обжалования решений, действий (бездействия) контрольного (надзорного) органа и (или) его должностных лиц**

Жалоб на решения, действия Агентства и (или) его должностных лиц в рамках осуществления контроля (надзора) в 2022 году не поступало.

## **6. Статистика и анализ вынесения предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований**

В 2022 году Агентством региональному оператору направлено 23 предостережения в связи с отказом в принятии решений собственников помещений многоквартирных домов об изменении способа формирования фонда капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома, отказа в открытии специального счёта, не перечислении денежных средств на специальный счёт многоквартирного дома.

## **7. Информация о проведённых профилактических мероприятиях в отношении контролируемых лиц**

Программа профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям при осуществлении Агентством контроля (надзора) на территории Ульяновской области на 2023 год утверждена распоряжением Агентства от 19.11.2022 № 119-р «Об утверждении Программы профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям при осуществлении Агентством государственного строительного и жилищного надзора Ульяновской области 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 на территории Ульяновской области на 2023 год» (далее – Программа профилактики).

В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации № 1702 в рамках контроля (надзора) проводятся следующие профилактические мероприятия:

- 1) обобщение правоприменительной практики;
- 2) объявление предостережения о недопустимости нарушения требований (далее – предостережение);
- 3) профилактический визит.



## **8. Цели и задачи Агентства в сфере осуществления государственного жилищного надзора на 2023 год**

1. Реализация программы профилактики и достижение установленных показателей результативности и эффективности программы профилактики.
2. Реализация плана-графика контрольных (надзорных) мероприятий в отношении Фонда.
3. Осуществление контроля (надзора) в соответствии с требованиями Правил № 1702.

## **9. Предложения по совершенствованию нормативно-правового регулирования и осуществления государственного жилищного надзора**

Предлагаем внести в Правила № 1702 изменение, закрепив положение о том, что внеплановые контрольные (надзорные) мероприятия в отношении региональных операторов проводятся без согласования с органами прокуратуры и без предварительного уведомления региональных операторов о проведении таких контрольных (надзорных) мероприятий. Срок проведения внеплановых контрольных (надзорных) мероприятий не ограничивается.

---