

**ДОКЛАД**  
**государственной жилищной инспекции Новосибирской области о**  
**правоприменительной практике 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**

вид (виды) государственного контроля (надзора), по которому (которым) подготовлен доклад	региональный государственный жилищный надзор на территории Новосибирской области (далее – государственный жилищный надзор);
период, за который подготовлен доклад	12 месяцев 2023 года (далее также – отчетный период)
дата, на которую представлены сведения в докладе	31.12.2023
ФИО и должность лица, утвердившего доклад	Полищук Александр Иванович начальник государственной жилищной инспекции Новосибирской области

Информационно-методическая деятельность,  
работа с обращениями граждан по рассматриваемому направлению

За 2023 год в ГЖИ НСО поступило 499 обращений по вопросам проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома, размещения информации о проведенных работах в ГИС ЖКХ, собираемости и учета взносов на капитальный ремонт. Из них:

- жалобы на работу подрядной организации – 178;
- по фактам непроведения работ по капитальному ремонту – 34;
- по фактам наличия дефектов по проведенному капитальному ремонту – 229;
- размещение информации о проведенных работах капитального характера – 19;
- по фактам собираемости и учета взносов на капитальный ремонт – 39.

По результатам рассмотрения вышеуказанных обращений Фонду модернизации и развития ЖКХ муниципальных образований НСО объявлено 5 предостережений (по фактам необеспечения требований к проведению капитального ремонта, к качеству выполненных работ; нарушения процедуры предъявления к уплате взносов на капитальный ремонт).

Фондом модернизации и развития ЖКХ муниципальных образований НСО в адрес ГЖИ НСО направлено 2 возражения на объявленные предостережения.

Основными доводами, указывающими на невозможность осуществления требований 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 являются не проведение аукционных процедур по поиску подрядной организации на выполнение строительно-монтажных работ объекта общего имущества многоквартирного дома, в том числе по причине отсутствия заявок подрядных организаций, отсутствие достаточного финансирования работ по капитальному ремонту общего имущества.

Также при направлении возражений на объявленные предостережения указывается факт отсутствия в действиях Фонда модернизации и развития ЖКХ муниципальных образований НСО нарушений действующего законодательства, выполнения всех соответствующих процедур по организации проведения капитального ремонта, неоднократном размещении аукциона на проведение работ, отсутствия решений собственников многоквартирного дома о переносе сроков проведения капитального ремонта, отсутствием жалоб и претензий на качество проведенных работ по капитальному ремонту общего имущества собственников многоквартирного дома.

Рассмотрев возражения Фонда модернизации и развития ЖКХ муниципальных образований НСО на предостережения, выданные в 2023 году, о недопустимости нарушения обязательных требований, ГЖИ НСО приняты решения:

- оставить в силе (1 предостережение)
- отменить (1 предостережение).

Проведение контрольных (надзорных) мероприятий  
при осуществлении государственного жилищного надзора по рассматриваемому  
направлению

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 ГЖИ НСО, направленная на предупреждение, выявление и пресечение нарушений Фондом модернизации и развития ЖКХ муниципальных образований НСО обязательных требований.

Государственный жилищный надзор осуществляется в соответствии с нормативными правовыми актами:

- Жилищный кодекс Российской Федерации;
- Постановление 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».

Контрольная (надзорная) деятельность по рассматриваемому направлению

В отчетный период 2023 года ГЖИ НСО проведено 191 контрольное (надзорное) мероприятие, по которым выявлено 132 нарушения в части организации и проведения капитального ремонта. По фактам выявленных нарушений выдано 92 предписания.

К наиболее частым нарушениям обязательных требований, относятся нарушения (% от общего числа выявленных нарушений):

- требований к обеспечению проведения капитального ремонта 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 – 13 % (17 нарушений);
- 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 – 36% (48 нарушений)
- 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 – 46 % (61 нарушение)

#### Административно-судебная практика

За отчетный период по результатам проверок, проведенных в рамках рассматриваемого направления, составлено 15 протоколов об административных правонарушениях по ч. 1 ст. 19.5 КоАП РФ «невыполнение в установленный срок

законного предписания (постановления, представления, решения) органа (должностного лица), осуществляющего государственный надзор (контроль), муниципальный контроль, об устранении нарушений законодательства».

За отчетный период судами рассмотрено 4 дела об оспаривании выданных в отношении Фонда модернизации и развития ЖКХ муниципальных образований НСО предписаний. При рассмотрении дел позиция органа государственного жилищного надзора Новосибирской области подтверждена судами в 4 случаях, что составило 100% от общего числа рассмотренных дел.

