



**ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ
КИРОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

610020, г. Киров обл., ул. Всесвятская, 23, тел. 27-27-44

П Р И К А З

06.03.2026

г. Киров

№ 09/26-09

**Об утверждении доклада о правоприменительной практике
государственной жилищной инспекции Кировской области**

В соответствии с пунктом 13 части 3 статьи 46, статьей 47 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле Российской Федерации», пунктом 20 Общих требований к организации и осуществлению регионального государственного жилищного контроля (надзора), утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 30.09.2021 № 1670, пунктом 10 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, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 28.09.2022 № 1702, пунктом 3.6 Положения о региональном государственном жилищном надзоре, утвержденного постановлением Правительства Кировской области от 18.10.2021 № 550-П, пунктом 3.6 Положения о региональном государственном лицензионном контроле за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденного постановлением Правительства Кировской области от 09.11.2021 № 590-П, ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить доклад о правоприменительной практике государственной жилищной инспекции Кировской области по региональному государственному жилищному надзору за 2025 год, согласно приложению № 1.

2. Утвердить доклад о правоприменительной практике

государственной жилищной инспекции Кировской области по региональному государственному лицензионному контролю за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами за 2025 год, согласно приложению № 2.

3. Утвердить доклад о правоприменительной практике государственной жилищной инспекции Кировской области по государственному контролю (надзору) 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 за 2025 год, согласно приложению № 3.

4. Разместить настоящий приказ и приложения к нему на официальном сайте инспекции gjikirov.ru.

5. Контроль за исполнением настоящего приказа оставляю за собой.

Начальник инспекции



А.А. Дудникова

Доклад

о правоприменительной практике государственной жилищной инспекции Кировской области по государственному контролю (надзору) 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 за 2025 год

1. Анализ результатов рассмотрения поступивших в государственную жилищную инспекцию Кировской области (далее – инспекция) заявлений и обращений

В 2025 году по вопросам нарушения сроков, проведения капитального ремонта, качества проведенного капитального ремонта поступило 969 обращений.

Обращения поступили по вопросам, связанным с нарушением следующих обязательных требований, распределились следующим образом.

№ п/п	Тематика обращений	От общего количества обращений, %
1.	О проведении капитального ремонта многоквартирных домов (о сроках и качестве проводимого капитального ремонта, о качестве проведенных работ в рамках гарантийных обязательств)	60
2.	О соблюдении сроков региональной программы капитального ремонта	30
3.	О выставлении платежных документов по взносам на капитальный ремонт	10

1.2. Проведен 1 профилактический визит в отношении некоммерческой организации «Фонд капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов в Кировской области» (далее – Фонд).

1.3. Объявлено 73 предостережения о недопустимости нарушения требований.

2. Анализ контрольной (надзорной) деятельности инспекции

2.1. Назначено и проведено 207 контрольных (надзорных) мероприятий (далее – КНМ):

Вид контрольного (надзорного) мероприятия	Количество, шт.
Выездная проверка	6
Документарная проверка	88
Выездное обследование	111

2.2. Выявлено 196 нарушения обязательных требований, в отношении которых выдано 127 предписаний.

2.3. Участие в качестве специалистов в проверках в отношении Фонда, назначенных прокуратурой - 79 выходов по более чем 150 МКД).

2.4. Проведение КНМ в соответствии с постановлением 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» (далее – Правила № 1702), Жилищным кодексом Российской Федерации.

2.5. Участие в комиссии для установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (постановление Правительства Кировской области от 08.04.2023 № 172-П «Об утверждении Порядка установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме»).

2.6. Участие в комиссии по установлению факта (отсутствия факта) воспрепятствования оказанию услуг и (или) выполнению работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (постановление Правительства Кировской области от 07.05.2018 № 210-П «Об утверждении порядков, связанных с воспрепятствованием оказанию услуг и (или) выполнению работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме»).

2.7. Осуществление мониторинга исполнения Фондом краткосрочной программы капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов.

2.8. Проведение мероприятий, предусмотренных статьей 172 Жилищного кодекса Российской Федерации.

2.9. Возбуждено 68 дел об административных правонарушениях:

Виды нарушений:	Статья КоАП РФ	Количество протоколов, шт.
Воспрепятствование законной деятельности должностного лица инспекции в отношении Фонда	часть 1 статьи 19.4.1	8
Воспрепятствование законной деятельности должностного лица инспекции в отношении должностного лица Фонда	часть 1 статьи 19.4.1	3
Невыполнение в установленный срок законного предписания органа (должностного лица), осуществляющего государственный надзор (контроль), об устранении нарушений законодательства в отношении Фонда	часть 1 статьи 19.5	44
Невыполнение в установленный срок законного предписания органа (должностного лица), осуществляющего государственный надзор (контроль), об устранении нарушений законодательства в отношении должностного лица Фонда	часть 1 статьи 19.5	13

3. Судебная практика

Направлено 19 исковых заявлений о понуждении исполнить требования предписаний, по 15 делам вынесены решения:

Результаты рассмотрения:	Количество, шт.	от количества рассмотренных дел, %
Требования удовлетворены	15	100 %
В удовлетворении требований отказано	0	0 %

4. Правоприменительная практика инспекции

4.1. Подписание промежуточных актов с подрядчиками не свидетельствует о полном принятии всех работ заказчиком НКО «Фонд капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов в Кировской области» и устранении всех выявленных надзорных органом недостатков проведенных работ, и не свидетельствует об исполнении

предписаний о необходимости обеспечения проведения и завершения работ по капитальному ремонту (Ленинский районный суд города Кирова по делу № 2-4774/2025).

5. Нововведения в законодательстве

Решение об изменении способа формирования фонда кап. ремонта направляется владельцу спец счета способом, позволяющим подтвердить факт получения (ранее подтверждение факта получения не требовалось); данное решение вступает в силу с момента получения уведомления (ранее с момента направления уведомления);

банк, в котором открыт специальный счет и владелец специального счета обязаны предоставлять сведения об остатке на счете, о движении средств, в том числе по требованию регионального оператора при смене способа формирования фонда, по требованию нового владельца спец. счета (Федеральный закон от 04.11.2025 № 403-ФЗ «О внесении изменений в статьи 173 и 177 Жилищного кодекса Российской Федерации»)

Доклад
о правоприменительной практике
государственной жилищной инспекции Кировской области
по региональному государственному жилищному надзору
за 2025 год

1. Анализ результатов рассмотрения поступивших в государственную жилищную инспекцию Кировской области (далее – инспекция) заявлений и обращений

1.1. В 2025 году по вопросам, относящимся к сфере регионального государственного жилищного надзора, в инспекцию поступило 3 300 обращений, что в 1,7 раз больше, чем в 2024 (1 887) году.

Обращения поступили по вопросам, связанным с нарушением обязательных требований, распределились следующим образом:

№ п/п	Тематика обращений	От общего количества обращений, %
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.	42
2.	Правил управления многоквартирными домами 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.	12
3.	Требований к предоставлению коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов. Правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, правил обеспечения безопасного использования и содержания внутридомового и внутриквартирного газового оборудования	13

4.	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.	30
5.	Требований энергетической эффективности и оснащенности помещений многоквартирных домов и жилых домов приборами учета используемых энергетических ресурсов.	2
6.	Требований к порядку размещения ресурсоснабжающими организациями, лицами, осуществляющими деятельность по управлению многоквартирными домами, информации в системе.	0,5
7.	Требований к обеспечению доступности для инвалидов помещений в многоквартирных домах.	0,5

1.2. Объявлено 7 215 предупреждений о недопустимости нарушения требований.

1.3. Проведено 3 профилактических визита.

2. Анализ контрольно-надзорной деятельности инспекции, в том числе с учетом рассмотрения административных дел

2.1. Назначено и проведено 499 контрольных (надзорных) мероприятия (далее – КНМ):

Вид контрольного (надзорного) мероприятия	Количество, шт.
Инспекционный визит	171
Документарная проверка	314
Выездная проверка	14

КНМ проведены в отношении:

Подконтрольные субъекты:	Количество КНМ, шт.	Доля от общего количества КНМ, %
Товарищества собственников жилья	69	13,8
Товарищества собственников недвижимости	15	3
Жилищно-строительные кооперативы	5	1
Юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, оказывающих услуги и (или) выполняющих работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах, а также юридических лиц, оказывающих услуги по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах, не имеющих лицензии на осуществление	89	17,8

предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.		
Ресурсоснабжающие организации	127	25,5
Органы местного самоуправления	0	0
Регионального оператора по обращению с твердыми коммунальными отходами	5	1
Физических лиц	189	37,9

2.2. Возбуждено 312 дел об административных правонарушениях:

Виды нарушений:	Статья КоАП РФ	Количество нарушений, шт.	Доля от общего количества нарушений, %
Правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений	7.22	124	23,1
Нормативов обеспечения населения коммунальными услугами	7.23	72	13,4
Правил обеспечения безопасного использования и содержания внутридомового и внутриквартирного газового оборудования	частям 1-4 статьи 9.23	21	4
Законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности	части 4, 12 статьи 9.16	66	12,3
Правил пользования жилыми помещениями. Самовольные переустройство и (или) перепланировка помещения в многоквартирном доме	части 1, 2 статьи 7.21	8	1,5
Порядка размещения информации в ГИС ЖКХ	части 2 статьи 13.19.2	6	1,1
Невыполнение в срок законного предписания инспекции	часть 1 статьи 19.5	65	12,1
Воспрепятствование законной деятельности должностного лица инспекции, непредставление или несвоевременное представление сведений в инспекцию	части 1, 2 статьи 19.4.1, 19.7	142	26,4
Уклонение от исполнения административного наказания	часть 1 статьи 20.25	33	6,1
ИТОГО		537	

2.2. Выявлено 1 606 нарушений обязательных требований, в отношении которых выдано 447 предписаний. По факту неисполнения выданных предписаний инспекцией возбуждено 65 административных дел.

2.3. Рассмотрено 298 административных дела:

Результаты рассмотрения:	Количество административных дел, шт.	Доля от общего количества рассмотренных дел, %
Признано виновными, назначено наказание в виде административного штрафа	168	56,4
Признано виновными, административный штраф заменен на предупреждение	53	17,8
Признано виновными, освобождено от административной ответственности в связи с малозначительностью правонарушения	52	17,4
Освобождено от административной ответственности в связи с отсутствием события, состава административного правонарушения, по процессуальным нарушениям	25	8,4

3. Судебная практика инспекции

3.1. Направлено в суд заявлений, жалоб контролируруемыми лицами:

Виды заявлений (жалоб):	Количество заявлений (жалоб), шт.	Доля от общего количества принятых инспекцией решений, %
О признании незаконным постановления инспекции о привлечении к административной ответственности	17	5,7 %
О признании недействительным ненормативного правового акта, решения инспекции незаконным (в том числе предостережения)	8	1,8 %

3.2. Результаты рассмотрения судебных дел*:

Результаты рассмотрения:	Количество, шт.	Доля от общего количества дел, %
Отказать в признании незаконным решения инспекции, оставить без рассмотрения заявление, замена на предупреждение	14	56 %
Отменить решение инспекции в связи с малозначительностью правонарушения	2	8 %
Признать незаконным и отменить решение инспекции	1	4 %

* с учетом дел, которые в настоящее время находятся на рассмотрении в суде.

3.3 Направлено 8 исковых заявлений о понуждении исполнить требования предписаний:

Результаты рассмотрения:	Количество, шт.	от количества рассмотренных дел, %
Требования удовлетворены	7	87,5 %
В удовлетворении требований отказано	1	12,5 %

4. Правоприменительная практика инспекции

Наиболее актуальными вопросами правоприменительной практики в 2025 году оказались вопросы, связанные со следующими нарушениями:

4.1. Наличие у управляющей организации обязанности содержать в надлежащем состоянии общедомовое имущество, в том числе общедомовой прибор учета (далее – ОДПУ), не исключает обязанности ресурсоснабжающей организации (далее – РСО) приступить к эксплуатации прибора учета. Последняя вправе отнести понесенные расходы на собственников этих приборов учета в случае, если последними в установленный срок не исполнена обязанность об учете используемых энергетических ресурсов с применением приборов их учета и не устранено такое нарушение. Доказательств технической невозможности установки ОДПУ в многоквартирном доме РСО ни в инспекцию, ни суду при рассмотрении дела не представлено (Арбитражный суд Кировской области № А28-5864/2025).

4.2. ООО «Газэнергосеть Киров» является уполномоченной газораспределительной организацией по вопросам поставки сжиженных углеводородных газов для бытовых нужд населения Кировской области в соответствии с распоряжением Правительства Кировской области от 29.12.2017 № 112, имеет утвержденный тариф на поставку сжиженного газа (далее – СУГ), а значит имеет право на техническое обслуживание и ремонт внутридомового газового оборудования СУГ не противоречит пункту 16 Постановления Правительства Российской Федерации от 14.05.2013 № 410 «О мерах по обеспечению безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования». К такому выводу пришел Арбитражный суд Кировской области по делу № А28-12697/2024.

4.3. РСО после поверочных мероприятий привела начисление платы к фактическим показаниям приборов учета, в том числе за периоды, когда данная услуга указанной организацией не оказывалась и приборы учета были не пригодны для расчетов, в связи с истечением срока поверки, полагая, что приборы учета по горячей воде, установленные в квартире, признаны годными к применению, в отсутствие сведений о том, что данные приборы были демонтированы либо сняты с расчетов, а также с учетом того, что

фактически производился непрерывный учет коммунального ресурса, расчет за горячее водоснабжение в спорный период должен производиться исходя из показаний приборов.

С мнением ресурсоснабжающей организации не согласился Арбитражный суд Кировской области, указав в решении по делу № А28-10771/2025 следующее: истечение срока поверки свидетельствует о недостоверности показаний средств измерения о количестве поставленного ресурса, и фактически означает отсутствие приборов учета. Из пунктов 42, 59, 60 Правил № 354 следует, что начисление платы за коммунальную услугу по горячему водоснабжению должно производиться исходя из норматива потребления, а не из показаний ИПУ ГВС. Данное решение суда оставлено в силе постановлениями апелляционной и кассационной инстанциями. Аналогичная позиция изложена в решении Арбитражного суда Кировской области по делу А28-7780/2025.

4.4. Рассматривая спор обслуживающей организации и инспекции по вопросу начисления платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме с непосредственной формой управления, суд согласился с мнением инспекции, что при наличии решения собственников об установлении размера платы за содержание жилого помещения, срок действия которого не ограничен, основания для применения размера платы, установленного органом местного самоуправления отсутствуют (А28-9753/2025).

4.5. Вывод Инспекции о том, что в нарушение требований пункта 56 (2) Правил № 354 РСО произвело начисление платы по спорной квартире исходя из количества собственников и одновременно исходя из количества зарегистрированных граждан признан Арбитражным судом Кировской области соответствующим положениям жилищного законодательства, указав, что порядок определения объема коммунальных услуг в жилом помещении не ставится в зависимость от количества открытых лицевого счетов. В данном случае правовое значение для определения объема коммунального ресурса имеет факт пользования жилым помещением, который устанавливается наличием зарегистрированных в жилом помещении граждан (от их количества) либо отсутствием таковых (по количеству собственников) (А28-9566/2024).

5. Правовые позиции высших судов

5.1. Сформулирован порядок возбуждения и привлечения к административной ответственности по статье 20.25 КоАП РФ (Постановление Пленума Верховного суда Российской Федерации от 23.12.2025 № 38).

5.2. МКД, введенный в эксплуатацию поэтапно, представляет собой единый объект, собственникам которого жилищно-коммунальные услуги должны оказываться по цене, единой для всех собственников помещений в

доме (Определение Верховного Суда РФ от 11.09.2025 N 307-ЭС25-7828 по делу N A56-27799/2024).

5.3. Право на обращение в суд с заявлением о понуждении к исполнению предписания возникает после выявления факта повторного неисполнения предписания контролируемым лицом, при этом повторное предписание с новым сроком исполнения управляющей организации не выдавалось (Определение Верховного Суда РФ от 30.12.2025 № 304-ЭС25-12978 по делу № А45-366/2025).

6. Нововведения в законодательстве

В 2025 году в действующее законодательство внесены следующие существенные изменения:

6.1. Постановление Правительства Российской Федерации от 18.07.2024 № 980 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации» устанавливает требования к оформлению решений о проведении КНМ.

6.2. Приказ Минстроя России от 30.04.2025 № 266/пр устанавливает требования к оформлению протоколов общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах.

6.3. Ресурсоснабжающие организации, региональный оператор по обращению с твердыми коммунальными отходами, управляющие организации, обслуживающие организации обязаны обеспечить информационное взаимодействие с собственниками; предметом жилищного надзора стало соблюдение требований к информационному взаимодействию с собственниками и пользователями помещений в многоквартирных домах и жилых домов; новое лицензионное требование – соблюдение требований по информационному обеспечению (Федеральный закон от 29.12.2025 № 529-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и статью 20 Закона Российской Федерации «О статусе столицы Российской Федерации»).

6.4. Определения о возвращении протокола могут быть обжалованы (органом, должностное лицо которого составило протокол, лицами, составившими протокол, прокурором, лицом, в отношении которого ведется производство по делу, потерпевшим; часть 5 статьи 30.1 КоАП РФ (Федеральный закон от 31.07.2025 № 300-ФЗ «О внесении изменений в Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях»).

6.5. С 01.07.2025 разрешена подача процессуальных документов участниками производства по делу об административном правонарушении в электронном виде. Изготовление, вручение и направление процессуальных документов в электронном виде (Федеральный закон от 07.04.2025 № 59-ФЗ «О внесении изменений в Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях»).

6.6. Возможность дистанционного участия в составлении протокола или рассмотрении дела административным органом (Федеральный закон от 07.04.2025 № 59-ФЗ «О внесении изменений в Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях»).

Доклад
о правоприменительной практике
государственной жилищной инспекции Кировской области
по региональному государственному лицензионному контролю
за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению
многоквартирными домами за 2025 год

1. Анализ результатов рассмотрения поступивших в государственную жилищную инспекцию Кировской области (далее – инспекция) заявлений и обращений

1.1. В 2025 году по вопросам, относящимся к сфере лицензионного контроля предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, в инспекцию поступило 6 731 обращения, что на 28 % меньше, чем в 2024 (9 420) году.

Обращения поступили по вопросам, связанным с нарушением следующих обязательных требований, распределились следующим образом.

№ п/п	Тематика обращений	От общего количества обращений, %
1.	Требований к содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах	47
2.	О нарушении лицензиатом требований к осуществлению аварийно-диспетчерского обслуживания, предусмотренных пунктом 13 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»	17
3.	Требований к установлению размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, 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	15
4.	Требований к порядку размещения информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (далее – ГИС ЖКХ)	1
5.	Правила управления многоквартирными домами, в том числе: требований к порядку проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и принятия решения; требований, предусмотренных к ведению и предоставлению реестра собственников помещений в многоквартирном доме; требований к порядку заключения	10

договоров в целях приобретения коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, договоров о выполнении работ в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования, договоров по обслуживанию и ремонту лифтов; по фактам наличия у лицензиата признанной им или подтвержденной вступившим в законную силу судебным актом задолженности перед ресурсоснабжающей организацией; по фактам отказа (уклонения) от передачи, осуществляемой в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким многоквартирным домом документов, ключей	
Требований к предоставлению коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов. Правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов.	10

1.2. Объявлено 1 706 предостережений о недопустимости нарушения требований.

1.3. Проведено 3 профилактических визитов.

2. Анализ контрольно-надзорной деятельности инспекции, в том числе с учетом рассмотрения административных дел

2.1. Назначено и проведено 921 контрольное (надзорное) мероприятие (далее – КНМ):

Вид контрольного (надзорного) мероприятия	Количество, шт.
Инспекционный визит	605
Документарная проверка	253
Выездная проверка	63

2.2. Возбуждено 1029 дел об административных правонарушениях:

Виды нарушений:	Статья КоАП РФ	Количество нарушений, шт.	Доля от общего количества нарушений, %
Осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с нарушением лицензионных требований	часть 2 статьи 14.1.3	598	43,7
Осуществление предпринимательской деятельности по управлению	часть 3 статьи	18	1,3

многоквартирными домами с грубым нарушением лицензионных требований	14.1.3		
Правил осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами	Часть 1 статьи 7.23.3	4	0,3
Законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности	части 4 статьи 9.16	68	5,0
Нарушение порядка размещения информации в ГИС ЖКХ	часть 2 статьи 13.19.2	11	0,8
Воспрепятствование законной деятельности должностного лица инспекции Непредставление или несвоевременное представление сведений в инспекцию	части 1, 2 статьи 19.4.1, статья 19.7	140	10,2
Невыполнение или ненадлежащее выполнение в установленный срок законного предписания органа, осуществляющего региональный государственный жилищный надзор, в том числе лицензионный контроль в сфере осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами	Часть 24 статьи 19.5	201	14,8
Уклонение от исполнения административного наказания	часть 1 статьи 20.25	327	23,9
ИТОГО		1367	

2.3 Выявлено 3864 нарушений обязательных требований, в отношении которых выдано 734 предписаний. По факту неисполнения выданных предписаний инспекцией возбуждено 201 административное дело.

По результатам рассмотрения документов и заявлений о внесении изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации, поступивших в инспекцию в количестве 1 056, инспекцией принято 1 297 решений.

2.4. Рассмотрено 685 административных дел:

Результаты рассмотрения:	Количество административных дел, шт.	Доля от общего количества рассмотренных дел, %
Признано виновными, назначено наказание в виде административного штрафа	316	46,1
Признано виновными, административный штраф заменен на предупреждение	85	12,4
Признано виновными, освобождено от административной ответственности в связи с малозначительностью правонарушения	247	36,1

Освобождено от административной ответственности в связи с отсутствием события, состава административного правонарушения, по процессуальным нарушениям	37	5,4
---	----	-----

3. Судебная практика инспекции

3.1. Направлено в суд заявлений, жалоб подконтрольными субъектами:

Виды заявлений (жалоб):	Количество заявлений (жалоб), шт.	Доля от общего количества принятых инспекцией решений, %
О признании незаконным постановления инспекции о привлечении к административной ответственности	94	13,7%
О признании недействительным ненормативного правового акта, решения инспекции незаконным (в том числе предостережения, решения по реестру лицензий субъекта Российской Федерации)	25	3,4 %

3.2. Результаты рассмотрения судебных дел*:

Результаты рассмотрения:	Количество, шт.	Доля от общего количества дел, %
Отказать в признании незаконным/недействительным решения инспекции, оставить без рассмотрения заявление, замена на предупреждение	64	53,8 %
Отменить решение инспекции в связи с малозначительностью правонарушения	17	14,3 %
Признать незаконным/недействительным и отменить решение инспекции	0	0 %

* с учетом дел, которые в настоящее время находятся на рассмотрении в суде.

3.3 Направлено 44 исковых заявления о понуждении исполнить требования предписаний, по 41 делу вынесены решения:

Результаты рассмотрения:	Количество, шт.	Доля от количества рассмотренных дел, %
Требования удовлетворены	40	97,6 %
В удовлетворении требований отказано	1	2,4 %

4. Правоприменительная практика инспекции

Наиболее актуальными вопросами правоприменительной практики в 2025 году оказались вопросы, связанные со следующими нарушениями:

4.1. Арбитражный суд Кировской области в решении от 30.06.2025 по делу № А28-756/2025 подтвердил законность вынесенного инспекцией постановления о привлечении управляющей организации к административной ответственности за ненадлежащее содержание общего имущества многоквартирного дома (далее - МКД), указав следующее: суд считает необходимым отметить, что управляющая компания, заполняя пространство в местах разрушения плитки цементным раствором без согласия жильцов, фактически изменяет тип напольного покрытия в местах общего пользования, что ухудшает состояние полов и нарушает визуальное восприятие общего имущества в МКД.

4.2. При проведении инспекцией инспекционного визита установлено, что при входе в представительство управляющей организации имеется вывеска с названием и режимом работы управляющей организации, однако доступ в помещение не обеспечен, представитель общества в указанное время не явился. Информация об иных представительствах управляющей организации отсутствует. При обжаловании постановления, вынесенного по данному факту по части 1 статьи 7.23.3 КоАП РФ, управляющая организация указывала на неверную квалификацию. Арбитражный суд Кировской области по делу № А28-13677/2024 поддержал позицию инспекцию, указав, что статья 7.23.3 КоАП РФ устанавливает ответственность за 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 (в числе которых пункт 27 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416).

4.3. Отложение рассмотрения дела является правом, а не обязанностью административного органа, общество не могло безусловно полагаться на отложение даты совершения процессуального действия, имело право реализовать свои процессуальные права и гарантии на этой стадии, направив для участия в составлении протокола уполномоченного представителя. Нарушения прав общества в рассматриваемом случае судом не усматривается. К такому выводу пришел Арбитражный суд Кировской области в решении по делу № А28-6665/2024 о признании незаконным и отмене постановления по делу об административном правонарушении.

4.4. Пропуск срока на обжалование ненормативного правового акта, решений, действий (бездействия) органов, осуществляющих публичные полномочия, является самостоятельным основанием для отказа в

удовлетворении заявленных требований (решение Арбитражного суда Кировской области по делу № А28-8921/2024).

4.5. При проведении контрольного (надзорного) мероприятия инспекцией выявлен факт неисполнения должностным лицом управляющей организации нескольких предписаний. В решении по апелляционной жалобе инспекции Ленинский районный суд города Кирова указал, что положениями КоАП РФ не содержат запрета на составление одного протокола об административном правонарушении по нескольким однородным правонарушениям. Напротив, отметил, что согласно части 5 статьи 4.4 КоАП РФ если при проведении одного контрольного (надзорного) мероприятия в ходе осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля выявлены два и более административных правонарушения, ответственность за которые предусмотрена одной и той же статьёй (частью статьи) раздела II КоАП РФ или закона субъекта РФ об административных правонарушениях, совершившему их лицу назначается административное наказание как за совершение одного административного правонарушения (12-123/2025).

4.6. Управляющая организация обратилась в Арбитражный суд Кировской области с заявлением о взыскании с инспекции средств, которые могла бы получить от собственников в случае невынесения инспекцией решения об исключении из реестра лицензий МКД (ранее указанное решение было признано незаконным). Отказывая в удовлетворении заявленных требований, суд пришел к выводу, что право на взимание платы, на заключение договоров на оказание услуг по содержанию МКД, не связано с исполнением обязанности по внесению изменений в реестр лицензий, а вытекает из договора управления (при наличии четко выраженной воли собственников на заключение договора с управляющей организацией), а также с фактическим оказанием услуг (А28-12952/2024).

4.7. Обращаясь в Арбитражный суд Кировской области управляющая организация указывала на существенные нарушения норм процессуального права в части нарушений при рассмотрении ходатайства об отложении времени рассмотрения дела об административном правонарушении. Суды двух инстанций не нашли в действиях инспекции нарушений, указав следующее: в данном случае административный орган по результатам рассмотрения указанного выше ходатайства об отложении рассмотрения дела об административном правонарушении в соответствии со статьей 24.4 КоАП РФ отказал в его в удовлетворении, что отражено в тексте оспариваемого постановления (А28-6665/2024).

4.8. Рассматривая доводы управляющей организации о нарушениях, допущенных инспекцией, при производстве по делу об административном правонарушении Арбитражный суд Кировской области в решении по делу № А28-14677/2024 пришел к следующим выводам: доводы общества о нарушении его права на защиту ненадлежащим извещением о дате, времени и месте рассмотрения дела об административном правонарушении

отклоняются судом как несостоятельные ввиду наличия в материалах дела сведений о направлении ответчиком уведомления заявителю о рассмотрении дела по надлежащему адресу, не полученного им в отделении почтовой связи. Кроме этого, арбитражный суд принимает во внимание надлежащее извещение общества о дате, времени и месте составления протокола об административном правонарушении, то есть о возбуждении производства по делу, в связи с чем риски безразличного отношения заявителя к данному производству относит на последнего.

4.9. Управляющая организация обратилась в Арбитражный суд Кировской области с заявлением о признании незаконным и отмене постановления инспекции, в связи с тем, что МКД находится на гарантии и лицом, ответственным за выявленные нарушения, является застройщик. Отказывая в удовлетворении заявленных требований суд отметил, что исходя из правовой позиции, сформулированной в Обзоре судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 (2021) (утв. Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 30.06.2021), следует безусловная обязанность управляющей организации выполнять работы, связанные с содержанием и ремонтом общего имущества, входящие в Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения, утвержденный Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290, вне зависимости от обязательств иных лиц в отношении такого имущества, а в определенных случаях - незамедлительно. Инспекцией сделан верный вывод о том, что при указанных обстоятельствах, тот факт, что гарантийный срок для предъявления требований к застройщику не истек, не освобождает управляющую организацию от необходимости соблюдения обязательных требований к содержанию и ремонту общего имущества спорного МКД (A28-7965/2025).

4.10. В решении по делу № A28-2709/2025 Арбитражный суд Кировской области поддержал инспекцию и отметил, что довод инспекции о том, что оспариваемым предписанием от заявителя не требуется проведение работ по капитальному ремонту балконных плит спорных МКД, а обратный подход фактически освобождал бы управляющую компанию от исполнения обязанности, возложенной на нее договором управления и Жилищным кодексом Российской Федерации, до проведения капитального ремонта, что не отвечает целям и принципам управления домом, условиям договора управления и закону, обоснованный.

4.11. Указывая на то, что причиной нарушений, выявленных инспекцией при проведении визита, являются неправомерные действия собственника одного из помещений МКД, управляющая организация обратилась в суд с заявлением о признании незаконным постановления инспекции о привлечении последней к административной ответственности.

Оказывая в удовлетворении заявленного требования суд указал, что данные обстоятельства не освобождают управляющую организацию от принятия мер по устранению нарушения после установления его причин. К тому же отметил, что длительное бездействие общества (более двух месяцев) подтверждается материалами дела (Арбитражный суд Кировской области дело № А28-112/2025).

4.12. При проведении КНМ инспекцией выявлены нарушения в части незаключения договора о техническом обслуживании и ремонте внутридомового газового оборудования со специализированной организацией. В адрес управляющей организации выдано соответствующее предписание со сроком исполнения 1 месяц с момента получения. Не согласившись с установленным сроком, управляющая организация обратилась в Арбитражный суд Кировской области с заявлением о признании предписания недействительным, указав, что инспекцией не учтены сроки, установленные законодательством при урегулировании разногласий при заключении договора в судебном порядке. Однако суд не согласился с доводами управляющей организации, указав следующее: разрешение разногласий относительно содержания пунктов договора по истечении установленного законом для заключения договора срока не подменяет собой исполнение обязанности о наличии заключенного договора, в том числе на дату выдачи предписания (А28-7227/2024)

4.13. При рассмотрении спора между инспекцией и управляющей организацией, в части предъявления платы нанимателю жилого помещения за дополнительные услуги за содержание общего имущества в МКД, суд поддержал инспекцию, указав, что позиция инспекции, изложенная в акте проверки и оспариваемом предписании, о недопустимости включения в платежные документы нанимателя платы за дополнительные услуги является законной и обоснованной (Арбитражный суд Кировской области А28-493/2024).

4.14. Рассматривая спор по вопросу начисления платы за содержание жилого помещения, Арбитражный суд Кировской области поддержал позицию инспекции, указав, что у инспекции имелись достаточные основания для выдачи управляющей организации предписания. Управляющая организация в отсутствие соответствующего решения общего собрания собственников помещений в МКД произвело увеличение размера выставляемой платы за содержание жилого помещения, применив утвержденный органом местного самоуправления размер платы, руководствуясь положениями договора управления. Вопреки позиции управляющей организации из буквального толкования положений договора следует, что общество вправе применить размер платы за содержание жилого помещения, установленный органом местного самоуправления, только при условии отсутствия решения общего собрания собственников по данному вопросу. В рассматриваемом споре такое решение собранием собственников было принято и оформлено протоколом (А28-9890/2024).

4.15. Собственниками помещений в МКД было принято решение, предоставляющее управляющей организации право индексации размера платы за содержание и ремонт общего имущества МКД на индекс потребительских цен в Российской Федерации на жилищно-коммунальные услуги с начала отчетного (текущего) года в процентах к декабрю предыдущего года определенный и официально опубликованный в порядке, установленном действующим законодательством. Руководствуясь, данными Росстата, управляющая организация осуществила индексацию исходя из годового значения. Вопреки позиции управляющей организации инспекция пришла к выводу, что принятое собственниками решение о порядке индексации не соответствует официальной статистической методологии. В связи с чем индексацию платы в спорном МКД следует осуществлять в буквальном значении формулировки, изложенной в протоколе общего собрания собственников жилых помещений МКД, применяя месячное значение. Арбитражный суд Кировской области согласился с позицией инспекции, отклонив доводы управляющей организации о неверном применении месячного размера изменения цен, как противоречащие действующему законодательству и позволяющие расширительно толковать формулировку решения собственников. Постановлением апелляционной инстанции решение по делу А28-6724/2025 оставлено без изменения.

5. Правовые позиции высших судов

При реализации функций регионального лицензионного контроля предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами инспекция руководствовалась следующей судебной практикой:

5.1. В случае определения управляющей организации для управления МКД решением органа местного самоуправления в соответствии с частью 17 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации внесение изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации возможно и без заявления лицензиата (Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 1 (2025) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 25.04.2025).

5.2. При определении момента вступления в законную силу постановления по делу об административном правонарушении, вынесенного судьей суда общей юрисдикции, органом, должностным лицом, необходимо учитывать, что, если такое постановление не было обжаловано или опротестовано, оно вступает в законную силу после истечения срока, установленного для его обжалования (части 1, 3 статьи 30.3, пункт 1 статьи 31.1 КоАП РФ) (Постановление Пленума Верховного суда Российской Федерации от 23.12.2025 № 38).

5.3. МКД, введенный в эксплуатацию поэтапно, представляет собой единый объект, собственникам которого жилищно-коммунальные услуги должны оказываться по цене, единой для всех собственников помещений в

доме (Определение Верховного Суда РФ от 11.09.2025 N 307-ЭС25-7828 по делу № А56-27799/2024).

5.4. Право на обращение в суд с заявлением о понуждении к исполнению предписания возникает после выявления факта повторного неисполнения предписания контролируемым лицом, при этом повторное предписание с новым сроком исполнения управляющей организации не выдавалось (Определение Верховного Суда РФ от 30.12.2025 N 304-ЭС25-12978 по делу N А45-366/2025).

6. Нововведения в законодательстве

В 2025 году в действующее законодательство внесены следующие существенные изменения:

6.1. Федеральный закон от 07.02.2025 № 125-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс РФ» устанавливает новые требования к управляющим организациям в части предоставления отчета о деятельности по управлению многоквартирным домом за предыдущий год.

6.2. Постановление Правительства Российской Федерации от 18.07.2024 № 980 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации» устанавливает требования к оформлению решений о проведении КНМ.

6.3. Приказ Минстроя России от 30.04.2025 № 266/пр устанавливает требования к оформлению протоколов общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах.

6.4. Приказом Минстроя Российской Федерации от 13.02.2025 № 77/пр. введены обязательные требования для управляющих организаций о размещении в ГИС ЖКХ информации об операторах связи.

6.5. Ресурсоснабжающие организации, региональный оператор по обращению с твердыми коммунальными отходами, управляющие организации, обслуживающие организации обязаны обеспечить информационное взаимодействие с собственниками; предметом жилищного надзора стало соблюдение требований к информационному взаимодействию с собственниками и пользователями помещений в многоквартирных домах и жилых домов; новое лицензионное требование – соблюдение требований по информационному обеспечению (Федеральный закон от 29.12.2025 № 529-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и статью 20 Закона Российской Федерации «О статусе столицы Российской Федерации»).

6.6. Определения о возвращении протокола могут быть обжалованы (органом, должностное лицо которого составило протокол, лицами, составившими протокол, прокурором, лицом, в отношении которого ведется производство по делу, потерпевшим; часть 5 статьи 30.1 КоАП РФ (Федеральный закон от 31.07.2025 № 300-ФЗ «О внесении изменений в Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях)).

6.7. С 01.07.2025 разрешена подача процессуальных документов участниками производства по делу об административном правонарушении в электронном виде. Изготовление, вручение и направление процессуальных документов в электронном виде (Федеральный закон от 07.04.2025 № 59-ФЗ «О внесении изменений в Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях»).

6.8. Возможность дистанционного участия в составлении протокола или рассмотрении дела административным органом (Федеральный закон от 07.04.2025 № 59-ФЗ «О внесении изменений в Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях»).