



**ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ
РЕСПУБЛИКИ ДАГЕСТАН
(Госжилинспекция РД)**

П Р И К А З

«06» марта 2026 г.

№ 74- ОД

Об утверждении Доклада правоприменительной практики за 2025 г.

В соответствии со ст. 47 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации», в целях профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям, п. 10 Постановления Правительства Российской Федерации от 28.09.2022 № 1702 «Об утверждении Правил 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»,

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить прилагаемый Доклад правоприменительной практики осуществления Государственной жилищной инспекцией Республики Дагестан в 2025 г. регионального государственного жилищного надзора и лицензионного контроля за предпринимательской деятельностью по управлению многоквартирными домами (приложение № 1);

2. Утвердить прилагаемый Доклад правоприменительной практики при осуществлении Государственной жилищной инспекцией Республики Дагестан в 2025 г. государственного контроля (надзора) за соблюдением специализированными некоммерческими организациями, которые осуществляют деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (приложение № 2);

3. Отделу организационной и контрольной деятельности (Саидова А.Р.) разместить настоящий приказ на официальном сайте Госжилинспекции РД в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (daggji.e-dag.ru);

4. Контроль за исполнением настоящего приказа оставляю за собой.

Врио руководителя

А.Р. Гаджиев

УТВЕРЖДЕНО
приказом Госжилинспекции РД
от 6 марта 2026 г. № 74-ОД

ДОКЛАД
правоприменительной практики осуществления
Государственной жилищной инспекцией Республики Дагестан в 2025 г.
регионального государственного жилищного надзора и лицензионного
контроля за предпринимательской деятельностью по управлению
многоквартирными домами

Государственная жилищная инспекция Республики Дагестан (далее - Госжилинспекция РД) согласно Положению о Государственной жилищной инспекции Республики Дагестан, утвержденного постановлением Правительства Республики Дагестан от 02.07.2021 № 166 «Вопросы Государственной жилищной инспекции Республики Дагестан» осуществляет:

- региональный государственный жилищный надзор;
- лицензирование деятельности по управлению многоквартирными домами, в том числе лицензионный контроль.

Обзор контрольно-надзорной практики Госжилинспекции РД
Административная практика Госжилинспекции РД

Госжилинспекцией РД в период с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г. в целях реализации своих полномочий по осуществлению регионального государственного жилищного надзора и лицензионного контроля проводились контрольные мероприятия, по результатам которых (в рамках административных дел, рассматриваемых самой Госжилинспекцией РД) вынесены следующие постановления по делам об административных правонарушениях:

| № п/п | Наименование статьи, КоАП РФ, Закон | Количество вынесенных постановлений, шт. | Из них, штраф заменен на предупреждение (ст. 4.1.1. КоАП РФ), шт. | Из них, прекращено по малозначительности (ст. 2.9 КоАП РФ), шт. |
|-------|--|--|---|---|
| 1 | ст. 7.22 КоАП РФ «Нарушение лицами, ответственными за содержание жилых домов и (или) жилых помещений, правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений либо порядка и правил признания их непригодными для постоянного проживания и перевода их в | 6 | 0 | 0 |

| | | | | |
|---|---|----|---|---|
| | нежилые, а равно переустройство и (или) перепланировка жилых домов и (или) жилых помещений без согласия нанимателя (собственника), если переустройство и (или) перепланировка существенно изменяют условия пользования жилым домом и (или) жилым помещением» | | | |
| 2 | ст. 7.23 КоАП РФ «Нарушение нормативного уровня или режима обеспечения населения коммунальными услугами» | 54 | 5 | 2 |
| 3 | ст. 7.23.3 ч. 1 КоАП РФ «Нарушение организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами на основании договоров управления многоквартирными домами, правил осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами» | 6 | 3 | 0 |
| 4 | ст. 7.23.2 ч. 1 КоАП РФ «Воспрепятствование деятельности по управлению многоквартирным домом, выразившееся в отказе от передачи технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким многоквартирным домом документов управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу, жилищно-строительному кооперативу, иному специализированному потребительскому кооперативу или одному из собственников помещений в многоквартирном доме, либо в уклонении от передачи таких документов указанным лицам, либо в нарушении предусмотренных федеральными законами и принятыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами порядка и сроков передачи указанных документов» | 0 | 0 | 0 |
| 5 | ст. 9.16 ч. 4 КоАП РФ «Несоблюдение лицами, ответственными за содержание многоквартирных домов, требований энергетической эффективности, предъявляемых к многоквартирным домам, требований их оснащённости приборами учета используемых энергетических ресурсов, требований о проведении обязательных мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах» | 0 | 0 | 0 |
| 6 | ст. 9.16 ч. 12 КоАП РФ «Необоснованный отказ или уклонение организации, обязанной осуществлять деятельность по установке, замене, эксплуатации приборов учета используемых | 9 | 0 | 0 |

| | | | | |
|----|---|------------|-----------|----------|
| | энергетических ресурсов, снабжение которыми или передачу которых они осуществляют, от заключения соответствующего договора и (или) от его исполнения, а равно нарушение установленного порядка его заключения либо несоблюдение такой организацией установленных для нее в качестве обязательных требований об установке, о замене, об эксплуатации приборов учета используемых энергетических ресурсов, за исключением приборов учета электрической энергии» | | | |
| 7 | ст. 9.16 ч. 5 КоАП РФ «Несоблюдение лицами, ответственными за содержание многоквартирных домов, требований о разработке и доведении до сведения собственников помещений в многоквартирных домах предложений о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в многоквартирных домах» | 0 | 0 | 0 |
| 8 | ст. 14.1.3 ч. 2 КоАП РФ «Осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с нарушением лицензионных требований» | 24 | 1 | 0 |
| 9 | ст. 14.1.3 ч. 3 КоАП РФ «Осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с грубым нарушением лицензионных требований» | 1 | 1 | 0 |
| 10 | ст. 7.21. ч. 1 КоАП РФ «Порча жилых домов, жилых помещений, а равно порча их оборудования, самовольные переустройство и (или) перепланировка жилых домов и (или) жилых помещений либо использование их не по назначению» | 2 | 0 | 0 |
| 11 | ст. 7.21. ч. 2 КоАП РФ «Самовольная перепланировка жилых помещений в многоквартирных домах» | 2 | 0 | 0 |
| 12 | ст. 9.23 ч. 2 КоАП РФ «Нарушение правил обеспечения безопасного использования и содержания внутридомового и внутриквартирного газового оборудования» | 0 | 0 | 0 |
| | Итого | 104 | 10 | 2 |

Деятельность по осуществлению регионального государственного жилищного надзора

К коммунальной услуге «электроснабжение» на основании п. 9 Приложения № 1 к Правилам № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и

пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» предъявляется следующее требование:

- бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года,
- допустимая продолжительность перерыва электроснабжения - 2 часа при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания, и 24 часа при наличии 1 источника питания.

В этой связи используются Правила недискриминационного доступа к услугам по передаче электроэнергии, утв. постановлением Правительства РФ от 27.12.2004 № 861 «Об утверждении Правил недискриминационного доступа к услугам по передаче электрической энергии и оказания этих услуг, Правил недискриминационного доступа к услугам по оперативно-диспетчерскому управлению в электроэнергетике и оказания этих услуг, Правил недискриминационного доступа к услугам коммерческого оператора оптового рынка и оказания этих услуг и Правил технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, объектов по производству электрической энергии, а также объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, к электрическим сетям» (далее - Правила № 861), так как они определяют общие принципы и порядок оказания услуг по передаче электроэнергии.

Согласно п. 31.6 Правил № 861, обязательства сетевой организации по обеспечению надежности электроснабжения зависят от категории надежности энергопринимающих устройств, в отношении которых заключен договор;

Для третьей категории надежности допустимое число часов отключения в год установлено 72 часа, но не более 24 часов подряд.

Электроприборы, входящие в систему отопления, утрачивают работоспособность при отсутствии электрической энергии. Останавливаются циркуляционные насосы, замирает вся запорно-регулирующая арматура, оснащенная электроприводом, но главное отключается котловая автоматика управления и безопасности. В условиях постоянных перебоев с электричеством потребителям не подаются жизненно важные коммунальные ресурсы в полном объеме.

В связи с этим, Госжилинспекцией РД совместно с УФАС по РД, за систематические отключения электрической энергии начата работа по привлечению ПАО «Россети Северный Кавказ» - «Дагэнерго» по ст. 9.21 КоАП РФ, а именно, по обращению граждан в рамках своей компетенции открываются КНМ, направляется запрос в адрес поставщика услуг эл.энергии, при выявлении фактов превышения допустимой продолжительности в течении года, направляются подтверждающие материалы в УФАС по РД.

К примеру, по обращению жителей МКР «Пальмира» г. Махачкала, согласно представленной информации ПАО «Россети Северный Кавказ»-«Дагэнерго» по запросу Инспекции, за период с 1 января по 28 ноября 2025 г. имелись факты отключения электроэнергии превышающую допустимую продолжительность, а именно 75 фактов отключений общее время которого составило 113 часов 2 минуты.

В целях недопущения возникновения угрозы безопасности проживания в жилом доме и недопущения нарушения законных прав потребителей, и на основании пункта 2 статьи 60 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» Инспекцией в отношении ПАО «Россети Северный Кавказ»-«Дагэнерго» объявлено предостережение о недопустимости нарушения обязательных требований и направлены материалы в УФАС по РД и привлечен к ответственности поставщик услуг по ч. 2 ст. 9.21 КоАП РФ на 1 млн. рублей.

Деятельность по обеспечению безопасности при использовании газового оборудования в быту и обоснованностью платежей за ЖКУ

Предметом проверок является соблюдение органами государственной власти, местного самоуправления, юридическими лицами и гражданами обязательных требований правил содержания общего имущества в многоквартирном доме; обоснованности установления тарифа на содержание жилого помещения; обоснованности применения тарифа на коммунальные услуги; условий и методов установления нормативов потребления коммунальных услуг, нарушений изменения размера вносимой гражданами платы за ЖКУ.

Одним из основных направлений работы отдела является, контроль за обеспечением безопасности при использовании газового оборудования в быту.

Безопасное использование и содержание внутридомового и внутриквартирного газового оборудования обеспечиваются путем осуществления комплекса работ, это:

- техническое обслуживание и ремонт внутридомового и внутриквартирного газового оборудования (далее ВДГО/ВКГО);
- аварийно-диспетчерское обеспечение;
- техническое диагностирование ВДГО/ВКГО;
- замена оборудования с истекшим срока эксплуатации.

С 01.09.2023 г. вступил в силу Федеральный закон от 18.03.2023 № 71-ФЗ «О внесении изменений в статьи 2 и 3 Федерального закона «О газоснабжении в Российской Федерации» (далее – ФЗ № 71), в части передачи функций по техническому обслуживанию и ремонту ВДГО/ВКГО газораспределительным организациям. УК, УО, ТСЖ и жителям республики необходимо перезаключить договоры на ТО ВДГО/ВКГО с газораспределительными организациями.

Инспекцией проводится работа по планомерному принятию мер, направленных на своевременный переход на новую модель предоставления коммунальной услуги по газоснабжению, соответствующего требованиям безопасности при эксплуатации ВДГО/ВКГО.

Ответственным за техническое обслуживание и ремонт ВДГО и ВКГО является заказчик. Заказчиком по договору на техническое обслуживание и ремонта ВДГО и ВКГО является:

- в отношении внутридомового газового оборудования многоквартирного дома управляющая организация, ТСЖ, ЖСК;
- в отношении внутридомового газового оборудования в домовладении - собственник домовладения;
- в отношении внутриквартирного газового оборудования - собственник расположенного в многоквартирном доме помещения, в котором размещено такое оборудование.

В целях безопасного использования и содержания ВДГО/ВКГО, Инспекцией осуществляется контроль за соблюдением Правил пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании ВДГО/ВКГО при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 14.05.2013 № 410 «О мерах по обеспечению безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования» (далее - Постановление № 410). Отделом постоянно проводится мониторинг наличия у обслуживающих организаций договоров на техническое обслуживание и технического диагностирования ВДГО/ВКГО, а также актов выполненных работ.

Количество договоров, перезаключенных с газораспределительными организациями на ТО ВДГО/ВКГО в соответствии с ФЗ № 71, составляет:

ВДГО с УК, ТСЖ, ЖСК – 274;

ВДГО с собственниками домовладений – 304010;

ВКГО – 90460;

Итого: 394 470 договора, что составляет 62% от общего количество абонентов. Данная работа проводится ежедневно.

Обязательным условием безопасного использования ВДГО/ВКГО является надлежащее содержание дымовых и вентиляционных каналов жилых помещений.

Также, в рамках исполнения поручений руководителя Оперативного штаба Республики Дагестан по подготовке и прохождению ОЗП, в связи с участвовавшими случаями отравления угарным газом и хлопков газозадушной смеси в МКД и ИЖС, а также в целях профилактики недопущения несчастных случаев, Госжилинспекцией РД совместно с ООО «Газпром межрегионгаз Махачкала», ООО «Газпром газораспределение Дагестан», с представителями муниципальных образований и МЧС по РД, проводятся рейдовые (профилактические) мероприятия по информированию населения соответствующего муниципального образования, агитационной работы в местах массового скопления населения о необходимости соблюдения правил безопасного пользования газа в быту, о действующем порядке технического обслуживания ВДГО/ВКГО, а также организации технического обслуживания дымовых и вентиляционных каналов в многоквартирных и жилых домах, в соответствии с требованиями Постановления № 410.

Госжилинспекцией РД, в ходе совместных рейдовых мероприятий, проводимых с газораспределительными организациями, выявлялись факты самовольно установленного несертифицированного газового оборудования и несоблюдения правил обеспечения безопасного использования и содержания

ВДГО/ВКГО. Нарушения выявлялись в части установки несертифицированного обогревательного оборудования (Иранский камин), использование резиновых кислородных шлангов для подключения к газовым плитам и котлам отопления.

Проводится работа по информированию населения о действующем порядке содержания и ремонта ВДГО и ВКГО посредством выступлений на телевидении, публикации в СМИ, размещения информации на социальных сетях. Главной целью данных мероприятий является информирование населения о необходимости обеспечения безопасности при использовании и содержании газового оборудования, соблюдение Правил пользования газом в быту и надлежащее содержание дымовых и вентиляционных каналов.

В Инспекцию также поступают обращения граждан, по вопросам необоснованных начислений поставщиками услуг за коммунальные услуги. Необоснованные начисления выражается в следующем:

- внесения необоснованных корректировок показаний приборов учета в базу данных поставщиков услуг;
- изменения количества проживающих лиц в одностороннем порядке;
- отказ регистрации ПУ ресурсоснабжающими организациями;
- применения повышенных нормативов потребления коммунальных услуг.

В последствие, такое отношение влияет на сбор платежей граждан и огромные долги за жилищно-коммунальные услуги перед поставщиками услуг.

За 2025 г. отделом рассмотрено - 497 обращений, по - 373 обращениям даны письменные разъяснения. Проведено КНМ - 63, выдано предписаний – 63. Сумма перерасчета необоснованно начисленной суммы за ЖКУ составляет – 19 532 616 тыс. руб.

Сотрудники отдела регулярно участвуют во всех мероприятиях Инспекции, принимают участие в совещаниях с участием ресурсоснабжающих и управляющих организаций, дают разъяснения по изменениям законодательства, вносят предложения по регулированию возникших разногласий в рамках жилищного законодательства.

В связи с вышеизложенным предлагаем:

во избежание несчастных случаев (отравления угарным газом и хлопков газоздушная смеси), заключайте договора на ТО ВДГО/ВКГО, обеспечивайте доступ специалистам ГРО к газопотребляющим оборудованьям;

во избежание необоснованных начислений за ЖКУ необходимо:

- своевременно передавать показания ПУ,
- ежемесячно до 10 числа производить оплату за потребленные КУ,
- информировать исполнителя об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета,

- во избежание начислений по нормативу, своевременно обращаться к поставщикам услуг для проведения очередной гос.поверки приборов учета.

Лицензирование предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами

Во исполнение требований Федерального закона от 21.07.2014 № 255-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации», а также в соответствии с утвержденным Правительством РФ Постановлением от 28.10.2014 № 1110 «О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами» (далее - Положение), лицензирование деятельности по управлению многоквартирными домами осуществляется уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации (п. 8.5 ст. 13 ЖК РФ).

Уполномоченным органом на проведение организационных и технических мер, связанные с формированием и обеспечением деятельности Лицензионной комиссии Республики Дагестан по лицензированию деятельности по управлению многоквартирными домами (далее - Лицензионная комиссия), согласно Распоряжению Главы Республики, Дагестан от 29.12.2014 № 80-рг «О формировании Лицензионной комиссии Республики Дагестан по лицензированию деятельности по управлению многоквартирными домами» определена Госжилинспекция РД.

Распоряжением Главы Республики Дагестан от 02.02.2015 № 6-рг утверждено «Положение о Лицензионной комиссии Республики Дагестан по лицензированию деятельности по управлению многоквартирными домами» и персональный состав Лицензионной комиссии из 15 человек, в числе которых представители Народного Собрания Республики Дагестан, Общественной палаты Республики Дагестан, органов государственной власти РД, Совета муниципальных образований, а также общественных, научных и образовательных учреждений республики.

Во исполнение возложенных полномочий по лицензированию предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, Госжилинспекцией РД в 2025 г. проведена следующая работа:

1) по запросам лицензионной комиссии проведены проверки - 179 претендентов на прохождение квалификационного экзамена на предмет отсутствия в реестре дисквалифицированных лиц;

2) проведено - 30 проверок на предмет соответствия соискателей лицензии лицензионным требованиям;

3) проведено - 12 квалификационных экзаменов на знание руководителями организаций требованиям жилищного законодательства, по результатам которых выдано 108 или 60% квалификационных аттестатов лицам, успешно прошедшим тестирование;

4) 28 управляющим организациям предоставлена лицензия, 2 соискателям отказано в предоставлении по причине нарушения обязательных лицензионных требований;

Причины переоформления лицензии – изменение наименования и (или) юридического адреса местонахождения лицензиата.

Информация о лицах, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами на основании лицензии, объектах управления, размещена в ГИС ЖКХ. Кроме того, в ГИС ЖКХ размещена информация о лицензиатах, лицензия которых аннулирована и прекращена, а также сведения о дисквалифицированных должностных лицах - руководителях управляющих организаций.

Сформированная система лицензирования обеспечивает публичность и прозрачность процедуры выбора способа управления каждым многоквартирным домом или смены управляющей организации.

В 2025 г. Лицензионной комиссией принято 2 решения об отказе соискателю лицензии в предоставлении лицензии по основаниям несоответствия соискателя лицензии лицензионным требованиям, предусмотренным пп. 1.1 и 3 п. 1 ч. 1 ст. 193 ЖК РФ.

В 2025 г. в Госжилинспекцию РД поступило 7 заявлений о продлении срока действия лицензии в соответствии с действующим законодательством. По всем 7 заявлениям приняты положительные решения.

Заявление о продлении срока действия лицензии подается в лицензирующий орган не ранее 60 рабочих дней и не позднее 45 рабочих дней до дня истечения срока действия лицензии.

Решение о продлении срока действия лицензии принимается лицензирующим органом при условии, что в результате проверки лицензиата установлено соблюдение срока подачи заявления о продлении срока действия лицензии, его соответствие лицензионным требованиям, предусмотренным п.п. 1 - 6.1 ч. 1 ст. 193 ЖК РФ, также отсутствие грубых нарушений лицензиатом лицензионных требований, предусмотренных пп. «в» - «д» п. 4 (1) Положения, и неисполненных предписаний об устранении грубых нарушений лицензионных требований, срок исполнения которых истек на дату проведения указанной проверки. Срок рассмотрения заявления о продлении срока действия лицензии не может превышать 15 рабочих дней со дня его поступления в лицензирующий орган.

Заявление о внесении изменений в реестр лицензий подается в лицензирующий орган не позднее 15 рабочих дней со дня наступления случая, являющегося основанием для внесения изменений в реестр лицензий в соответствии с ч. 1 ст. 18 ФЗ № 99.

Анализ результативности Госжилинспекцией РД осуществлялся на основании методики, определяющей порядок проведения мониторинга эффективности лицензирования отдельных видов деятельности, а также сбора, обработки и анализа документов и сведений, полученных в ходе выполнения административных процедур в рамках предоставления государственной услуги по лицензированию предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами и исполнения государственной функции по лицензионному контролю.

За 2025 г. принято решение о прекращении срока действия лицензии в отношении 5 организаций.

Анализ результатов мероприятий по лицензионному контролю, проведенных в 2025 г. в отношении лицензиатов, осуществляющих предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами на территории Республики Дагестан, позволяет сделать следующие выводы:

а) установленные лицензионные требования и порядок лицензирования, позволяют ограничить доступ на рынок по управлению многоквартирными домами организаций, оказывающих услуги и выполняющих работы на низком уровне качества.

б) наблюдается заинтересованность лицензиатов в предупреждении нарушений, связанных с управлением многоквартирными домами, содержанием общего имущества собственников, принятии мер по устранению данных нарушений, как на стадии проведения проверочных мероприятий, так и до рассмотрения административных дел, возбуждаемых по результатам проводимых проверок.

Вместе с тем, предписания, которые выдавались лицензиатам по результатам надзорных мероприятий, проводимых в рамках лицензионного контроля, в большей степени не исполнялись в установленный срок несмотря на значительные штрафные санкции за неисполнение предписаний.

Существующий порядок аннулирования лицензий является сложным и продолжительным по времени, т.к. лицензиаты, обжалуя в разных инстанциях выданные предписания, составленные административные протоколы и вынесенные решения, не выполняют в срок необходимые и исчерпывающие меры по надлежащему содержанию общего имущества в многоквартирном доме (домах), обеспечению нормативного уровня коммунальных услуг потребителю.

Лицензионные требования, предъявляемые к соискателям лицензии и лицензиатам, отраженные в ч. 1 ст. 193 ЖК РФ, не обеспечивают всех необходимых мер, позволяющих исключить проникновение в сферу управления многоквартирными домами лиц, совершавших ранее тяжкие преступления и преступления в сфере экономики. Так, в настоящее время соискатель лицензии имеет возможность получить лицензию в случае, когда его должностное лицо хоть и совершило ранее преступление в экономической сфере, но в силу действующего уголовно - процессуального законодательства, было освобождено от уголовной ответственности по не реабилитирующим обстоятельствам – прекращение уголовного преследования в случаях возмещения причиненного государству ущерба.

В 2025 г. принят Федеральный закон 15.10.2025 № 375-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации». Документ направлен на упрощение процедур и усиление контроля за качеством управления многоквартирными домами.

Некоторые положения закона:

Передача полномочий по лицензированию. Функции выдачи и отказа в предоставлении лицензий переходят от лицензионных комиссий к органам государственного жилищного надзора.

Упрощённая процедура аннулирования лицензий. Лицензии смогут аннулироваться по решению суда, инициированному органом госнадзора, без необходимости участия комиссий.

Требования для получения лицензии. Соискатель лицензии должен соответствовать требованиям к персоналу и материально-техническому обеспечению (подтверждается договорами на оказание услуг). Также необходимо наличие квалификационного аттестата у должностных лиц, сведения о которых будут вноситься в единый федеральный реестр.

Сокращение сроков рассмотрения заявлений. Сроки рассмотрения заявлений на получение лицензии сокращаются с 30 до 10 рабочих дней. В отдельных случаях этот срок может быть продлён ещё на 5 рабочих дней.

Изменения вступают в силу с 01.09.2026 г.

Инспекцией в 2023 г.; в 2024 г. и в 2025 г. в Минстрой РФ представлены следующие предложения для внесения изменений в законодательство в области лицензирования:

а) расширить лицензионные требования, касающиеся судимости должностного лица соискателя лицензии, лицензиата;

б) внести дополнительные требования к соискателю лицензии в части наличия у должностного лица соискателя лицензии (единоличного исполнительного органа юридического лица, руководителя юридического лица или индивидуального предпринимателя) профильного образования;

в) внести дополнительные требования к соискателю лицензии в части наличия у должностного лица соискателя лицензии (единоличного исполнительного органа юридического лица, руководителя юридического лица или индивидуального предпринимателя) стажа работы в жилищно-коммунальной сфере не менее 3-х лет;

г) в приказ Минстроя России от 05.12.2014 № 789/пр «Об утверждении Порядка проведения квалификационного экзамена, порядка определения результатов квалификационного экзамена, Порядка выдачи, аннулирования квалификационного аттестата, порядка ведения реестра квалификационных аттестатов, формы квалификационного аттестата, перечня вопросов, предлагаемых лицу, претендующему на получение квалификационного аттестата, на квалификационном экзамене» (далее - Порядок) следующие поправки:

- п. 13 Порядка после слов «Квалификационный экзамен проводится в форме» дополнить словами «компьютерного тестирования и собеседования»;

- п. 13 Порядка дополнить абзацем следующего содержания: «Лицензионная комиссия проводит квалификационный экзамен, который проходит в два этапа: первый этап - компьютерное тестирование, состоящее из 1000 вопросов; второй этап - собеседование»;

- п. 25 Порядка дополнить абзацем следующего содержания: «При положительном результате компьютерного тестирования кандидат допускается к

собеседованию (далее - второй этап). Перерыв между первым и вторым этапом квалификационного экзамена не может быть менее 60 минут. Кандидаты, претендующие на прохождение квалификационного экзамена, ответившие верно менее чем на 95 из 100 вопросов компьютерного тестирования, не допускаются к прохождению собеседования (второго этапа)»;

- дополнить Порядок п. 26 и изложить его в следующей редакции: «Второй этап (собеседование) начинается с объявления результатов претендентов по итогам компьютерного тестирования. Собеседование проводится в день квалификационного экзамена, после прохождения претендентом компьютерного тестирования (первого этапа) квалификационного экзамена. В ходе собеседования члены лицензионной комиссии задают претенденту вопросы в соответствующей области, связанные с требованиями, установленными законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации в сфере жилищно - коммунального хозяйства»;

д) количество попыток при сдаче квалификационного экзамена не более 2 -х раз подряд, а последующий допуск претендента сдачи квалификационного экзамена - не ранее чем через 1 год.

е) наличие у соискателя лицензии в штате не менее 2х квалифицированных специалистов в сфере ЖКХ (дипломированных).

Обзор судебной практики

В 2025 г. нарушителями в судах оспорено 12 постановлений Госжилинспекции РД по делам об административном правонарушении, из них 6 постановлений оставлены без изменения, 4 постановления отменены и 2 постановления находятся в производстве.

За отчетный период Госжилинспекцией РД в рамках ч. 12 ст. 20 ЖК РФ подано 17 исковых заявлений о понуждении исполнения выданных предписаний, из них удовлетворено 12 исковых заявлений, 5 исковых заявлений находятся в производстве.

Одно исковое заявление о признании недействительным протокола общего собрания собственников и 3 исковых заявления об аннулировании лицензии

По итогам анализа судебной практики в 2025 г. хотелось бы коротко остановиться по иску об обжаловании действий (бездействий) должностных лиц Госжилинспекции РД, где заявитель не согласился с полученным ответом на обращение и обжаловал его в суде. В 2025 г. в суде рассмотрено 1 дело указанной категории, в котором заявителю в исковых требованиях было отказано.

Предложения

о необходимости внесения изменений в законодательство Российской Федерации о государственном контроле (надзоре)

1. В соответствии с ч. 1 ст. 31 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации»

Федерации» (далее - Закон № 248-ФЗ) под контролируемыми лицами в целях настоящего Федерального закона понимаются граждане и организации, деятельность, действия или результаты деятельности которых либо производственные объекты, находящиеся во владении и (или) в пользовании которых, подлежат государственному контролю (надзору), муниципальному контролю.

В соответствии с п. 1 ч. 2 ст. 31 Закона № 248-ФЗ под гражданами понимаются физические лица - граждане Российской Федерации, иностранные граждане, лица без гражданства, в том числе осуществляющие предпринимательскую деятельность (индивидуальные предприниматели). Граждане, не осуществляющие предпринимательской деятельности, признаются контролируемыми лицами в случае владения и (или) пользования производственными объектами, являющимися объектами контроля в соответствии со ст. 16 настоящего Федерального закона, за исключением жилых помещений, если иное регулирование в отношении жилых помещений не предусмотрено федеральным законом о виде контроля.

В соответствии с ч. 4 ст. 76 Закона № 248-ФЗ, если иное не предусмотрено федеральным законом о виде контроля, осмотр не может проводиться в отношении жилого помещения.

Вместе с тем в п. 1 ч. 1 ст. 20 ЖК РФ закреплена, в том числе, такой предмет проверки как проверка соблюдения 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.

При этом, указанная статья не закрепляет прямое право органов государственного жилищного надзора осуществлять такое контрольное действие, как осмотр жилого помещения и вообще граждан, являющихся собственниками жилых помещений.

Руководствуясь указанной неотрегулированностью жилищного законодательства органы прокуратуры, как правило, отказывают в согласовании проведения внеплановых выездных проверок.

В связи с этим предлагается внести соответствующие изменения в ст. 20 ЖК РФ.

УТВЕРЖДЕНО
приказом Госжилинспекции РД
от 6 марта 2026 г. № 74 - ОД

**Доклад правоприменительной практики
при осуществлении Государственной жилищной инспекцией
Республики Дагестан в 2025 г. государственного контроля (надзора) за
соблюдением специализированными некоммерческими организациями,
которые осуществляют деятельность, направленную на обеспечение
проведения капитального ремонта общего имущества в
многоквартирных домах**

**«О реализации региональной программы по проведению
капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в
Республике Дагестан».**

Региональная программа по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Республике Дагестан на 2014–2046 годы утверждена Правительством Республики Дагестан 18.04.2014 г. (Региональная программа) и по последней актуализации включает в себя 4278 многоквартирных дома, общей площадью 15,19 млн кв. м. с плановой стоимостью реализации 56,22 млрд. руб.

За период 2014 - 2025 годы капитальный ремонт проведен в 1058 МКД, расположенных на территории 13 муниципальных образований. Общая стоимость капитального ремонта в указанных многоквартирных домах составила 5 758,99 млн. рублей.

В результате исполнения Краткосрочных планов в 2014-2025 годах, свои жилищные условия улучшили 139 305 граждан республики.

В соответствии с п. 11 ст. 11 Закона Республики Дагестан от 09.07.2013 № 57 «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Республике Дагестан» (Закон РД №57), в целях ежегодного внесения изменений в Региональную программу, Госжилинспекцией РД в 2025 году проведен мониторинг технического состояния общего имущества многоквартирных домов, по итогам которого своевременно направлена в Минстрой РД информация и предложения, содержащие сведения о 4353 многоквартирных домах, подлежащих капитальному ремонту, расположенных на территории Республики Дагестан.

По результатам проведенного мониторинга технического состояния общего имущества МКД, Госжилинспекцией РД предложено:

- включить в Региональную программу многоквартирные дома, введенные в

эксплуатацию в установленном порядке после актуализации Региональной программы и не включенные ранее в программу – 83 МКД;

- исключить из Региональной программы снесенные дома – 8 МКД;

- переименовать адреса многоквартирных домов в соответствии с ФИАС – 90 МКД;

- внести изменения в технические характеристики - 150 МКД.

Результаты мониторинга домов, в соответствии с законодательством, размещены на официальном сайте Инспекции в сети "Интернет" и переданы органам местного самоуправления для доведения до управляющих организаций, товариществ собственников жилья, жилищно-строительных кооперативов и внесения в электронный паспорт многоквартирных домов, в соответствии с законодательством.

Кроме того, за несвоевременное представление информации о многоквартирных домах, подлежащих капитальному ремонту, в отношении 10-ти муниципальных образований составлены протоколы об административном правонарушении по ст. 19.7 КоАП РФ, материалы по которым направлены в мировые суды.

Госжилинспекцией РД, осуществляя надзор и контроль за соблюдением обязательных требований к деятельности региональных операторов по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах и целевым расходованием денежных средств, сформированных за счет взносов на капитальный ремонт, а также по обеспечению сохранности этих средств в случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора или специальном счете, проводились внеплановые проверки Дагестанского фонда капитального ремонта (Фонд) и владельцев специальных счетов.

Таким образом, в 2025 году рассмотрено 264 обращений, в том числе: 48 обращений по вопросам капитального ремонта и необоснованного начисления взносов, а также 88 обращений по вопросам переноса сроков проведения капитального ремонта, на более ранние и др. Все обращения своевременно рассмотрены, заявителям направлены мотивированные ответы в установленные законодательством сроки.

В ходе рассмотрения обращений граждан в отношении Фонда проведено 24 внеплановых проверки, по итогам которых выдано 91 предписание на устранение выявленных нарушений, составлено 7 протоколов об административном правонарушении, объявлено 3 предостережения о недопустимости нарушения обязательных требований, и собственникам помещений возвращены необоснованно начисленные взносы на капремонт в размере 1 082 723 руб., помимо этого, в рамках исполнения предписания Фондом возмещен ущерб 350 тыс. рублей собственнику помещения в МКД.

Также, Госжилинспекцией РД направлены письма в Комиссию по установлению необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах при Минстрое РД о переносе сроков проведения капитального ремонта на более ранние по 92 МКД. По итогам заседаний Комиссии сроки проведения капитального ремонта были перенесены:

на период 2023-2025 годов – 28 МКД; на период 2026-2028 годов – 44 МКД; на период 2029-2031 годов – 12 МКД; сроки оставлены без изменений – 8 МКД.

По требованию Прокуратуры РД проведена проверка контроля качества и сроков выполнения Фондом в 2025 году капитального ремонта в 137 многоквартирных домах, в рамках исполнения Краткосрочного плана реализации Региональной программы по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Республике Дагестан на 2014–2046 годы.

По результатам проверки акт проверки (справка) по выявленным нарушениям направлен в Прокуратуру РД для принятия мер, установленных законодательством.

Также Госжилинспекцией РД проведена внеплановая выездная проверка в отношении Фонда по контролю требований к качеству и срокам оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту подрядными организациями в 2025 году. Проверено 64 МКД, по результатам проверки выдано 38 предписаний на устранение выявленных нарушений и объявлено предостережение о недопустимости нарушения обязательных требований. За неисполнение в срок указанных предписаний отношении Фонда составлен протокол об административном правонарушении по ч. 1 ст. 19.5 КоАП РФ, материалы по которым направлены в мировой суд.

Кроме того, в ходе наблюдения за соблюдением обязательных требований законодательства, в части размещения информации в ГИС ЖКХ, установлено, что должностными лицами Фонда, не размещена и (или) размещена не в полном объеме требуемая информация ГИС ЖКХ, Неисполнение Региональным оператором требований законодательства влечет за собой административная ответственность предусмотренной об административных правонарушениях, в связи с чем, Госжилинспекцией РД в адрес Прокуратуры РД направлен акт, для принятия в отношении Фонда мер, в соответствии с ч. 2 ст. 13.19.2 Кодекса РФ.

Прокуратурой РД вынесено постановление о возбуждении производства об административном правонарушении в отношении должностного лица Фонда, также внесено представление Минстрою РД об устранении нарушений законодательства.

Госжилинспекцией РД постоянно осуществляется государственный жилищный контроль (надзор) за формированием фонда капитального ремонта, в том числе за организациями, формирующими фонды капитального ремонта на специальных счетах.

В части формирования фонда капитального ремонта многоквартирных домов, в отношении которых решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта не принято и не реализовано собственниками помещений и (или) не принято решение органом местного самоуправления (ОМС) об определении способа формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора Госжилинспекцией РД направлены письма ОМС о необходимости принятия мер, в соответствии с ч.2-4 ст.5 Закона РД № 57, в отношении указанных многоквартирных домов и уведомить о принятом решении Госжилинспекцию РД, Фонд и собственников помещений в многоквартирных

домах, в том числе с использованием ГИС ЖКХ.

В связи непринятием мер ОМС и с отсутствием рычагов воздействия, установленных законодательством за нарушение указанных обязательных требований, в части формирования фонда капитального ремонта, Госжилинспекцией РД направлено письмо в Прокуратуру РД о необходимости принять меры прокурорского реагирования в отношении администраций 9 муниципальных образований - 26 МКД, по которым отсутствует информация, или не принято решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта.

По состоянию на 31.12.2025 г. в республике фонды капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее – МКД) формируются на 40 специальных счетах, владельцами которых являются УО, ТСЖ, ЖСК и Региональный оператор, из них обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт не наступила по 9 МКД.

В соответствии с требованиями законодательства, владельцы специальных счетов ежемесячно в срок до 10 числа месяца за истекшим, представляют в Госжилинспекцию РД отчеты о поступлении денежных средств, а Инспекция, в свою очередь проводит проверку отчетов о движении денежных средств на специальных счетах, представленных владельцами специальных счетов, свод которых ежеквартально и своевременно в соответствии ч.1-4 ст.172 ЖК РФ направляются в Минстрой РФ.

Кроме того, в соответствии с частью 8 статьи 173 Жилищного Кодекса РФ, в связи с тем, что поступления взносов за капитальный ремонт общего имущества в 13 многоквартирных домах на специальный счет составляют менее 60 %, владельцами которых являются Фонд, УО и ТСЖ, Госжилинспекцией РД направлены письма в администрации г. Махачкала и г. Каспийск необходимо в соответствии с ч. 10 ст. 173 ЖК РФ принятия решения о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора в установленном законодательством порядке.

Осуществляя взаимодействия с органами муниципального жилищного контроля специалисты Госжилинспекции РД принимали участие в заседаниях совместных рабочих групп с органами муниципального жилищного контроля, координационных и совещательных органов, также разработали предложения о совершенствовании законодательства, в части организации и осуществления регионального государственного жилищного надзора и муниципального жилищного контроля, соответствующие предложения Госжилинспекцией РД направлены в Совет Федерации Федерального Собрания Российской Федерации и Минстрой РФ.

В соответствии с возложенными задачами по контролю за обеспечением готовности и прохождения отопительного периода, Госжилинспекцией РД проведена работа по контролю за подготовкой и прохождением отопительного периода 2025-2026 годов, а именно ежегодно образовывается постоянно действующий оперативный штаб для контроля мероприятий, осуществляемых по подготовке жилищного фонда к сезонной эксплуатации, разрабатывается план

мероприятий по контролю и утверждается график выборочных проверок выполнения планов-мероприятий организациями осуществляющие управление многоквартирными домами.

В связи вступлением с 01.03.2025 г., особый порядок подготовки и проведения оценки обеспечения готовности объектов жилищно-коммунального комплекса и муниципальных образований к отопительному сезону, Госжилинспекцией РД были проведены семинар-совещания в режиме видеоконференцсвязи (ВКС) с городскими округами и муниципальными районами республики с подробными разъяснениями и презентацией Приказа Минэнерго от 13.11.2024 № 2234, по вопросам: «Обеспечения готовности и проведения оценки обеспечения готовности жилищного фонда, объектов жилищно-коммунального хозяйства и социальной сферы муниципальных образований Республики Дагестан к осенне-зимнему периоду 2025-2026 годов».

Также проведены 5 совещаний в режиме видеоконференцсвязи (ВКС) с городскими округами и муниципальными районами республики, с участием ресурсоснабжающих организаций по вопросам контроля исполнения запланированных планов-мероприятий к отопительному периоду 2025-2026 гг.

Помимо этого, выездные мероприятия по вопросам подготовки жилищного фонда и объектов коммунальной инфраструктуры к отопительному периоду 2025-2026 годов проведены в период с 5 мая по 22 октября 2025 года, во всех городских округах и муниципальных районах республики, а в некоторых городских образованиях дважды.

Кроме того, осуществляя контроль за получением паспортов готовности многоквартирного жилищного фонда к сезонной эксплуатации и размещением паспортов готовности жилищного фонда в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (далее - ГИС ЖКХ), в отношении муниципальных образований, которые не обеспечили в срок размещение паспортов готовности в ГИС ЖКХ проводились надзорные мероприятия.

По результатам принятых мер, готовность многоквартирного жилищного фонда к сезонной эксплуатации 2025-2026 годов, составляет 100%, при этом, Комиссиями, с участием представителей Госжилинспекции РД, подписаны акты оценки обеспечения готовности и паспорта обеспечения готовности многоквартирных домов на **5 181 МКД**, что составляет **100 %**, которые размещены на своих официальных сайтах городских округов и муниципальных районов республики и в ГИС ЖКХ.
