



**ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ  
КИРОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

ул. Дерендяева, 23, г. Киров обл., 610020

Тел: (8332) 27-27-44

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ № 648  
по делу об административном правонарушении**

24.07.2024

г. Киров

Заместитель начальника государственной жилищной инспекции Кировской области Пестова Т.А., руководствуясь статьями 23.55, 29.9, 29.10 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ), рассмотрев дело об административном правонарушении, возбужденное по части 2 статьи 14.1.3 КоАП РФ протоколом от 04.07.2024 № 88/Ч/666/2024 в отношении общества с ограниченной ответственностью «Базис 1» (далее – ООО «Базис 1», управляющая организация, лицензиат, Общество) ОГРН: 1094313001760, ИНН: 4313008661, юридический адрес: 612601, Кировская область, Котельничский р-н, г. Котельнич, ул. Октябрьская, д. 102, помещение 5, дата государственной регистрации: 21.04.2009, лицензия от 20.11.2018 № 043000256 выдана на основании приказа государственной жилищной инспекции Кировской области (далее – инспекция) от 21.04.2015 № 1493/15,

**УСТАНОВИЛ:**

27.05.2024 на основании решения заместителя начальника инспекции от 24.05.2024 № Ч/666/2024 в отношении ООО «Базис 1» проведен инспекционный визит, с целью проверки информации, указанной в обращении заявителя, проживающего по адресу: Кировская область, Котельничский район, г. Котельнич, ул. Прудная, д. 37 (далее – МКД) о фактах нарушения обязательных требований к содержанию общего имущества собственников помещений в МКД.

ООО «Базис 1» осуществляет предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами на основании выданной инспекцией лицензии от 20.11.2018 № 043000256.

Функции управления МКД осуществляет ООО «Базис 1» с 01.06.2018 по договору управления от 10.04.2018 № 739.

При проведении должностным лицом инспекции инспекционного визита 27.05.2024 было установлено:

- в ходе осмотра подвального помещения МКД выявлено: грунт подвального помещения увлажнен; повреждение лестничного марша входа в подвальное помещение;
- в ходе осмотра чердачного помещения МКД выявлено: кровельное покрытие имеет многочисленные повреждение (пробои, свищи);
- в ходе осмотра подъезда № 2 МКД выявлено: между 1 и 2 этажами распределительная коробка раскрыта, места соединения проводов не заизолированы;
- в ходе осмотра фасада МКД выявлено: на стенах фасада имеются трещины, наблюдение за трещинами не организовано; повреждение, частичное отсутствие отмостки.

Выявленные нарушения зафиксированы в протоколе осмотра от 27.05.2024, приложены подтверждающие фотоматериалы.

По результатам инспекционного визита составлен акт от 27.05.2024 № 88/Ч/666/2024, свидетельствующий о нарушении Обществом требований, установленных:

- частями 1, 1.1 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ);

- частью 2.3 статьи 161 ЖК РФ;
- частью 2 статьи 162 ЖК РФ;
- пунктами 4.1.1, 4.1.7, 4.2.1.1, 4.2.1.14, 4.6.1.1, 4.6.1.2, 4.8.10 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 № 170 (далее – Правила № 170);
- подпунктом «д» пункта 4 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416 (далее – Правила № 416);
- подпунктами «а», «б», «г», «д» пункта 10 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила № 491);
- пунктами 1, 2, 3, 7, 8, 20 Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290 (далее – Минимальный перечень).

По факту выявленных нарушений в отношении ООО «Базис 1» составлен протокол от 04.07.2024 № 88/Ч/666/2024, которым допущенные нарушения квалифицированы по части 2 статьи 14.1.3 КоАП РФ. Протокол составлен без участия представителя Общества, извещенного надлежащим образом.

В соответствии с пунктом 4 части 1 статьи 29.7 КоАП РФ выяснено, что Общество было надлежаще извещено о времени и месте рассмотрения дела об административном правонарушении. Определением от 08.07.2024 рассмотрение дела об административном правонарушении назначено на 23.07.2024 на 13 час. 30 мин. Данное определение получено Обществом 15.07.2024.

На рассмотрение дела об административном правонарушении прибыл директор ООО «Базис 1» Ежов А.А.

На основании ходатайства директора ООО «Базис 1» Ежова А.А. в связи с необходимостью предоставления дополнительных доказательств по делу об административном правонарушении рассмотрение дела было отложено на 24.07.2024. Данное определение получил директор ООО «Базис 1» Ежов А.А. 23.07.2024.

24.07.2024 на рассмотрение дела представитель ООО «Базис 1» не прибыл, в адрес инспекции были представлены объяснения директора ООО «Базис 1» Ежова А.А. от 24.07.2024 № 477, согласно объяснениям, изложено следующее: просит рассмотреть дело без его участия; сообщает, что нарушения, указанные в протоколе по состоянию на 23.07.2024 частично устранены. Дело об административном правонарушении просит прекратить.

Также в представленных объяснениях директор ООО «Базис 1» поясняет следующее:

- крышка распределительной коробки в подъезде № 2 МКД на момент проведения инспекционного визита отсутствовала по причине вмешательства неустановленных лиц; при осмотре в 2023 году распределительная коробка была закрыта, нарушений не было выявлено; в настоящее время распределительная коробка закрыта, выполнены работы по изоляции проводов (акт от 29.05.2024, фото прилагаются);

- на момент осуществления инспекционного визита воды в подвальном помещении не имелось, для соблюдения температурно-влажностного режима открыты продухи в цокольной части здания, в весенний период имеется незначительное попадание грунтовых вод, при котором не требуется откачка воды и установка дренажной системы, проведено проветривание подвального помещения;

- состояние стен для восприятия нагрузок находится в удовлетворительном состоянии, отклонения стен от вертикали, их выпучивание и просадка на отдельных участках отсутствует, имеются волосяные трещины, наблюдение за которыми организовано;

- ООО «Базис 1» осуществляет постоянный контроль за состоянием МКД; между ООО «Базис 1» и ООО «Жилкомсервис» заключен договор на аварийное обслуживание и содержание и текущий ремонт жилищного фонда; 01.03.2016 г., на основании которого ООО «Жилкомсервис» осуществляет контроль и наблюдение трещин на МКД (копия журнала, фото прилагаются); ремонтные работы по частичному устранению мелких неисправностей

кровельного покрытия в ходе повседневной эксплуатации управляющей организацией осуществлялись; в настоящее время требуется капитальный ремонт;

- между ООО «Базис 1» и собственниками МКД заключен договор управления № 739 от 10.04.2018г., при утверждении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в период с 2018-2024 г.г. собственникам были предложены работы по частичному ремонту отмостки, ремонт ступеней входа в подвал, замена оконных блоков в местах общего пользования, заделка трещин в кирпичных стенах, а также частичный ремонт кровли, но данные работы не были утверждены собственниками; копии расчета тарифов с 2018 по 2024 г.г. с предложениями управляющей компанией, выданные членам совета МКД прилагаются; 03.06.2024 собственникам было направлено письмо с предложением об определении источника финансирования и увеличением размера платы за содержание жилого помещения путем доначисления в платежные документы; в ответ на письмо собственники направили протокол общего собрания № 1 от 09.07.2024 (прилагается) с решением об отказе от предложенных УК работ; 05.06.2024 исх. № 376 было направлено письмо в НКО «Фонд капитального ремонта» о предоставлении информации по проведению работ в МКД включенных в краткосрочный план реализации областной программы ремонта 2022-2024 г.г., ответ не поступил;

- ООО «Базис 1» надлежащее содержание общего имущества в МКД в период с 2018 года и по настоящее время обеспечивается выполнением периодических работ технического характера; работы отнесенные к текущему ремонту выполнены в полном объеме; ООО «Базис 1» действовал в интересах собственников и в целях несения наименьших затрат собственниками МКД.

Приложены следующие документы: копия расчета тарифов с 2018 по 2024 г.г., копия протокола № 1 от 09.06.2024, копия письма от 03.06.2024, копии актов осмотра технического состояния от 23.10.2018, от 27.09.2019, от 10.10.2020, от 27.09.2021, от 31.10.2022, от 04.09.2023, копии актов выполненных работ от 15.03.2018, от 19.10.2018, от 20.02.2019, от 21.01.2019, от 30.09.2019, от 21.10.2019, от 31.08.2020, от 23.11.2021, от 28.11.2022, от 15.02.2022, от 25.01.2022, от 30.12.2022, от 31.07.2023, от 31.01.2023, копии актов осмотра фасада от 13.06.2024, от 18.07.2024, копии актов осмотра подвального помещения от 13.06.2024, от 18.07.2024, копия письма от 05.06.2024 № 376, копия письма от 17.07.2024 № 314, копия письма от 18.07.2024 № 72, копия акта от 29.05.2024 с фотоматериалами, копия журнала наблюдения за трещинами, фото.

Рассмотрев вышеуказанные обстоятельства, материалы административного дела прихожу к следующим выводам.

В соответствии с частью 2 статьи 14.1.3 КоАП РФ осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с нарушением лицензионных требований влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от пятидесяти тысяч до ста тысяч рублей или дисквалификацию на срок до трех лет; на юридических лиц – от двухсот пятидесяти тысяч до трехсот тысяч рублей.

Объективная сторона правонарушения, предусмотренного частью 2 статьи 14.1.3 КоАП РФ, характеризуется бездействием лица, на которое возложена обязанность по осуществлению предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами без нарушения лицензионных требований.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.10.2014 № 1110 утверждено Положение о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами (далее – Положение о лицензировании). Перечень лицензионных требований к деятельности по управлению многоквартирными домами определен в пункте 3 Положения о лицензировании.

В частности, подпунктами «а», «б» пункта 3 Положения о лицензировании установлено, что лицензионными требованиями к лицензиату помимо требований, предусмотренных пунктами 1 - 6.1 части 1 статьи 193 ЖК РФ, являются соблюдение требований, предусмотренных частью 2.3 статьи ЖК РФ; требования об исполнении обязанностей по договору управления многоквартирным домом, предусмотренных частью 2 статьи 162 ЖК РФ.

Согласно части 2 статьи 162 ЖК РФ по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья, органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива, лица, указанного в пункте 6 части 2 статьи 153 ЖК РФ, либо в случае, предусмотренном частью 14 статьи 161 ЖК РФ, застройщика) в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам или в случаях, предусмотренных статьей 157.2 ЖК РФ, обеспечить готовность инженерных систем, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Частью 2.3 статьи 161 ЖК РФ установлено, что при управлении многоквартирным домом управляющей организацией она несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, или в случаях, предусмотренных статьей 157.2 ЖК РФ, за обеспечение готовности инженерных систем.

В соответствии с частями 1, 1.1 статьи 161 ЖК РФ управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме, или в случаях, предусмотренных статьей 157.2 ЖК РФ, постоянную готовность инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к предоставлению коммунальных услуг. Надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, и должно обеспечивать:

- соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома;
- безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества;
- соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, а также иных лиц;
- постоянную готовность инженерных коммуникации, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в многоквартирном доме.

Аналогичное установлено подпунктами «а», «б», «г», «д» пункта 10 Правил № 491.

В соответствии с пунктом 4.1.1 Правил № 170 организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить: нормируемый температурно-влажностный режим подвалов и техподполий; предотвращения сырости и замачивания грунтов оснований и фундаментов и конструкций подвалов и техподполий.

Согласно пункту 4.1.7 Правил № 170 просадки, щели и трещины, образовавшиеся в отстойках и тротуарах, необходимо заделывать материалами, аналогичными покрытием: битумом, асфальтом, мастикой или мятой глиной с предварительной расчисткой поврежденных мест и подсыпкой песком.

В соответствии с пунктом 4.2.1.1 Правил № 170 организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечивать: исправное состояние стен для восприятия нагрузок (конструктивную прочность); устранение повреждений стен по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития.

Согласно пункту 4.2.1.14 Правил № 170 организации по обслуживанию жилищного фонда при обнаружении трещин, вызвавших повреждение кирпичных стен, панелей (блоков), отклонения стен от вертикали, их выпучивание и просадку на отдельных участках, а также в местах заделки перекрытий, должны организовывать систематическое наблюдение за ними с помощью маяков или др. способом; если будет установлено, что деформации увеличиваются, следует принять срочные меры по обеспечению безопасности людей и предупреждению дальнейшего развития деформаций; стабилизирующиеся трещины следует заделывать.

В соответствии с пунктом 4.6.1.1 Правил № организации по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить: исправное состояние конструкций чердачного помещения, кровли.

Согласно пункту 4.6.1.2 Правил № 170 следует устранять, не допуская дальнейшего развития, деформации в кровельных несущих конструкциях в кровлях из асбестоцементных плиток, листов черепицы и других штучных материалов (повреждения и смещения отдельных элементов, недостаточный напуск друг на друга и ослабление крепления элементов кровель обрешетке).

В соответствии с пунктом 4.8.10 Правил № 170 входные крыльца должны отвечать требованиям: не допускается попадание воды в подвал или техподполье из-за неисправности отмостки или водоотводящих устройств под крыльцами.

В силу подпункта «д» пункта 4 Правил № 416, лицензиат обязан: осуществлять контроль за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме исполнителями этих услуг и работ, в том числе документальное оформление приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества; ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений исполнителями услуг и работ обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Согласно пункту 1 Минимального перечня работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов: проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности.

В соответствии с пунктом 2 Минимального перечня работы, выполняемые в зданиях с подвалами: проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения.

Согласно пункту 3 Минимального перечня работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов: выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков; выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.

В соответствии с пунктом 7 Минимального перечня работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов: проверка кровли на отсутствие протечек; выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение; в остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

Согласно пункту 8 Минимального перечня работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов: выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях; выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях

в домах с железобетонными лестницами; выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам; выявление прогибов несущих конструкций, нарушений крепления тетив к балкам, поддерживающим лестничные площадки, врубок в конструкции лестницы, а также наличие гнили и жучков-точильщиков в домах с деревянными лестницами; при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

В соответствии с пунктом 20 Минимального перечня работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме: проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки; проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения; техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования; контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации; обеспечение сохранности коллективного (общедомового) прибора учета электрической энергии, установленного в помещениях, отнесенных к общему имуществу многоквартирного дома, а также иного оборудования, входящего в интеллектуальную систему учета электрической энергии (мощности).

Из материалов дела следует, что Обществом допущено ненадлежащее исполнение обязанностей по содержанию общего имущества МКД, выразившееся в нарушении пунктов 4.2.1.1, 4.2.1.14, 4.8.10, 4.6.1.1, 4.6.1.2, 4.1.1, 4.1.7 Правил № 170, подпункта «д» пункта 4 Правил № 416, подпунктов «а», «б», «г», «д» пункта 10 Правил № 491, пунктов 1, 2, 3, 7, 8, 20 Минимального перечня, что является нарушением лицензионных требований. Указанные обстоятельства образуют объективную сторону административного правонарушения, установленного частью 2 статьи 14.1.3 КоАП РФ.

Факт нарушения Обществом вышеперечисленных требований подтверждается совокупностью представленных в дело доказательств, что свидетельствует о наличии в деянии лицензиата события и состава административного правонарушения, предусмотренного частью 2 статьи 14.1.3 КоАП РФ. Доказательства того, что Общество со своей стороны предприняло все зависящие от него меры по надлежащему исполнению требований действующего законодательства и недопущению совершения административного правонарушения, в материалах дела отсутствуют. Чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств, исключающих возможность соблюдения действующих норм и правил, не установлено.

Обстоятельств, отягчающих административную ответственность, не установлено.

Обстоятельством, смягчающим административную ответственность, является совершение административного правонарушения впервые.

Согласно части 1 статьи 4.1.1 КоАП РФ за впервые совершенное административное правонарушение, выявленное в ходе осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля, в случаях, если назначение административного наказания в виде предупреждения не предусмотрено соответствующей статьей раздела II настоящего Кодекса или закона субъекта Российской Федерации об административных правонарушениях, административное наказание в виде административного штрафа подлежит замене на предупреждение при наличии обстоятельств, предусмотренных частью 2 статьи 3.4 настоящего Кодекса, за исключением случаев, предусмотренных частью 2 настоящей статьи.

В соответствии с частью 2 статьи 3.4 КоАП РФ предупреждение устанавливается за впервые совершенные административные правонарушения, при отсутствии причинения вреда или возникновения угрозы причинения вреда жизни и здоровью людей, объектам

животного и растительного мира, окружающей среде, объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации, безопасности государства, угрозы чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, а также при отсутствии имущественного ущерба.

Таким образом, юридическим лицом ООО «Базис 1» совершено административное правонарушение по части 2 статьи 14.1.3 КоАП РФ впервые, причинение вреда или возникновение угрозы причинения вреда жизни и здоровью людей, объектам животного и растительного мира, окружающей среде, объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации, безопасности государства, угрозы чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, имущественный ущерб при совершении правонарушения отсутствует.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьями 4.1.1, 4.2, 23.55, 29.9, 29.10 КоАП РФ,

### ПОСТАНОВИЛ:

признать общество с ограниченной ответственностью «Базис 1» виновным в совершении административного правонарушения, предусмотренного частью 2 статьи 14.1.3 КоАП РФ и привлечь к административной ответственности в виде предупреждения.

Настоящее постановление может быть обжаловано начальнику инспекции или в суд по месту рассмотрения дела. Жалоба может быть подана в течение 10-ти суток со дня вручения или получения копии постановления. По истечении срока на обжалование данное постановление вступает в законную силу.

Заместитель начальника инспекции



Т.А. Пестова

Постановление выслано почтой.

Постановление вступило в законную силу: «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Постановление исполнено: «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

