Результаты деятельности Службы связанные с реализацией надзорных функций при проведении капитального ремонта многоквартирных домов на территории Красноярского края за 2021 год

В 2021 году Службой проведено 2 внеплановых выездных проверки деятельности Регионального оператора, в рамках которых была проверена документация в отношении 962 многоквартирных домов, осмотрено 63 многоквартирных дома на территориях г. Канска, г. Красноярска, Березовского и Емельяновского районов Красноярского края.

В результате проверки документации были установлены следующие нарушения:

- при осуществлении Региональным оператором функций по проведению контроля за качеством и сроками оказания услуг и (или) выполнения работ подрядными организациями и соответствия таких услуг и (или) работ требованиям проектной документации (не заполняются разделы общего журнала работ, отсутствуют доказательства проведения контроля);

- нарушение порядка уведомления лиц, участвующих в приемке выполненных работ (управляющих компаний). В нарушение требований уведомление направляется с нарушением 10-ти дневного срока, в некоторых случаях подтверждение направления такого уведомления отсутствует.

Учитывая, что на момент проверки устранение вышеуказанных нарушений не представляется возможным, предписания в адрес Регионального оператора не выдавались.

Обо всех нарушениях, выявленных в ходе проверочных мероприятий, проинформировано Министерство строительства Красноярского края, поскольку данное министерство курирует деятельность Регионального оператора.

В течение 2021 года по результатам проверочных мероприятий, проведенных на основании обращений граждан и юридических лиц, в адрес Регионального оператора выдано 14 предписаний об устранении нарушений, выявленных в рамках гарантийного срока эксплуатации. Из них 9 предписаний выданы повторно.

Выявляются такие нарушения как:

- отсутствие изоляции на вытяжных каналах канализации в чердачном помещении;

- вытяжные каналы канализации смонтированы раструбами вниз;

- неисправность водосточных желобов;

- недостаточный слой утеплителя;

- не выполнены примыкания к выступающим элементам кровли и др.

С 1 июля 2021 года в Жилищный кодекс РФ внесены изменения, в части исключения из полномочий органов государственного жилищного надзора контроля за деятельностью Региональных операторов, осуществляющих обеспечение капитального ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах.

Несмотря на это, мониторинг ситуации по выполнению капитального ремонта в многоквартирных домах Красноярского края продолжается.

Службой проводятся профилактические осмотры на многоквартирных домах, где выполняются работы по капитальному ремонту, в том числе на тех, где функции технического заказчика переданы органам местного самоуправления.

В 2021 году Службой проведено 54 осмотра многоквартирных домов. По 7 многоквартирным домам материалы осмотра направлены в органы прокуратуры, в связи с нарушением подрядной организацией требований проектной документации при выполнении работ.

На сегодняшний день, согласно информации Регионального оператора, из краткосрочного плана капитального ремонта на 2020-2022 годы (2819 МКД) в 30% МКД работы завершены, в 40% МКД работы находятся на разных стадиях выполнения, 2% МКД составляют те дома, где расторгнуты договоры с подрядчиками.

В текущем году собственники в МКД и Региональный оператор столкнулись с проблемой массовой приостановки работ по капитальному ремонту. Такая ситуация обусловлена резким повышением цен на строительные материалы.

С целью решения данной проблемы Правительством РФ издано Постановление от 30.09.2021 № 1667, где Региональным операторам дано право до 1 января 2022 года увеличивать цену договора до 25% от изначально заявленной.

Важным направлением деятельности Службы является контроль за формированием фондов капитального ремонта.

В течение года управляющие организации, ТСЖ, ТСН и Региональный оператор, являющиеся владельцами специальных счетов, отчитываются в Службу о количестве начисленных и оплаченных денежных средств, об остатке денежных средств на специальном счете, о сумме израсходованных денежных средств.

На сегодняшний день на территории Красноярского края собственники 1383 многоквартирных домов формируют фонд капитального ремонта на специальных счетах.

Из них 737 многоквартирных дома, где владельцем специального счета является Региональный оператор, 646 многоквартирных домов, где владельцами специальных счетов являются Управляющие организации и ТСЖ.

Служба в рамках своих полномочий осуществляет контроль за:

- соответствием размера остатка денежных средств размеру денежных средств, уплаченных собственниками помещений в многоквартирном доме;

- собираемостью денежных средств;

- целевым расходованием денежных средств.

В 2021 году в 20 многоквартирных домах собираемость денежных средств составила менее 50% от начисленных. Владельцам специальных счетов были направлены уведомления о погашении задолженности.

По истечении 5 месяцев в 15 многоквартирных домах задолженность была погашена, в 5 многоквартирных домах собственники помещений не смогли погасить образовавшуюся задолженность, в связи с чем, органами местного самоуправления были приняты решения о формировании фондов капитального ремонта данных домов на общем счете Регионального оператора.

Службой в течение 2021 года в органы прокуратуры направлены материалы по 24 многоквартирным домам, где имелись признаки нецелевого расходования денежных средств. Например: выполнение работ в объеме, не соответствующем капитальному; выполнение работ не входящих в разрешенный перечень; отсутствие членства СРО у организации, выполняющей работы по капитальному ремонту на сумму свыше 3 млн. руб.; отсутствие необходимого кворума в протоколе общего собрания, на котором принималось решение о проведении капитального ремонта; превышение предельно допустимой стоимость работ, определенной собственниками помещений.

Большое внимание Служба уделяет профилактическим мероприятиям.

На сайте службы в разделе «Капитальный ремонт» размещена исчерпывающая информация, касающаяся ведения специальных счетов, обязанностей владельцев специальных счетов, целевого расходования денежных средств, обязательных требований действующего законодательства.

С целью предотвращения нарушений владельцами специальных счетов обязательных требований, Службой ежеквартально производится рассылка информации, путем направления на официальную электронную почту.

В 2022 году Служба продолжит проведение профилактических мероприятий, в том числе таких, как проведение профилактического визита, предусмотренного новым Федеральным законом  [№ 248-ФЗ 31.07.2020 «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации»](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_358750/).