



**ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ  
КИРОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

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

Тел: (8332) 27-27-44

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ № 476**  
**по делу об административном правонарушении**

30.05.2024

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 10.04.2024 № 83/47/2024 в отношении директора общества с ограниченной ответственностью «Базис 1» (далее – ООО «Базис 1», управляющая организация, лицензиат, Общество, ОГРН: 1094313001760, ИНН: 4313008661), Ежова Андрея Алексеевича, дата и место рождения: 30.07.1981, Кировская обл., г. Котельнич, зарегистрированного по адресу: Кировская область, г. Котельнич, ул. Школьная, д. 6, кв. 45, паспорт серия 3302 номер 576458, выдан Ленинским РОВД города Кирова, 01.04.2002,

**УСТАНОВИЛ:**

06.03.2024 на основании решения заместителя начальника инспекции от 05.03.2024 № ЖИ/47/2024 была проведена внеплановая документарная проверка в отношении ООО «Базис 1», с целью проверки сведений, указанных в обращении, о предоставлении коммунальной услуги по отоплению ненадлежащего качества для потребителей, проживающих в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Кировская область, г. Котельнич, ул. Прудная, д. 35 (далее – МКД).

Общество осуществляет предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами на основании выданной инспекцией лицензии от 20.11.2018 № 043000256.

Согласно данным реестра лицензий Кировской области на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами МКД включен в перечень многоквартирных домов, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат, с 06.03.2018. Управление МКД ООО «Базис 1» осуществляет на основании договора управления многоквартирным домом от 01.02.2018 № 697.

По результатам проведенного контрольного (надзорного) мероприятия установлено следующее.

МКД оборудован общедомовым прибором учета тепловой энергии ТВ-7, заводской номер 18-068828, введен в эксплуатацию, исправен и допущен к эксплуатации, имеет свидетельство о поверке от 20.09.2023.

ООО «Базис 1» письмом от 28.02.2024 № 139 представлены документы и пояснения, в результате анализа которых установлено, что подача коммунального ресурса необходимого для обеспечения потребителей, проживающих в МКД, коммунальной услугой по отоплению осуществляет ресурсоснабжающей организацией ООО «ФинансГрупп». К письму, в том числе, прилагается график температур сетевой воды с коллекторов котельных, эксплуатируемых в отопительный период 2023-2024 ООО «ФинансГрупп» (далее – график).

В адрес инспекции представлен акт замеров температуры воздуха в жилых помещениях квартиры № 6 МКД. Замеры температуры воздуха осуществлены поверенным прибором Testo 881-1, заводской номер 02343969, дата поверки: 25.09.2023, поверка действительна до 24.09.2024.

Акт замера температуры внутри помещения от 09.01.2024, осуществлены замеры температуры воздуха в жилом помещении МКД в кв. № 6.

Температура наружного воздуха на момент проведения замеров: (минус)  $-15^{\circ}\text{C}$ ; параметры теплоносителя на вводе в дом на момент проведения замеров: в подающем трубопроводе (Т1)  $+61^{\circ}\text{C}$ , в обратном трубопроводе (Т2)  $+50^{\circ}\text{C}$  температура воздуха в комнате № 1 указанной квартиры составила  $+19^{\circ}\text{C}$ , что не соответствует требованиям.

При этом, в соответствии с графиком в зависимости от температуры наружного воздуха, при температуре наружного воздуха (минус)  $-15^{\circ}\text{C}$  температура в подающем трубопроводе (Т1) должна составлять  $+59^{\circ}\text{C}$  (фактически на момент проведения проверки составляла  $+61^{\circ}\text{C}$ ).

Акт замера температуры внутри помещения от 24.01.2024, осуществлены замеры температуры воздуха в жилом помещении МКД кв. № 6, температура воздуха в комнате № 1 указанной квартиры составила  $+23,5^{\circ}\text{C}$ .

Температура воздуха в жилом помещении квартиры № 6 МКД 09.01.2024 года не соответствовала обязательным требованиям.

По результатам проверки составлен акт от 06.03.2024 № 83/ЖИ/47/2024, подтверждающий нарушение 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;
- пунктом 15 Приложения № 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 (далее – Правила № 354);
- подпунктом «в» пункта 3 Правил № 354;
- пунктом 8 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила № 491);
- подпунктами «а», «б», «г», «д» пункта 10 Правил № 491;
- пунктом 18 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 директора ООО «Базис 1» Ежова А.А. составлен протокол от 10.04.2024 № 83/47/2024 об административном правонарушении, которым допущенные нарушения квалифицированы по части 2 статьи 14.1.3 КоАП РФ. Протокол составлен без участия Ежова А.А., извещенного о времени и месте составления протокола надлежащим образом.

В соответствии с пунктом 4 части 1 статьи 29.7 КоАП РФ выяснено, что Ежов А.А. был надлежаще извещен о времени и месте рассмотрения дела об административном правонарушении. Определением от 08.05.2024 рассмотрение дела об административном правонарушении назначено на 30.05.2024 на 10 час. 45 мин. Данное определение заказным письмом было направлено Ежову А.А. по адресу регистрации, а также по юридическому адресу Общества, должностным лицом которого является Ежов А.А. По адресу регистрации указанное определение было получено 23.05.2024, по юридическому адресу Общества было получено 17.05.2024.

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

В адрес инспекции от директора ООО «Базис 1» Ежова А.А. поступили объяснения по делу об административном правонарушении от 28.05.2024 исх. № 363, согласно которым просит рассмотреть дело без его участия и производство по делу прекратить в связи с отсутствием состава.

Поясняет следующее:

- состояние внутридомовой инженерной системы отопления в МКД находилось и находится в удовлетворительном технически исправном состоянии, протечки и неисправности отсутствуют;

- 21.06.2023 проведены работы по осмотру технического состояния оборудования и системы инженерно-технического обеспечения в МКД, проведена опрессовка теплопотребляющего оборудования, промывка системы теплопотребления, подтверждается актом гидравлической опрессовки теплопотребляющего оборудования от 21.06.2023, актом промывки системы теплопотребления от 21.06.2023, актом осмотра технического состояния оборудования и системы инженерно-технического обеспечения в МКД от 21.06.2023;

- МКД был готов к отопительному сезону 2023-2024 гг.;

- 20.07.2018 собственниками МКД принято решение о переходе на «прямые» договоры по теплоснабжению с ресурсоснабжающей организацией (протокол № 1 от 20.07.2018) исполнителем коммунальной услуги по отоплению МКД является ООО «ФинансГрупп»;

- в адрес ООО «ФинансГрупп» было направлено письмо от 06.12.2023 исх. № 1196с требованием о соблюдении температурного графика подачи теплоносителя на жилые отапливаемые от котельных ООО «ФинансГрупп» в том числе МКД;

- причиной низкого параметра температуры воздуха явилось несоблюдение графика температур сетевой воды ресурсоснабжающей организацией ООО «ФинансГрупп» с 01.01.2024 по 09.01.2024;

- на момент проведения проверки температуры внутри помещения 09.01.2024 объем теплоносителя на тепловом пункте не соответствовал нормативному значению был менее 8,47 м3/ч;

- копия акта проверки температуры внутри помещения № 6 выдан собственнику Жуковой Е.В. с указанием причины плохой работы системы отопления – не соблюдался температурный график с котельной;

- 01.01.2024 по 08.01.2024 имелась значительная недопоставка тепла в МКД, что повлияло на продолжительность снижения температуры внутри помещений МКД в последующие дни;

- в связи с поступлением жалоб от собственников МКД ООО «Базис 1» было направлено письмо от 15.01.2024 исх. № 12 с подтверждающими документами о принятии срочных мер по соблюдению нормативных параметров теплоносителя и с требованием о перерасчете платы за некачественное предоставление услуги по теплоснабжению;

- при повторном проведении проверок соблюдения температуры внутри помещения МКД 24.01.2024 и 28.02.2024 температура воздуха внутри квартиры соответствовала нормативным требованиям (акт проверки от 24.01.2024с подписью собственника об отсутствии претензии Жуковой Е.В. прилагается).

Рассмотрев материалы административного дела, прихожу к следующим выводам.

Частью 2 статьи 14.1.3 КоАП РФ предусмотрена административная ответственность за осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с нарушением лицензионных требований, за исключением случаев, предусмотренных статьей 13.19.2 КоАП РФ.

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.

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 коммуникаций, 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 силу пункта 15 приложения № 1 к Правилам № 354 в районах с температурой наиболее холодной пятидневки  $-31^{\circ}\text{C}$  и ниже, температура воздуха в жилых помещениях должна быть не ниже  $+20^{\circ}\text{C}$ , а в угловых комнатах  $+22^{\circ}\text{C}$ . При этом данные требования применяются при условии выполнения мероприятий по утеплению помещений.

Согласно подпункту «в» пункта 3 Правил № 354 предоставление коммунальных услуг потребителю осуществляется круглосуточно (коммунальной услуги по отоплению - круглосуточно в течение отопительного периода), то есть бесперебойно либо с перерывами, не превышающими продолжительность, соответствующую требованиям к качеству коммунальных услуг, приведенным в приложении № 1 к Правилам № 354.

В соответствии с пунктом 8 Правил № 491 внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

В соответствии с пунктом 18 Минимального перечня на управляющие компании возложена обязанность по постоянному контролю параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительному принятию мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения, восстановлению работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов.

Таким образом, из материалов дела следует, что Обществом допущено ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных частью 2.3 статьи 161 ЖК РФ, частью 2 статьи 162 ЖК РФ, пунктом 15 Приложения № 1 Правил № 354, подпунктом «в» пункта 3 Правил № 354, подпунктами «а», «б», «г», «д» пункта 10 Правил № 491, пункта 8 Правил № 491, пункта 18 Минимального перечня, что является нарушением лицензионных требований. Указанные обстоятельства образуют объективную сторону административного правонарушения, установленного частью 2 статьи 14.1.3 КоАП РФ.

С учетом вышеизложенного на момент окончания проверки в действиях директора ООО «Базис 1» Ежова А.А. установлено наличие признаков состава административного правонарушения, предусмотренного частью 2 статьи 14.1.3 КоАП РФ.

Единоличным исполнительным органом лицензиата, ответственным за деятельность компании в сфере управления многоквартирными домами, является директор ООО «Базис 1» Ежов А.А., который в свою очередь является ответственным за последствия принимаемых решений, за соблюдение законности деятельности организации, в том числе за соблюдение нормативно-правовых актов в установленной сфере деятельности.

В силу положений статьи 2.4 КоАП РФ административной ответственности подлежит должностное лицо в случае совершения им административного правонарушения в связи с неисполнением либо ненадлежащим исполнением своих служебных обязанностей. Согласно примечанию к данной статье, совершившие административные правонарушения в связи с выполнением организационно-распорядительных или административно-хозяйственных функций руководители и другие работники организаций несут административную ответственность как должностные лица.

Согласно действующему законодательству руководство текущей деятельностью общества осуществляется единоличным исполнительным органом общества (директором, генеральным директором) или единоличным исполнительным органом общества (директором, генеральным директором) и коллегиальным исполнительным органом общества (правлением, дирекцией).

Таким образом, именно единоличный исполнительный орган лицензиата ответственен за деятельность компании во всех сферах взаимоотношений, а также за принятие соответствующих решений, в том числе за соблюдение законности деятельности организации, за соблюдением требований действующего законодательства управляющей организацией.

Согласно сведениям, об ООО «Базис 1», содержащимся в Едином государственном реестре юридических лиц, директором управляющей организации, ответственным за соблюдение требований жилищного законодательства является Ежов А.А.

Ежов Андрей Алексеевич имеет квалификационный аттестат от 16.08.2022 № 043 000654, выданный лицензионной комиссией Кировской области (протокол от 26.07.2022 № 48/22), подтверждающий наличие специальных знаний на управление многоквартирными домами.

На момент привлечения к административной ответственности срок давности, установленный статьей 4.5 КоАП РФ, не истек.

Согласно статье 2.9 КоАП РФ при малозначительности совершенного административного правонарушения судья, орган, должностное лицо, уполномоченные решить дело об административном правонарушении, могут освободить лицо, совершившее административное правонарушение, от административной ответственности и ограничиться устным замечанием.

Оценив представленные в материалы дела доказательства в их совокупности, учитывая характер и степень общественной опасности совершенного правонарушения, принимая во внимание принятые Обществом меры, а также конкретные обстоятельства совершения правонарушения, отсутствие общественно-опасных последствий правонарушения, прихожу к выводу, что в рассматриваемом случае при формальном наличии всех признаков состава вмененного правонарушения, оно не содержит существенной угрозы охраняемым общественным отношениям, не причинило существенного вреда интересам общества и государства, таким образом, есть основания для квалификации данного правонарушения в качестве малозначительного.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьями 2.9, 4.1, 4.2, 14.1.3, 23.55, 29.9 КоАП РФ,

### ПОСТАНОВИЛ:

признать директора общества с ограниченной ответственностью «Базис 1» Ежова Андрея Алексеевича виновным в совершении административного правонарушения, предусмотренного частью 2 статьи 14.1.3 КоАП РФ.

Считать данное правонарушение малозначительным и применить статью 2.9 КоАП РФ.

На основании пункта 2 части 1 статьи 29.9 КоАП РФ об административных правонарушениях прекратить производство по делу, объявив устное замечание.

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.