



**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 « 2 » 03 2026 г.

№ 23-02

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 2025 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 2025 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 «2» 03 2026 г. № 23-02

**Доклад о правоприменительной практике при осуществлении
Государственным комитетом Кабардино-Балкарской Республики по
тарифам и жилищному надзору регионального государственного
жилищного контроля (надзора) в 2025 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 ст. 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 2025 года количество контролируемых лиц (юридических лиц) - 161.

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

В 2025 году Комитетом рассмотрено 871 обращение граждан и юридических лиц.

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

Проведено 41 внеплановое контрольное (надзорных) мероприятие, выдано 20 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 по отношению к контрольно-надзорным мероприятиям.

В целях профилактики нарушений обязательных требований проведены следующие мероприятия:

- информирование контролируемых юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и иных заинтересованных лиц по вопросам соблюдения обязательных требований, в том числе посредством размещения на официальном сайте Комитета в сети «Интернет»:
- перечня индикаторов риска нарушения обязательных требований, порядка отнесения объектов контроля к категориям 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 жилищного надзора;
- сведений об изменениях, внесенных в нормативные правовые акты, регулирующие осуществление государственного жилищного 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 Комитета, действий (бездействий) его должностных лиц;
- доклада, содержащего результаты обобщения правоприменительной практики Комитета;
- доклада о государственном жилищном надзоре;
- иных сведений, предусмотренных нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами Кабардино-Балкарской Республики.

Размещена информация по актуальным вопросам жилищного законодательства в СМИ. Всего в 2025 году подготовлено 219 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 111 предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований.

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 2025 году составлено 15 протоколов об административных правонарушениях (ст. 7.22, ч.1 ст. 7.23, ч. 1 ст. 4.5, ч. 24 ст. 19.5, ч. 2 ст.14.6 КоАП РФ), вынесено 22 постановления 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

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Надежда» обратилось в Арбитражный суд Кабардино-Балкарской Республики с заявлением к Государственному комитету Кабардино-Балкарской Республики по тарифам и жилищному надзору, в котором просит: признать недействительными и отменить результаты внеплановой выездной проверки, содержащиеся в акте проверки от 12.11.2025, признать незаконным и отменить предписание № 07250947000019934520 от 12.11.2025 Государственного комитета Кабардино-Балкарской Республики по тарифам и жилищному надзору.

Определением о продлении срока оставления заявления без движения Арбитражного суда Кабардино-Балкарской Республики от 14.01.2026 по делу № А20-7251/2025 заявление общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Надежда», оставлено без движения до 16.02.2026.

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 передаче документов.