



**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 « 09 » 03 20 22 г.

№ 32-02

г. Нальчик

**Об утверждении доклада об обобщении правоприменительной практики
при осуществлении Государственным комитетом Кабардино-Балкарской
Республики по тарифам и жилищному надзору регионального
государственного жилищного контроля (надзора) в 2021 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 25.09.2021 № 193-ПП «Об осуществлении некоторых видов регионального государственного контроля (надзора) Государственным комитетом Кабардино-Балкарской Республики по тарифам и жилищному надзору и о признании утратившим силу пункта 10 перечня должностных лиц исполнительных органов государственной власти Кабардино-Балкарской Республики, уполномоченных на осуществление регионального государственного контроля (надзора)», приказываю:

1. Утвердить прилагаемый доклад об обобщении правоприменительной практики при осуществлении Государственным комитетом Кабардино-Балкарской Республики по тарифам и жилищному надзору регионального государственного жилищного контроля (надзора) в 2021 году.

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

И.о. председателя

А.А. Макуашев

Утвержден приказом
Государственного комитета
Кабардино-Балкарской Республики
по тарифам и жилищному надзору
от «09» 03 2022 г. № 32-ОД

**Доклад об обобщении правоприменительной практики при
осуществлении Государственным комитетом Кабардино-Балкарской
Республики по тарифам и жилищному надзору регионального
государственного жилищного контроля (надзора) в 2021 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) 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 25.09.2021 № 193-ПП «Об осуществлении некоторых видов регионального государственного контроля (надзора) Государственным комитетом Кабардино-Балкарской Республики по тарифам и жилищному надзору и о признании утратившим силу пункта 10 перечня должностных лиц исполнительных органов государственной власти Кабардино-Балкарской Республики, уполномоченных на осуществление регионального государственного контроля (надзора)», положением о Государственном комитете Кабардино-Балкарской Республики по тарифам и жилищному надзору, утвержденным постановлением Правительства Кабардино-Балкарской Республики от 25.11.2019 № 204-ПП.

Предметом регионального государственного жилищного контроля (надзора) является соблюдение юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами обязательных требований, установленных жилищным законодательством Российской Федерации, законодательством Российской Федерации об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности в отношении жилищного фонда, за исключением муниципального жилищного фонда:

1. 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;

2. требований к формированию фондов капитального ремонта;

3. 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;

4. требований к предоставлению коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов;

5. 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;

6. правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения;

7. правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов;

8. требований энергетической эффективности и оснащённости помещений многоквартирных домов и жилых домов приборами учета используемых энергетических ресурсов;

9. требований к порядку размещения ресурсоснабжающими организациями, лицами, осуществляющими деятельность по управлению многоквартирными домами, информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (далее - ГИС ЖКХ);

10. требований к обеспечению доступности для инвалидов помещений в многоквартирных домах;

11. требований к предоставлению жилых помещений в наемных домах социального использования.

Контролируемыми лицами в рамках регионального государственного жилищного надзора являются: товарищества собственников жилья; жилищные и жилищно-строительные кооперативы; ресурсоснабжающие организации; региональные операторы по обращению с твердыми коммунальными отходами; юридические лица, индивидуальные предприниматели, оказывающие услуги и (или) выполняющие работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах; организации, осуществляющие деятельность по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования; организации, 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.

Управляющие организации, осуществляющие предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами на основании лицензии, контролируемые лицами в рамках регионального государственного жилищного контроля (надзора) не являются, поскольку в отношении них осуществляется лицензионный контроль.

По состоянию на 31 декабря 2021 года количество контролируемых лиц (юридических лиц) - 396.

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

План проверок на 2021 год согласован с прокуратурой Кабардино-Балкарской Республики и размещен на сайте Комитета и ИС «Единый реестр проверок».

В соответствии с Планом проверок на 2021 год в рамках регионального государственного жилищного контроля (надзора) было проведено 4 плановых проверки (в том числе 1 - в отношении некоммерческого фонда «Региональный оператор капитального ремонта многоквартирных домов Кабардино-Балкарской Республики»).

Внеплановых контрольных (надзорных) мероприятий за 2021 год проведено - 543.

За отчетный период в рамках регионального государственного жилищного контроля (надзора) Комитетом:

- рассмотрено 619 обращений граждан и юридических лиц;
- проведено 543 внеплановых проверок;
- выдано 271 предписание на устранение нарушений законодательства Российской Федерации;
- составлено 200 протоколов об административных правонарушениях.

Сравнительные данные по годам:

Вид контроля (надзора)	Наименование								
	Количество проведенных контрольных (надзорных) мероприятий			Общее количество контрольных (надзорных) мероприятий, по итогам проведения которых, выявлены нарушения			Выявлено нарушений		
Региональный государственный жилищный (надзор)	2019	2020	2021	2019	2020	2021	2019	2020	2021
	440	170	547	127	254	200	292	87	379

Как видно из таблицы, в 2021 году все показатели возросли по сравнению с 2020 годом.

Такое увеличение всех показателей связано с прекращением действия в 2021 году моратория на проведение проверок в 2020 году, установленное постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 № 438.

Информация о характере и статистике проведенных контрольных (надзорных) мероприятий без взаимодействия с контролируемыми лицами

В соответствии с приказом заместителя Министра строительства жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации - главного государственного жилищного инспектора Российской Федерации от 30.03.2021 № 193/пр, изданного в соответствии с поручением Правительства Российской Федерации от 22.03.2021 № МХ-16-3531, Государственным комитетом Кабардино-Балкарской Республики по тарифам и жилищному надзору (далее – Комитет) проведено 169 внеплановых документарных проверок. По результатам 147 субъектам проверок выданы предписания на устранение выявленных нарушений. Сотрудниками Комитета составлено 104 протокола об административных правонарушениях по ч. 1ст. 19.5 КоАП РФ, выразившихся в невыполнении в установленный срок предписаний Комитета. Материалы административных дел направлены мировым судьям судебных участков. Проведено 104 внеплановых документарных проверок исполнения повторных предписаний Комитета. Сотрудниками Комитета составлено 36 протоколов об административных правонарушениях по ч.1 ст. 19.5 КоАП РФ, выразившихся в невыполнении в установленный срок предписаний Комитета.

Статистика и анализ, причиненного в результате нарушений обязательных требований ущерба охраняемым законом ценностям

По результатам осуществления контрольно-надзорной деятельности выявлено 379 нарушений законодательства Российской Федерации, в том числе:

- 21 нарушение правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда;
- 10 нарушений порядка расчета платы за жилищно-коммунальные услуги;
- 15 нарушений правил пользования жилыми помещениями;
- 17 нарушений в части некачественного предоставления коммунальных услуг;
- 215 нарушений требований законодательства о раскрытии информации;
- 93 нарушения в части неисполнение предписаний на устранение нарушений законодательства Российской Федерации;

- 8 прочих нарушений.

Статистические данные о наиболее часто встречающихся нарушениях обязательных требований

Наиболее часто встречающиеся нарушения:

1. нарушение требований к раскрытию информации (215);
2. нарушения в части неисполнения предписаний на устранение нарушений законодательства Российской Федерации (93);
3. нарушение правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда (21).

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 устранить нарушения посредством проведения текущего ремонта, необходимость проведения капитального ремонта;
- низкая квалификация работников управляющих компаний.

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 и другими источниками 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 и ТСЖ.

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

Должностные лица Комитета, осуществляющие региональный государственный жилищный контроль (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) статьи 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.

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.

Анализ практики составления протоколов об административных правонарушениях, практики рассмотрения дел об административных правонарушениях, в том числе в случае отказа в привлечении контролируемых лиц, их должностных лиц к административной ответственности

В 2021 году составлено 200 протоколов об административных правонарушениях, и.о. председателя и заместителем председателя Комитета вынесено 30 постановлений по делам об административных правонарушениях.

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

Обжаловано в судах и у вышестоящего должностного лица 1 постановление, вынесенное Комитетом.

Статистика и анализ исполнимости предписаний, выданных контролируемым лицам по результатам контрольных (надзорных) мероприятий

Выдано предписаний (в том числе со сроком исполнения за пределами отчетного периода) - 271.

Процент исполнимости предписаний, выданных в рамках регионального государственного жилищного контроля (надзора), составляет 34,3 %.

Статистика и анализ случаев объявления предостережений

В 2021 году Комитетом выдано 147 предостережений.

Содержание предостережений:

- о недопустимости нарушения обязательных требований по поддержанию архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией;

- о недопустимости нарушений обязательных требований Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354;

- о недопустимости нарушения обязательных требований по проведению мероприятий по проведению конкурса по отбору управляющей организации в отношении многоквартирных домов, в которых не выбран ни один из способов управления;

- о недопустимости нарушения обязательных требований принятия решений о согласовании перепланировки и переустройства жилых помещений;

- о недопустимости нарушения обязательных требований принятия решений о согласовании перевода жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение

- о недопустимости нарушения обязательных требований к порядку

установления размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

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 г. № 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 г. № 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 г. № 170 и постановления Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 г. № 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 излишними, 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.

Информация о проведенных профилактических мероприятиях

В целях профилактики нарушений обязательных требований проводятся следующие мероприятия:

1. размещение на официальном портале органов государственной власти Кабардино-Балкарской Республики перечня нормативных правовых актов или их отдельных частей, содержащих обязательные требования, оценка соблюдения которых является предметом регионального государственного жилищного контроля (надзора), а также текстов соответствующих нормативных правовых актов;

2. информирование юридических лиц, индивидуальных предпринимателей по вопросам соблюдения обязательных требований, в том числе посредством разработки и опубликования руководств по соблюдению обязательных требований;

3. размещение на официальном портале органов государственной власти Кабардино-Балкарской Республики:

- 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 план проведения плановых контрольных (надзорных) мероприятий;

- исчерпывающего перечня сведений, которые могут запрашиваться у контролируемых лиц;

4. проведение семинаров и конференций, проведение разъяснительной работы в средствах массовой информации и иными способами;

5. обеспечение регулярного обобщения практики осуществления регионального государственного жилищного контроля (надзора) и размещение на Официальном портале органов государственной власти Кабардино-Балкарской Республики соответствующих обобщений, в том числе с указанием наиболее часто встречающихся случаев нарушений обязательных требований с рекомендациями в отношении мер, которые должны приниматься юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями в целях недопущения таких нарушений;

6. выдача предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований.

Всего в 2021 году подготовлено 62 публикации, 17 пресс-релизов. Массовые мероприятия, предусмотренные в рамках утвержденной в соответствии с ч. 1 ст. 8.2. Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» программы профилактики нарушений обязательных требований законодательства юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями (семинары с организациями, осуществляющими управление многоквартирными домами, а также ресурсоснабжающими организациями в части разъяснения изменений действующего законодательства), в соответствии с Указом Главы Кабардино-Балкарской Республики от 18.03.2020 № 19-УГ «О введении на территории Кабардино-Балкарской Республики режима повышенной готовности и принятии дополнительных мер по предотвращению распространения новой

коронавирусной инфекции (2019-nCoV)», в 2021 году не проводились. При этом на официальном сайте Комитета, а также страницах в социальных сетях ведется постоянная работа по размещению информации для организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами, а также ресурсоснабжающих организаций в части разъяснения изменений действующего законодательства.