



**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.

№ 15-08

г. Нальчик

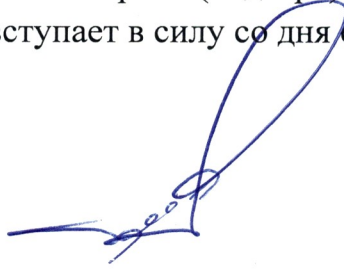
Об утверждении доклада о правоприменительной практике контрольной (надзорной) деятельности в рамках государственного контроля (надзора) за соблюдением специализированными некоммерческими организациями, которые осуществляют деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего 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 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

A handwritten signature in blue ink, consisting of a series of loops and a horizontal stroke at the end.

А.А. Макуашев

Утвержден приказом
Государственного комитета
Кабардино-Балкарской Республики
по тарифам и жилищному надзору
от « 04 » 03 2025 г. № 15-04

**Доклад о правоприменительной практике при осуществлении
Государственным комитетом Кабардино-Балкарской Республики по тарифам и
жилищному надзору 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 в 2024 году**

**1. Развитие контрольной (надзорной) деятельности в рамках нового
законодательства.**

В соответствии с пунктом 13 части 4 статьи 2 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» (далее – Закон №248-ФЗ) указано, что положения Закона № 248-ФЗ не применяются в отношении государственного контроля (надзора) за соблюдением специализированными некоммерческими организациями, которые осуществляют деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее – региональный оператор), требований, установленных жилищным законодательством, законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, к использованию и сохранности жилищного фонда независимо от его формы собственности (далее – государственный контроль (надзор)).

При этом в части 15 статьи 20 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) закреплено положение, в силу которого государственный контроль (надзор) за соблюдением региональными операторами требований, установленных жилищным законодательством, законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, к использованию и сохранности жилищного фонда независимо от его формы собственности осуществляется органами государственного жилищного надзора в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

В соответствии с частью 15 статьи 20 ЖК РФ постановлением Правительства Российской Федерации от 28.09.2022 № 1702 утверждены Правила 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 – Правила).

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

а) 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;

б) 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;

в) 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;

г) 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;

д) 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;

е) 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;

ж) 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;

з) 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;

и) 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;

к) 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;

л) 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;

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

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

В соответствии с Распоряжением Правительства Кабардино-Балкарской Республики от 13.12.2013 № 317-ПП «О создании некоммерческой организации-фонда «Региональный оператор капитального ремонта многоквартирных домов Кабардино-Балкарской Республики»» деятельность по организации и обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Кабардино-Балкарской Республики, в том числе финансового обеспечения, формирования средств и имущества для такого ремонта в Кабардино-Балкарской Республике осуществляет некоммерческий фонд «Региональный оператор капитального ремонта многоквартирных домов Кабардино-Балкарской Республики» (далее – НФ «РОКРМКД КБР»).

2. Результаты осуществления государственного контроля (надзора)

В рамках государственного контроля (надзора) осуществляются следующие мероприятия:

1. Профилактические мероприятия:

- а) обобщение правоприменительной практики;
- б) объявление предостережения о недопустимости нарушения требований;
- в) профилактический визит.

2. Контрольные (надзорные) мероприятия:

а) предусматривающие взаимодействие с НФ «РОКРМКД КБР» на плановой и внеплановой основе:

документарная проверка;

выездная проверка;

б) осуществляемые без взаимодействия с региональным оператором:

наблюдение за соблюдением требований;
выездное обследование.

В случае если по результатам проведения контрольного (надзорного) мероприятия выявлено нарушение НФ «РОКРМКД КБР» требований, органом государственного жилищного надзора выдается предписание об устранении в 30-дневный срок выявленных нарушений, которое является приложением к акту.

В 2024 году основными задачами государственного контроля (надзора) являлось:

- формирование одинакового понимания обязательных требований в подконтрольной сфере;
- выявление причин, факторов и условий, способствующих причинению вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям и нарушению обязательных требований, определение способов устранения или снижения рисков их возникновения;
- устранение причин, факторов и условий, способствующих возможному причинению вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям и нарушению обязательных требований;
- осуществление планирования и проведения профилактических мероприятий на основе принципов их понятности, информационной открытости, а также обязательности, актуальности, периодичности профилактических мероприятий;
- определение перечня видов и сбор статистических данных, необходимых для организации профилактической работы;
- повышение уровня доверия региональным оператором.

2.1 Результаты проведения профилактических мероприятий

В целях стимулирования добросовестного соблюдения региональным оператором требований, устранения условий, причин и факторов, способных привести к нарушению требований и (или) причинению вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям, а также в целях создания условий для доведения требований до региональных операторов и повышения информированности о способах их соблюдения при осуществлении контроля (надзора) проводятся профилактические мероприятия в соответствии с ежегодно утверждаемой программой профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям.

В соответствии с Правилами приказом Комитета от 24.12.2024 № 53-ОД утверждена Программа профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям в сфере государственного контроля (надзора) на территории Кабардино-Балкарской Республики на 2025 год (далее – Программа).

Программа направлена на решение следующих проблем:

- наличие причин и условий, способствующих совершению наиболее распространенных нарушений законодательства в жилищной сфере;
- недостаточная информированность НФ «РОКРМКД КБР» об установленных законодательством требованиях, способах их соблюдения;
- недостаточное стимулирование НФ «РОКРМКД КБР» для добросовестного соблюдения требований.

Программа профилактики рисков причинения вреда направлена на достижение следующих основных целей:

1) стимулирование добросовестного соблюдения НФ «РОКРМКД КБР» требований;

2) устранение условий, причин и факторов, способных привести к нарушениям требований и (или) причинению вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям;

3) создание условий для доведения требований до НФ «РОКРМКД КБР», повышение информированности о способах их соблюдения.

Достижение указанных целей будет обеспечиваться выполнением следующих задач:

1) повышение открытости контрольной (надзорной) деятельности Комитетом;

2) осуществление мероприятий, направленных на предупреждение нарушений НФ «РОКРМКД КБР» требований.

В целях предупреждения нарушений обязательных требований контролируемыми лицами, устранения условий, причин и факторов, способных привести к несоблюдению данных требований Комитетом на постоянной основе проводят профилактические мероприятия.

В связи с получением Комитетом сведений о готовящихся нарушениях требований и признаках нарушений требований, НФ «РОКРМКД КБР» объявлено 2 предостережения о недопустимости нарушения обязательных требований.

Возражения от регионального оператора в отношении указанных предостережений в адрес Комитета не поступали.

2.2. Результаты проведения контрольных мероприятий

Осуществление государственного контроля (надзора) ориентировано на достижение главной цели – соблюдения НФ «РОКРМКД КБР» обязательных требований.

Так, за анализируемый период Комитетом проведено 20 контрольных (надзорных) мероприятий, предусматривающих взаимодействие с НФ «РОКРМКД КБР».

В соответствии с требованиями о выделении специалиста прокуратуры республики проведены 2 совместные с прокуратурой Кабардино-Балкарской Республики проверки качества проведённых подрядными организациями работ по капитальному ремонту общедомового имущества многоквартирных домов, расположенных на территории Кабардино-Балкарской Республики.

В соответствии с требованием о выделении специалиста прокуратуры республики с 07.10.2024 по 15.11.2024 проведена проверка качества проведённых в 2023 году работ по капитальному ремонту общедомового имущества в 75 многоквартирных домах, расположенных на территории Кабардино-Балкарской Республики, а также соблюдения установленных графиков по работам, запланированным на 2024 год.

В соответствии с краткосрочным планом реализации Республиканской программы «Проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов в Кабардино-Балкарской Республике в 2014-2043 годах», утвержденным постановлением Правительства Кабардино-Балкарской Республики от 30.12.2022 г. № 298-ПП, в 2023 году отремонтированы 75 многоквартирных домов.

В ходе обследования МКД, отремонтированных по Республиканской программе «Проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов в Кабардино-Балкарской Республике в 2014-2043 годах», выявлено:

г. Тырныауз, ул. Мусукаева, д. 8: откосы окна в машинном отделении не заделаны;

г. Тырныауз, ул. Мусукаева, д. 1: чердачное помещение не очищено от строительного мусора, отсутствует утепление вентиляционных труб;

г. Тырныауз, пр. Эльбрусский, д. 4: откосы окна в машинном отделении не заделаны, чердачное помещение не очищено от строительного мусора, отсутствует утепление вентиляционных труб;

г. Тырныауз, ул. Мизиева, д. 19: чердачное помещение не очищено от строительного мусора, отсутствует люк выхода на кровлю, фановые трубы, выведенные на уровень кровли, не закреплены, частично отсутствует сетка в зонтах оголовков вентиляционных шахт;

г. Тырныауз, пр. Эльбрусский, д. 33: вентиляционная шахта не выведена на уровень кровли, решетчатая дверь слухового окна установлена не по размеру, в результате чего закрыть не представляется возможным;

г. Тырныауз, пр. Эльбрусский, д. 83: откосы окна в машинном отделении не заделаны, временный счетчик электроэнергии для использования при строительных работ не демонтирован;

г.о. Прохладный, ул. Свободы, д. 78: часть вентиляционных труб прикрыта планками от зонтов вентиляционных шахт;

г.о. Прохладный, ул. Свободы, д. 246/2: частично отсутствует пароизоляционный слой кровли, часть фановых труб не выведена на уровень конька кровли;

г.о. Прохладный, ул. Свободы, д. 89: часть вентиляционных труб прикрыта планками от зонтов вентиляционных шахт, водосточная система смонтирована с нарушениями строительных норм, в результате чего во время выпадения атмосферных осадков часть воды течёт по поверхности водосточных труб;

г.п. Залукокоаже, ул. Озерная, д. 2: неполная заделка ниш после замены распределительных коробов в местах общего пользования, отверстия в перекрытиях в местах прохода кабельканала не заделаны;

г.о. Нальчик, ул. Горького, д. 56: трубы системы отопления в местах общего пользования не утеплены и не закреплены частично, после замены люка выхода на кровлю не заделано примыкание к плите, коробка люка не окрашена;

г.о. Нальчик, ул. Кешокова, д. 79: частично отсутствует утепление вентиляционных и дымовых труб в чердачном помещении, чердачное помещение не очищено от строительного мусора;

г.о. Нальчик, ул. Б.Хмельницкого, д. 45: неполная обшивка жестью оголовков вентиляционного канала, частичное отшелушивание покрасочного слоя фасада (имеются трещины);

г.о. Нальчик, ул. Б.Хмельницкого, д. 44: чердачное помещение не очищено от строительного мусора, после замены люка выхода на кровлю не заделано примыкание к плите;

г.о. Нальчик, ул. Кирова, д. 351: частично отсутствует утепление вентиляционных и дымовых труб в чердачном помещении;

г.о. Нальчик, ул. Мальбахова, д. 16: частичное отшелушивание покрасочного

слоя фасада, фановые трубы не выведены на уровень конька кровли;

г.о. Нальчик, ул. Шортанова, д. 11: часть вентиляционных труб прикрыта планками от зонтов вентиляционных шахт, частично отсутствует гидроизоляционный слой кровли;

г.о. Нальчик, ул. Карашаева, д. 20: трубы системы отопления в подъездах и чердачном помещении не закреплены частично, фановые трубы частично не выведены на уровень конька кровли;

г.о. Нальчик, ул. Шортанова, д. 40: частично отсутствует утепление труб системы отопления, после замены люка выхода на кровлю не заделан откос, часть вентиляционных труб прикрыта планками от зонтов вентиляционных шахт, чердачное помещение не очищено от строительного мусора, примыкание вентиляционных и дымовых каналов с жестяными трубами для наращивания не заделано;

г.о. Нальчик, ул. Идарова, д. 4: частично отсутствует гидроизоляционный слой кровли, отсутствует утепление вентиляционных и дымовых труб в чердачном помещении;

г.о. Нальчик, ул. Лермонтова, д. 16: частично отсутствует гидроизоляционный слой кровли, часть вентиляционных труб прикрыта планками от зонтов вентиляционных шахт, отсутствует утепление вентиляционных и дымовых труб в чердачном помещении;

г.о. Нальчик, ул. Б.Хмельницкого, д. 42: чердачное помещение не очищено от строительного мусора, фановые трубы частично не выведены на уровень конька кровли.

В соответствии с краткосрочным планом реализации Республиканской программы «Проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов в Кабардино-Балкарской Республике в 2014-2043 годах», утвержденный постановлением Правительства Кабардино-Балкарской Республики от 30.12.2022 г. № 298-ПП, в 2024 году был предусмотрен капитальный ремонт в 75 многоквартирных домах, по всем объектам заключены договора. Из них в 14 МКД сроки выполнения работ вышли, ведутся работы (г.о. Нальчик: ул. Кирова, д. 345, ул. Кооперативный, д. 5, ул. Кулиева, д. 26, 32, ул. Мусукаева, д. 36, ул. Байсултанова, д. 25, ул. Неделина, д. 7а, ул. Мечникова, д. 173, ул. Шалушкинская, д. 3; г. Нарткала, ул. Борукаева, д. 1; г. Прохладный, ул. Карла Маркса, д. 2/1; г. Терек, ул. Ленина, 22, корп. А, Б; г. Тырныауз, ул. Энеева, д. 55), в 2 МКД (Тырныауз, ул. Мусукаева д. 12, 14) на момент проверки 10.10.2024 работы не начаты.

В результате обобщения и анализа правоприменительной практики контрольно-надзорной деятельности Комитетом за 2024 год выявлены следующие нарушения:

- невыполнение видов работ в полном объеме;
- выявлены недостатки в рамках гарантийного срока;
- нарушение требований к контролю сроков оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту подрядными организациями;
- нарушение требований к контролю качества услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту подрядными организациями;

В соответствии с разделом V постановления Правительства № 1702 НФ «РОКРМКД КБР» обладает правом на досудебное обжалование решений органа государственного жилищного надзора, действий (бездействия) должностных лиц

органа государственного жилищного надзора в рамках контрольных (надзорных) мероприятий.

За анализируемый период решения, действия (бездействия) должностных лиц Комитета не оспаривались, нарушения в рамках осуществляемого государственного контроля (надзора) отсутствуют.

Также Комитет осуществляет государственный контроль за деятельностью регионального оператора в части собираемости взносов на капитальный ремонт НФ «РОКРМКД КБР» с 01.01.2015 г. по 31.12.2024 г. составляет 65,05 %, в том числе за 2024 год с учетом взысканных НФ «РОКРМКД КБР» в судебном порядке задолженностей с собственников помещений в МКД – 118,64 %.

2.3. Работа с заявлениями и обращениями граждан.

Всего за 2024 год в Комитет поступило 45 обращений граждан по вопросам капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, из них:

- 33 обращений – по вопросам необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, качества проведенного капитального ремонта, получения разъяснений по вопросам капитального ремонта общего имущества МКД;

- 12 обращений – по вопросам правомерности взимания взносов на капитальный ремонт общего имущества НФ «РОКРМКД КБР», пеней, а также порядка реструктуризации образовавшейся задолженности по уплате взносов на капитальный ремонт.

Все поступившие обращения были рассмотрены сотрудниками Комитета в установленный срок.