**Результаты деятельности Службы связанные с реализацией надзорных функций при проведении капитального ремонта многоквартирных домов на территории Красноярского края за 2020 год**

В соответствии со ст. 20 Жилищного кодекса РФ Службой осуществляется:

- контроль за формированием фондов капитального ремонта;

- контроль за созданием и деятельностью Регионального оператора.

**I. Результаты контрольных мероприятий за формированием фондов капитального ремонта**

На сегодняшний день фонд капитального ремонта на специальных счетах формируют собственники 1316 многоквартирных домов (далее – МКД). Из них 619 МКД, где владельцами специального счета являются УК, ТСЖ, ЖСК, и 697 МКД, где владельцем специального счета является Региональный оператор.

За 11 месяцев текущего года Службой включено в реестр специальных счетов 200 МКД. Это те многоквартирные дома, собственники которых приняли решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на общем счете Регионального оператора (котловой счет) и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете.

В результате контроля за своевременным предоставлением отчетности о движении денежных средств на специальных счетах, об открытии таких счетов в российских кредитных организациях, Службой было возбуждено 99 административных дел в отношении владельцев специальных счетов по ст. 19.7. КоАП РФ и направлено в судебные органы, которыми, в свою очередь, в 19 случаях вынесены решения о наложении штрафных санкций, в 53 случаях принято решение о вынесении наказания в виде предупреждения.

 В результате контроля за целевым расходованием денежных средств фондов капитального ремонта, формирование которых осуществляется на специальных счетах, в течение 2020 года Службой выявлено 4 случая нецелевого расходования денежных средств.

В 3 МКД, согласно протоколам общих собраний собственников помещений, принято решение о проведении капитального ремонта общего имущества количеством голосов, составляющих менее чем 2/3 голосов от общего числа голосов в многоквартирном доме, что является нарушением требований ст. 46 Жилищного кодекса РФ (Решение считается не принятым) Вместе с тем, работы по капитальному ремонту выполнены, произведено списание денежных средств.

Собственники 1 МКД приняли решение о частичном ремонте системы теплоснабжения в объеме, не соответствующем капитальному ремонту. Фактически, за счет средств фонда капитального ремонта была произведена замена одного участка трубы в подъезде МКД.

По выявленным фактам материалы направлены в органы прокуратуры края.

На сегодняшний день имеется информация о том, что органами прокуратуры в адрес двух владельцев специальных счетов выданы представления, а также направлены исковые заявления в судебные органы с требованием о возврате незаконно израсходованных денежных средств на специальный счет.

В ходе мероприятий по контролю за формированием фондов капитального ремонта также было выявлено 4 случая, когда в МКД производился капитальный ремонт общего имущества собственников помещений на основании договора подряда, заключенного с организацией, не являющейся членом СРО соответствующего вида, при этом, цена договора составляла более 3 млн. рублей, что является нарушением требований Градостроительного кодекса РФ.

Все материалы так же направлены в органы прокуратуры с целью принятия решения о возбуждении административного производства по ст. 9.5.1. КоАП РФ.

С целью повышения правовой грамотности ТСЖ, ТСН, ЖСК, являющихся  владельцами специальных счетов, недопущения нарушения действующего законодательства РФ, в течение 2020 года Службой проводилась работа по профилактике нарушений обязательных требований.

Поскольку Правительством РФ и Субъектов были введены некоторые ограничения, связанные с недопущением распространения короновирусной инфекции COVID-19, запланированные Службой встречи, круглые столы и иные мероприятия не были реализованы, информирование осуществлялось путем размещения информации на официальном сайте Службы, в журнале ЖКХ ПОСТ, направления информации непосредственно на электронную почту владельцев специальных счетов, а также посредством интервью на радио.

Вышеуказанным способом были даны разъяснены по следующим вопросам:

- О целевом расходовании средств фонда капитального ремонта;

- О порядке начисления пеней в период борьбы с COVID-19;

- О необходимости заблаговременной подготовки многоквартирного дома к капитальному ремонту;

- Об обязанности технического заказчика, а также подрядной организации, выполняющей работы по капитальному ремонту, быть членом СРО;

- Повестка дня общего собрания собственников помещений по вопросам капитального ремонта (существенные условия);

- Право проведения ремонтных работ, не включенных в перечень работ по капитальному ремонту статьей 166 ЖК РФ и ст. 174 Закона Красноярского края № 4-1451 за счет средств, накопленных на спецсчете, при условии установления взноса сверх минимального;

- иные вопросы.

**II. Результаты контрольных мероприятий за деятельностью Регионального оператора**

В начале 2020 года Службой был разработан новый порядок проведения проверочных мероприятий в отношении Регионального оператора.

В соответствии с указанным порядком, в течение года Службой проводится 3 внеплановых выездных проверки, в ходе которых осуществляется проверка документов в отношении не менее 600 МКД, часть из них планируется к осмотру на предмет качества выполняемых работ, соответствия их проектной документации.

Однако в апреле текущего года Постановлением Правительства РФ от 03.04.2020 № 438 "Об особенностях осуществления в 2020 году государственного контроля (надзора), муниципального контроля и о внесении изменения в пункт 7 Правил подготовки органами государственного контроля (надзора) и органами муниципального контроля ежегодных планов проведения плановых проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей", были наложены ограничения на проведение проверок в отношении юридических лиц, в связи с чем, запланированные мероприятия не были реализованы Службой в полном объеме.

В связи с установленными запретами в 2020 году деятельность Службы направлена на профилактические мероприятия.

В результате таких мероприятий в адрес Регионального оператора было направлено 23 предостережения о недопустимости нарушения обязательных требований.

В рамках мониторинга исполнения краткосрочного плана капитального ремонта на 2020г. Службой были проведены осмотры 234 МКД, что в 2 раза больше, чем в 2019г.

В 2020г. году осмотры в основном проводились на многоквартирных домах, где строительно – монтажные работы еще выполнялись, тогда как в предыдущие годы осмотру подлежали уже завершенные объекты.

Такой подход дал наиболее эффективный результат, так как большинство нарушений устраняется оперативно, о чем технический заказчик информирует Службу письменно по каждому объекту.

При наличии нарушений качества выполняемых работ, отклонений от проектной документации, информация о таких нарушениях, с приложением актов осмотра, незамедлительно направляется в адрес технического заказчика (ОМС) и Регионального оператора с целью устранения нарушений до завершения работ и усилению контроля со стороны заказчика.

При наличии грубых, периодически повторяющихся на объекте нарушениях, материалы осмотра направляются в органы прокуратуры для возбуждения административного производства в отношении виновных лиц по ст. 9.4. КоАП РФ за нарушение требований технических регламентов, проектной документации, на объектах капитального ремонта.

В 2020 г. Службой по указанной статье рассмотрено 51 административное дело, возбужденное органами прокуратуры, в том числе, по материалам Службы. В результате, принято решение о наложении штрафных санкций в отношении 13 виновных лиц, в отношении 31 лица принято решение о вынесении предупреждения.

По результатам осмотров МКД, а также информации, содержащейся в обращениях граждан, в 2020г. Службой были направлены материалы в адрес саморегулируемых организаций по 4 МКД, с целью проведения соответствующих проверок.

Так, по информации одного из собственников МКД в
г. Красноярске, проектная документация на проведение капитального ремонта системы электроснабжения не соответствовала требованиям технических регламентов, требованиям документов в области стандартизации и требованиям специальных технических условий.

В трех МКД проектными решениями предусмотрено расположение Индивидуальных Тепловых Пунктов с насосами под жилыми помещениями, что является нарушением «СП 5113330 2011 Свод правил. Защита от шума. Актуализированная редакция СНиП 23-03-2003».

Нарушения, выявляемые при проведении осмотров, носят различный характер. Это и наличие мусора на придомовой территории, отсутствие бытовок, отсутствие ограждений опасных мест, отсутствие общего журнала работ, не в полном объеме обработка огнебиозащитными составами деревянных конструкций, нарушение технологии крепления элементов стропильной системы между собой и к другим конструкциям, нарушается технология укладки утеплителя, нарушения при выполнении крепления кровельного материала к обрешетке (не достаточное количество гвоздей, либо не соблюдено расстояние от края листов), места прохода трубопроводов не заделаны раствором. При ремонте фасадов встречается неравномерное окрашивание, неравномерное нанесение раствора, неровности, шероховатости и т.д.

 Наиболее острой проблемой при проведении капитального ремонта является затопление жилых помещений, расположенных на верхних этажах, а также мест общего пользования при капитальном ремонте крыш.

Учитывая опыт прошлых лет, Службой были внесены предложения органам местного самоуправления и Региональному оператору включать в проект производства работ обязательное наличие укрывного материала на объекте на весь период выполнения кровельных работ. Такая практика нашла применение на территории г. Красноярска.

С наступлением весеннего периода в рамках профилактики нарушений Служба провела рейд по домам на территории г. Красноярска на предмет наличия на объекте укрывного материала. Практически на всех объектах такой материал присутствовал.

Как результат, количество обращений в Службу, по сравнению с предыдущим годом, значительно сократилось. За 11 месяцев поступило всего 8 обращений о затоплении помещений в ходе проведения капитального ремонта крыш.

По результатам проверочных мероприятий Службой готовится информация для направления в министерство строительства Красноярского края, так как указанное Министерство курирует деятельность Регионального оператора, в том числе, осуществляет контроль за исполнением краткосрочных планов реализации Региональной программы по капитальному ремонту.