



**ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ
КИРОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

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

Тел: (8332) 27-27-44

ПОСТАНОВЛЕНИЕ № 312
по делу об административном правонарушении

16.04.2025

г. Киров

Заместитель начальника государственной жилищной инспекции Кировской области (далее - инспекция) 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 19.03.2025 № 88/ВД/80/2025, 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:

19.02.2025 на основании решения инспекции от 23.01.2025 № 43240944301017005361 в отношении ООО «Базис 1» проведена выездная проверка с целью проверки информации, указанной в обращении гражданина, проживающего по адресу: Кировская область, г. Котельнич, ул. Победы, д. 31 (далее - МКД); о фактах нарушения обязательных требований к содержанию общего имущества собственников помещений в МКД, проведено контрольное (надзорное) мероприятие.

При визуальном осмотре квартиры № 13 установлено:

Выполнено тепловизионное обследование квартиры, в ходе которого выявлены области, где температурой внутренней поверхности ограждающих конструкций не удовлетворяет нормативным требованиям СП 50.13330.2024 «Тепловая защита зданий».

Выявленные нарушения зафиксированы в протоколе осмотра от 19.02.2025, протоколе инструментального обследования.

По результатам инспекционного визита составлен акт от 19.02.2025 № ВД/80/2025, свидетельствующий о нарушении Обществом требований, установленных:

- пунктами 4.2.1.1, 4.2.1.12, 4.10.2.1 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 № 170 (далее - Правила № 170);

- пунктом 3 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 07.02.2025 № 99/ВД/1190/2024, которым допущенные нарушения квалифицированы

по части 2 статьи 14.1.3 КоАП РФ. Протокол составлен без участия представителя Общества, извещенного о времени и месте составления протокола 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 24.03.2025 рассмотрение дела об административном правонарушении назначено на 16.04.2025. Данное определение с сопроводительным письмом заказной корреспонденцией направлено в адрес Общества, согласно отчету об отслеживании отправление № 61099206168493 имеет статус «28.03.2025 вручено адресату».

На рассмотрение дела об административном правонарушении явился директор Общества Ежов А.А., им даны пояснения по делу.

Рассмотрев вышеуказанные обстоятельства, материалы дела об административном правонарушении, прихожу к следующим выводам.

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, в период с 20.11.2018 на основании договора управления от 24.12.2016 № 506.

Таким образом, Общество является лицом, ответственным за надлежащее содержание общего имущества многоквартирных домов, и обязано соблюдать требования законодательства, определяющие порядок обслуживания и содержания общего имущества многоквартирного дома в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, поддержания общего имущества дома в надлежащем и технически исправном состоянии.

Требования и нормативы по содержанию и обслуживанию жилого фонда определены Правилами № 170, в соответствии с которыми:

организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечивать теплозащиту наружных стен (пункт 4.2.1.1 Правил № 170);

участки стен, промерзающие или отсыревающие вследствие недостаточной теплозащиты, а также стены с малой теплоустойчивостью в жарких районах необходимо утеплять организацией по обслуживанию жилищного фонда (пункт 4.2.1.12 Правил № 170);

организации по обслуживанию жилищного фонда в процессе эксплуатации жилых домов должны регулярно осуществлять мероприятия по устранению причин, вызывающих увлажнение ограждающих конструкций (поддержание надлежащего температурно-влажностного режима и воздухообмена в жилых и вспомогательных помещениях, включая чердаки и подполья; содержание в исправном состоянии санитарно-технических систем, кровли и внутренних водостоков, гидро- и пароизоляционных слоев стен, перекрытий, покрытий и пола, герметизации стыков и швов полносборных зданий, утепление дефектных ограждающих конструкций, тепло- и пароизоляции трубопроводов, на поверхности которых образуется конденсат, обеспечение бесперебойной работы дренажей, просушивание увлажненных мест, содержание в исправном состоянии отмосток и водоотводящих устройств и др. (пункт 4.10.2.1 Правил № 170).

Требования и нормативы по содержанию и обслуживанию жилого фонда определены Минимальным перечнем, в соответствии с которым:

на управляющие организации возложена обязанность по выявлению и устранению причин увлажнения стен (пункт 3 Минимального перечня).

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.

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

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, 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 силу пункта 3 Положения о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами и об осуществлении регионального государственного лицензионного контроля за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28.10.2014 № 1110, лицензионными требованиями к лицензиату являются: а) соблюдение требований, предусмотренных частью 2.3 статьи 161 ЖК РФ; б) исполнение обязанностей по договору управления многоквартирным домом, предусмотренных частью 2 статьи 162 ЖК РФ.

Таким образом, требования, предусмотренные ЖК РФ, являются лицензионными, их соблюдение представляет собой обязанность управляющих организаций при осуществлении предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами на основании лицензии.

В материалах дела имеются объяснения Общества, согласно которым 29.07.2024 был проведен осмотр состояния общего имущества МКД. В процессе осмотра стен трещин и иных дефектов не обнаружено. В отопительные периоды 2023-2024 г.г., 2024-2025 г.г. в адрес Общества обращений от собственника квартиры № 13 в МКД не поступало.

14.01.2025 проведено обследование данной квартиры, в угловой комнате имеются пятна черного цвета. Доступ к вентиляционному отверстию канала на кухне закрыт. Вероятная причина появления пятен — вмешательство собственника в работу вентиляционной системы.

18.03.2025 проведен осмотр состояния общего имущества МКД с представителями Администрации г. Котельнич, промерзание стены не обнаружено, наружные стены кухни и жилой комнаты самостоятельно утеплены собственником. В настоящее время ведутся переговоры с подрядчиком ИП Кулагиным В.И. о заключении договора на выполнение работ по утеплению фасада многоквартирного дома.

Из материалов дела следует, что Обществом допущено ненадлежащее исполнение обязанностей по содержанию общего имущества МКД, выразившееся в нарушении пунктов 4.2.1.1, 4.2.1.12, 4.10.2.1 Правил № 170, пункта 3 Минимального перечня, подпунктов «а», «б», «г» пункта 10 Правил № 491. Указанные обстоятельства образуют объективную сторону административного правонарушения, установленного частью 2 статьи 14.1.3 КоАП РФ.

Частью 2 статьи 14.1.3 КоАП РФ установлена административная ответственность за осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с нарушением лицензионных требований, за исключением случаев, предусмотренных статьями 13.19.2 КоАП РФ в виде наложения административного штрафа на юридических лиц в размере от двухсот пятидесяти тысяч до трехсот тысяч рублей.

Объектом указанного правонарушения выступают общественные отношения в сфере предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

Объективная сторона правонарушения выражена в несоблюдении уполномоченными лицами лицензионных требований при осуществлении предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

Субъектами правонарушения выступают лица, осуществляющие предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами и получившие в установленном порядке лицензию на осуществление названного вида деятельности.

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.

На момент привлечения к административной ответственности срок давности, установленный статьей 4.5 КоАП РФ, не истек. Процессуальных нарушений в ходе производства по делу об административном правонарушении не установлено.

Смягчающих и отягчающих административную ответственность Общества обстоятельств не установлено.

Вместе с тем, с учетом обстоятельств дела считаю возможным квалифицировать совершенное административное правонарушение как малозначительное, в связи со следующим.

Согласно статье 2.9 КоАП РФ при малозначительности совершенного административного правонарушения судья, орган, должностное лицо, уполномоченные

решить вопрос 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 конкретные обстоятельства совершения правонарушения, отсутствие общественно-опасных последствий правонарушения, предпринятые действия к устранению выявленных нарушений, 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.

Санкция части 2 статьи 14.1.3 КоАП РФ предусматривает наказание для должностных лиц – наложение административного штрафа в размере от пятидесяти тысяч до ста тысяч рублей или дисквалификацию на срок до трех лет.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьями 2.9, 14.1.3, 23.55, 29.9, 29.10 КоАП РФ,

ПОСТАНОВИЛ:

ООО «Базис 1» признать 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.

Постановление может быть обжаловано в соответствии со статьей 30.1 КоАП РФ в установленном законом порядке десятидневный срок 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.