



**ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ
КАБАРДИНО-БАЛКАРСКОЙ РЕСПУБЛИКИ
ПО ТАРИФАМ И ЖИЛИЩНОМУ НАДЗОРУ
П Р И К А З**

**КЪЭБЭРДЕЙ-БАЛЪКЪЭР РЕСПУБЛИКЭМ ТАРИФХЭМКІЭ, ПСЭУАПІЭ
ІЭНАТІЭМ КІЭЛЪЫПЛЪЫНЫМКІЭ И КЪЭРАЛ КОМИТЕТ
У Н А Ф Э**

**КЪАБАРТЫ-МАЛКЪАР РЕСПУБЛИКАНЫ
ТАРИФЛЕНИ ЖАНЫ БЛА ЭМ ЖАШАУ ЖУРТЛАГЪА
НАДЗОР ЭТИУ КЪЫРАЛ КОМИТЕТИ
Б У Й Р У К Ъ**

от « 04 » 03 2025 г.

№ 14-08

г. Нальчик

**Об утверждении доклада о правоприменительной практике при
осуществлении Государственным комитетом Кабардино-Балкарской
Республики по тарифам и жилищному надзору регионального
государственного жилищного контроля (надзора) в 2024 году**

В соответствии с Федеральным законом от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации», постановлением Правительства Российской Федерации от 30.09.2021 № 1670 «Об утверждении общих требований к организации и осуществлению регионального государственного жилищного контроля (надзора)», постановлением Правительства Кабардино-Балкарской Республики от 03.03.2022 № 38-ПП «Об утверждении Положения о региональном государственном лицензионном контроле за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, Положения о региональном государственном жилищном контроле (надзоре) и о внесении изменений в постановление Правительства Кабардино-Балкарской Республики от 25 сентября 2021 года № 193-ПП» **п р и к а з ы в а ю:**

1. Утвердить прилагаемый доклад о правоприменительной практике при осуществлении Государственным комитетом Кабардино-Балкарской Республики по тарифам и жилищному надзору регионального государственного жилищного контроля (надзора) в 2024 году.

2. Настоящий приказ вступает в силу со дня его подписания.

И.о. председателя

А.А. Макушев

Утвержден приказом
Государственного комитета
Кабардино-Балкарской Республики
по тарифам и жилищному надзору
от «04» 03 2025 г. № 17-08

**Доклад о правоприменительной практике при осуществлении
Государственным комитетом Кабардино-Балкарской Республики по
тарифам и жилищному надзору регионального государственного
жилищного контроля (надзора) в 2024 году**

*Общие сведения об осуществлении
регионального государственного жилищного контроля (надзора)*

Государственный комитет Кабардино-Балкарской Республики по тарифам и жилищному надзору (далее - Комитет) осуществляет деятельность по региональному государственному жилищному контролю (надзору) (далее - государственный жилищный надзор) в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, постановлением Правительства Российской Федерации от 30.09.2021 № 1670 «Об утверждении общих требований к организации и осуществлению регионального государственного жилищного контроля (надзора)», постановлением Правительства Кабардино-Балкарской Республики от 03.03.2022 № 38-ПП «Об утверждении Положения о региональном государственном лицензионном контроле за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, Положения о региональном государственном жилищном контроле (надзоре) и о внесении изменений в постановление Правительства Кабардино-Балкарской Республики от 25 сентября 2021 года № 193-ПП», Положением о Государственном комитете Кабардино-Балкарской Республики по тарифам и жилищному надзору, утвержденным постановлением Правительства Кабардино-Балкарской Республики от 25.11.2019 № 204-ПП.

Объектами государственного жилищного надзора являются деятельность, действия (бездействие), в рамках которых должны соблюдаться обязательные требования, установленные жилищным законодательством Российской Федерации, законодательством Российской Федерации об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, законодательством о газоснабжении в Российской Федерации в отношении жилищного фонда, за исключением муниципального жилищного фонда, граждан, юридических лиц, индивидуальных предпринимателей (далее соответственно - контролируемые лица, обязательные требования), в том числе:

- товариществ собственников жилья;
- жилищных и жилищно-строительных кооперативов;
- ресурсоснабжающих организаций;
- региональных операторов по обращению с твердыми коммунальными отходами;
- юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, оказывающих услуги и (или) выполняющих работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах;
- специализированных организаций, осуществляющих деятельность по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования;
- организаций, осуществляющих деятельность по проверке состояния и функционирования дымовых и вентиляционных каналов, их очистке и ремонту;
- организаций, предметом деятельности которых является выполнение одного или нескольких видов работ при осуществлении деятельности по эксплуатации лифтов в многоквартирных домах, в том числе их обслуживание и ремонт.

Объектом государственного жилищного надзора не является деятельность, действия (бездействие) юридических лиц независимо от организационно-правовой формы или индивидуальных предпринимателей, осуществляющих предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами на основании лицензии.

Учет объектов государственного жилищного надзора осуществляется с использованием государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства (далее - система жилищно-коммунального хозяйства) посредством сбора, обработки, анализа и учета информации об объектах государственного жилищного надзора, размещаемой в системе жилищно-коммунального хозяйства в соответствии с требованиями, установленными статьей 7 Федерального закона «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства», информации, получаемой в рамках межведомственного информационного взаимодействия, общедоступной информации, а также информации, получаемой по итогам проведения профилактических мероприятий и контрольных (надзорных) мероприятий.

Предметом государственного жилищного надзора является соблюдение контролируруемыми лицами обязательных требований:

- требований к использованию и сохранности жилищного фонда, в том числе требований к жилым помещениям, их использованию и содержанию, использованию и содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, порядку осуществления перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое в многоквартирном доме, порядку осуществления перепланировки и (или) переустройства помещений в многоквартирном доме;
- требований к формированию фондов капитального ремонта;

- требований к созданию и деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, осуществляющих управление многоквартирными домами, оказывающих услуги и (или) выполняющих работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах;
- требований к предоставлению коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов;
- правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;
- правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения;
- правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов;
- требований энергетической эффективности и оснащённости помещений многоквартирных домов и жилых домов приборами учета используемых энергетических ресурсов;
- требований к порядку размещения ресурсоснабжающими организациями, лицами, осуществляющими деятельность по управлению многоквартирными домами, информации в системе;
- требований к обеспечению доступности для инвалидов помещений в многоквартирных домах;
- требований к предоставлению жилых помещений в наемных домах социального использования;
- требований к безопасной эксплуатации и техническому обслуживанию внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования, а также требований к содержанию относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме вентиляционных и дымовых каналов.

По состоянию на 31 декабря 2024 года количество контролируемых лиц (юридических лиц) - 164.

*Статистические данные о проведенных контрольных
(надзорных) мероприятиях, носящих как плановый, так и внеплановый
характер*

В 2024 году Комитетом рассмотрено 798 обращений граждан и юридических лиц.

В рамках государственного жилищного надзора плановые контрольные (надзорные) мероприятия не проводились.

Проведено 55 внеплановых контрольных (надзорных) мероприятий, выдано 35 предписаний об устранении выявленных нарушений законодательства Российской Федерации.

Информация о проведенных профилактических мероприятиях

Комитетом проводилась работа по предупреждению и профилактике нарушений обязательных требований, учитывая Федеральный закон от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации», который предусматривает приоритет профилактики с учетом ограничений согласно постановлению Правительства РФ от 10.03.2022 № 336 «Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля».

В целях профилактики нарушений обязательных требований проведены следующие мероприятия:

информирование юридических лиц, индивидуальных предпринимателей по вопросам соблюдения обязательных требований, в том числе посредством размещения на официальном сайте Комитета в сети «Интернет»:

- утвержденных проверочных листов;
- перечня индикаторов риска нарушения обязательных требований, порядка отнесения объектов контроля к категориям риска;
- перечня объектов контроля, учитываемых в рамках формирования ежегодного плана контрольных (надзорных) мероприятий, с указанием категории риска;
- программы профилактики рисков причинения вреда и плана проведения плановых контрольных (надзорных) мероприятий;
- исчерпывающего перечня сведений, которые могут запрашиваться у контролируемых лиц;
- текста нормативных правовых актов, регулирующих осуществление государственного контроля (надзора);
- сведений об изменениях, внесенных в нормативные правовые акты, регулирующие осуществление государственного контроля (надзора), о сроках и порядке их вступления в силу;
- перечня нормативных правовых актов с указанием структурных единиц этих актов, содержащих обязательные требования, оценка соблюдения которых является предметом контроля, а также информацию о мерах ответственности, применяемых при нарушении обязательных требований, с текстами в действующей редакции;
- сведений о способах получения консультаций по вопросам соблюдения обязательных требований;
- сведениям о порядке досудебного обжалования решений контрольного (надзорного) органа, действий (бездействий) его должностных лиц;
- доклада, содержащего результаты обобщения правоприменительной практики контрольного (надзорного) органа;
- доклада о государственном контроле (надзоре);

- иных сведений, предусмотренных нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

Размещена информация по актуальным вопросам жилищного законодательства в СМИ. Всего в 2024 году подготовлено 215 публикаций. На официальном сайте Комитета, а также страницах в социальных сетях велась постоянная работа по размещению информации для организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами, а также ресурсоснабжающих организаций в части разъяснения изменений действующего законодательства.

В целях консультирования контролируемых лиц проводилась разъяснительная работа по вопросам, связанным с организацией и осуществлением государственного жилищного надзора по телефону, на личном приеме в ходе проведения профилактического мероприятия, контрольного (надзорного) мероприятия.

Обеспечивалось регулярное обобщение правоприменительной практики осуществления государственного жилищного надзора.

Выдано 106 предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований.

Проведено 6 обязательных профилактических визитов.

Анализ выявленных и возможных причин и условия совершения нарушений

Основными причинами выявленных нарушений являются:

в части содержания общего имущества:

- несвоевременное проведение и низкое качество текущего ремонта;
- безответственное, вандальное отношение самих собственников к общему имуществу;
- большая изношенность кровельного покрытия, инженерных сетей;
- невозможность устранения нарушения посредством проведения текущего ремонта, необходимость проведения капитального ремонта;
- низкая квалификация работников организаций;
- низкая собираемость платежей;

- в части начисления платы за жилищно-коммунальные услуги:

- неактуализация сведений, применяемых при определении платы за жилищно-коммунальные услуги;
- неверное толкование и неотслеживание изменений нормативных правовых актов подконтрольными субъектами;
- отсутствие взаимодействия с источниками информации (у контролируемых лиц отсутствуют данные о количестве проживающих лиц, площади помещений).

Рекомендации контролируемым лицам по проведению мероприятий, направленных на устранение причин совершения наиболее часто встречающихся нарушений

Перечень мероприятий, которые самостоятельно могут реализовать контролируемые лица:

- проведение мониторинга изменений нормативных правовых актов;
- осуществление взаимодействия с собственниками помещений, использование из других источников информации в целях проведения разъяснительной работы и сбора данных для начисления платы за жилищно-коммунальные услуги;
- проведение регулярной актуализации сведений, применяемых при определении платы за жилищно-коммунальные услуги на постоянной основе;
- обеспечение качественного проведения периодических осмотров общего имущества;
- незамедлительное устранение выявленных в ходе осмотров нарушений, не допуская дальнейшего развития;
- повышение квалификации работников управляющих организаций;
- активизация претензионной работы в отношении должников.

Анализ процедур привлечения контролируемых лиц к административной ответственности и результатов рассмотрения дел

Должностные лица Комитета, осуществляющие государственный жилищный надзор, вправе составлять протоколы об административных правонарушениях, предусмотренных статьями 7.21 - 7.23. статьей 7.23.2, 7.23.3, статьей 7.32.2, статьей 9.13 (в части уклонения от исполнения требований к обеспечению доступности для инвалидов объектов жилищного фонда), частями 4, 5 и частью 12 (в части коллективных (общедомовых), индивидуальных и общих (для коммунальных квартир) приборов учета используемых энергетических ресурсов в многоквартирных домах, жилых домах) статьей 9.16, статьей 9.23, частями 1, 2 статьи 13.19.2, частью 1 статьи 19.4, частями 1, 24 статьи 19.5, статьями 19.6, 19.7. 19.7.11 КоАП РФ.

Председатель и заместитель председателя Комитета уполномочены рассматривать дела об административных правонарушениях, предусмотренных статьей 23.55 КоАП РФ.

Должностные лица Комитета при составлении протоколов об административных правонарушениях обращают внимание на следующие основные моменты:

- на нарушения, указанные в обращении, на основании которого проводилось контрольное (надзорное) мероприятие, выявление фактов их наличия и причин их возникновения;
- на срок давности привлечения к административной

ответственности;

- на обязанность и возможность выполнения обязательных требований жилищного законодательства, законодательства об энергосбережении и повышении энергетической эффективности, законодательства о газоснабжении Российской Федерации

При рассмотрении дел об административных правонарушениях обращается внимание на следующие основные моменты:

- на наличие признаков состава административного правонарушения;
- на наличие доказательств;
- на срок давности привлечения к административной ответственности;
- на наличие обстоятельств, смягчающих и отягчающих административную ответственность.

В 2024 году составлено 33 протокола об административных правонарушениях (ст. 7.23, ст. 7.22, ч. 4 ст. 9.16, ч. 5 ст. 9.16, ч. 2 ст. 7.21, ч. 1 ст. 4.5, ч. 24 ст. 19.5, ч. 2 ст. 9.4.1 КоАП РФ), вынесено 7 постановлений о привлечении к административной ответственности.

Анализ практики обжалования решений, действий (бездействия) контрольно-надзорного органа и (или) его должностных лиц в досудебном (внесудебном) и судебном порядке

ООО «Газпром межрегионгаз Нальчик» обратилось в Арбитражный суд Кабардино-Балкарской Республики с заявлением к Комитету о признании незаконным предостережения о недопустимости нарушения обязательных требований Комитета от 11.01.2024 № 3842110124.

Решением Арбитражного суда Кабардино-Балкарской Республики от 06.06.2024 г. по делу № А20-509/2024 в удовлетворении заявленных требований отказано.

ООО «Газпром межрегионгаз Нальчик» обратилось в Арбитражный суд Кабардино-Балкарской Республики с заявлением к Комитету о признании незаконным предостережения о недопустимости нарушения обязательных требований Комитета от 13.03.2024 № 3234130324.

Решением Арбитражного суда Кабардино-Балкарской Республики от 28.10.2024 г. по делу № А20-2570/2024 в удовлетворении заявленных требований отказано.

Кумыкова Т.М. обратилась в суд с иском к МКУ «Местная администрация г.п. Нарткала Урванского муниципального района КБР» (далее-Администрация) и Комитету, в котором просила признать:

акт обследования жилого помещения, по адресу: г.п. Нарткала, ул. Ошнокова, д.38 от 05.10.2017 за №2, составленный межведомственной комиссией местной администрации г.п. Нарткала Урванского муниципального района и приложение к нему в виде акта Государственного

комитета КБР по энергетике, тарифам и жилищному надзору № 37-318 обследования жилого помещения и жилого дома от 07.02.2017, незаконными (недействительными) и отменить их;

незаконным (недействительным) заключение межведомственной комиссии местной администрации г.п. Нарткала Урванского муниципального района №2 от 06.10.2017 о не соответствии указанного жилого помещения требованиям, предъявляемым к жилым помещениям, признании аварийным и подлежащим сносу, применить последствия недействительности акта обследования жилого помещения от 05.10.2017 и заключения межведомственной комиссии местной администрацией Урванского муниципального района от 06.10.2017, исключив квартиру №1 из перечня жилых помещений, признанных аварийными и подлежащими сносу в многоквартирном г.п. Нарткала, ул. Ошнокова, д.38, внести изменения в постановление местной администрация городского поселения Нарткала Урванского муниципального района КБР от 29.12.2017 №687 «О признании аварийным и подлежащим сносу многоквартирных домов по ул. Ошнокова в г.п. Нарткала;

договор мены №2 от 31.12.2023 между местной администрацией городского поселения Нарткала и Кумыковой Т.М., заключенный на основании акта обследования жилого помещения от 05.10.2017 и заключения межведомственной комиссии Администрации от 06.10.2017 недействительным и применить последствия недействительности сделки.

Решением суда первой инстанции, а также апелляционным определением Судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда КБР в удовлетворении исковых требований Кумыковой Т.М. отказано.

Постановлением № 07241187000010695954 от 05.06.2024 по делу об административном правонарушении, вынесенным Комитетом Товарищество собственников жилья «Гранит» (далее – товарищество) признано виновным в совершении административных правонарушений, предусмотренных ст. 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях и подвергнуто административному наказанию в виде штрафа в размере 40 000 руб. Не согласившись с вынесенным постановлением товарищество обратилось в Арбитражный суд Кабардино-Балкарской Республики о признании незаконным и отмене постановления по делу об административном правонарушении № 07241187000010695954 от 05.06.2024 о привлечении к административной ответственности, предусмотренной статьей 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Решением Арбитражного суда Кабардино-Балкарской Республики от 21.10.2024 по делу № А20-3455/2024 постановление Комитета №07241187000010695954 от 05.06.2024 о привлечении товарищества к административной ответственности ст. 7.22 КоАП РФ в части назначения наказания отменено, штраф в размере 40 000 рублей заменен на предупреждение.

*Информация о выявленных устаревших, дублирующих, избыточных,
малозначимых, неэффективных обязательных требованиях*

1. Требования к содержанию общего имущества в многоквартирном доме не конкретизированы либо устарели.

Отсутствует четкое разграничение, какие работы относятся к текущему ремонту, а какие к капитальному. Постановление Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» на сегодняшний день устарело, содержит формулировки, не соответствующие Жилищному кодексу Российской Федерации. Постановление Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» содержит общие формулировки, конкретные сроки устранения неисправностей, периодичности выполнения работ не установлены.

Требуется издание нового нормативного правового акта взамен постановления Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 № 170 и постановления Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290, содержащего обязательные требования к содержанию жилищного фонда с конкретными сроками и периодичностью выполнения работ. За основу может быть взят ГОСТ Р 51617-2014. Национальный стандарт Российской Федерации. Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Коммунальные услуги. Общие требования.

2. Требование по предоставлению в орган государственного жилищного надзора реестров членов товарищества собственников жилья является излишним, т.к. реестр членов подлежит размещению в ГИС ЖКХ.

3. Требование предоставлять в орган государственного жилищного надзора устав ТСЖ, выписку из протокола об утверждении устава является излишним, т.к. устав и протокол подлежат размещению в ГИС ЖКХ.

4. Требование передавать техническую документацию и иную, связанную с управлением документацию, при смене способа управления или смене управляющей организации подлежит корректировке с учетом того, что техническая документация необходима для управления домом. В целях исключения возможной утраты техдокументации и непередачи ее в случае смены управляющей организации или смены способа управления, представляется целесообразным предусмотреть обязательность ее ведения в электронном виде в ГИС ЖКХ, что исключит необходимость ее передачи и споры по непередаче документов.