



**ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ
КИРОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

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

Тел: (8332) 27-27-44

ПОСТАНОВЛЕНИЕ № 29
по делу об административном правонарушении

19.01.2026

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 16.12.2025 № 102/ВД/933/2025 в отношении общества с ограниченной ответственностью «Базис 1» (далее – ООО «Базис 1», управляющая организация, лицензиат, Общество), ОГРН: 1094313001760, ИНН: 4313008661, юридический адрес: 610002, Кировская обл., г. Котельнич, ул. Октябрьская, д. 102, помещ. 5, дата государственной регистрации: 21.04.2009, лицензия от 20.11.2018 № 043000256,

УСТАНОВИЛ:

На основании решения инспекции № 432509443010200192261 в отношении ООО «Базис 1» проведен инспекционный визит с целью проверки информации, указанной в обращениях заявителей, проживающих в многоквартирных домах, расположенных по адресам: Кировская область, г. Котельнич, ул. Яранская, д. 1 (далее – МКД № 1), ул. Орджоникидзе, д. 18 (далее – МКД № 18), о фактах нарушения обязательных требований к содержанию общего имущества.

При проведении должностным лицом инспекции инспекционного визита 20.11.2025 был осуществлен осмотр подвального помещения МКД № 1, в ходе которого установлено:

- наличие бытового и строительного мусора в подвальном помещении;
- продухи подвального помещения закрыты;
- увлажнение грунта подвального помещения.

В ходе визуального осмотра МКД № 18 выявлено повреждение отмостки около квартиры № 61.

Выявленные нарушения зафиксированы в протоколе осмотра от 20.11.2025, приложены подтверждающие фотоматериалы.

По результатам инспекционного визита составлен акт от 20.11.2025 № 102/ВД/933/2025, подтверждающий нарушение Обществом требований, установленных:

- пунктами 3.4.3, 4.1.7, 4.1.1 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170 (далее – Правила № 170);

- пунктом 2 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);

- подпунктами а), б), г) пункта 10 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила № 491).

По факту выявленных нарушений в отношении ООО «Базис 1» составлен протокол от 16.12.2025 № 102/ВД/933/2025 об административном правонарушении, предусмотренном частью 2 статьи 14.1.3 КоАП РФ. Протокол составлен без участия представителя Общества, извещенного надлежащим образом.

На основании пункта 4 части 1 статьи 29.7 КоАП РФ, определением от 18.12.2025 рассмотрение дела об административном правонарушении назначено на 19.01.2026. Согласно почтовому отчету с идентификатором: 80102916931693 отправление имеет статус «23.12.2025 вручение адресату».

Таким образом, Общество было надлежащим образом извещено о времени и месте рассмотрения дела. На рассмотрение дела об административном правонарушении представитель Общества не прибыл.

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

В соответствии с данными реестра лицензий Кировской области на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами МКД № 1 с 01.12.2018 включен в перечень многоквартирных домов, управление которыми осуществляет ООО «Базис 1», на основании договора управления от 27.02.2018 № 732, МКД № 18 с 28.03.2018 включен в перечень многоквартирных домов, управление которыми осуществляет ООО «Базис 1», на основании договора управления от 01.02.2018 № 691.

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 многоквартирных домов 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:

подвалы и технические подполья должны проветриваться регулярно в течение всего года с помощью вытяжных каналов, вентиляционных отверстий в окнах и цоколе или других устройств при обеспечении не менее чем однократного воздухообмена. Продухи в цоколях зданий должны быть открыты (пункт 3.4.3);

просадки, щели и трещины, образовавшиеся в отмостках и тротуарах, необходимо заделывать материалами, аналогичными покрытию: битумом, асфальтом, мастикой или мятой глиной с предварительной расчисткой поврежденных мест и подсыпкой песком (пункт 4.1.7);

организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить: нормируемый температурно-влажностный режим подвалов и техподполий; исправное состояние фундаментов и стен подвалов зданий; устранение повреждений фундаментов и стен подвалов по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития; предотвращения сырости и замачивания грунтов оснований и фундаментов и конструкций подвалов и техподполий; работоспособное состояние внутридомовых и наружных дренажей (пункт 4.1.1).

Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290 определен Минимальный перечень, согласно которому:

на управляющую организацию возложена обязанность по проверке температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения; проверке состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений; контролю за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей (пункт 2).

В соответствии с частями 1, 1.1 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - 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 статьями 157.2 ЖК РФ. Надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации и должно обеспечивать 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 собственников помещений в многоквартирном доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме. 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.

Согласно подпунктам а), б), г) пункта 10 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) в состоянии, обеспечивающем:

- соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома;
- безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества;

- соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц.

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 статьями 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 статьями 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.

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 адрес инспекции поступило ходатайство ООО «Базис 1» от 19.01.2026 № 13, в соответствии с которым с вменяемым правонарушением не согласно. Общество обозначило, что осуществляет содержание и текущий ремонт многоквартирного дома в соответствии с требованиями Правил № 170, Минимального перечня, Правил № 491 в МКД, а также в соответствии с планом текущего ремонта, утвержденного общим собранием собственников МКД. В подтверждение заявленных доводов к ходатайству приложены соответствующие документы. Ходатайствовали о рассмотрении дел в отсутствие представителя управляющей организации.

Вместе с тем, представленные Обществом документы не опровергают факта совершения вменяемых нарушений и не исключают наличия состава административного правонарушения. ООО «Базис 1» нарушило установленные жилищным законодательством требования по управлению МКД, что указывает на допущенные управляющей компанией нарушения лицензионных требований, установленных под, «а», «б» п. 3 Положения № 1110.

Из материалов дела следует, что Обществом допущено ненадлежащее исполнение обязанностей по содержанию общего имущества МКД, выразившееся в нарушении пунктов 3.4.3, 4.1.7, 4.1.1 Правил № 170; пункта 2 Минимального перечня, подпунктов а), б), г) пункта 10 Правил № 491, что является нарушением лицензионных требований. Указанные обстоятельства образуют объективную сторону административного правонарушения, установленного частью 2 статьи 14.1.3 КоАП РФ.

При таких данных в деянии управляющей компании доказаны все признаки состава административного правонарушения, предусмотренного частью 2 статьи 14.1.3 КоАП РФ.

Эти обстоятельства свидетельствуют о совершении ООО «Базис 1» административного правонарушения, предусмотренного частью 2 статьи 14.1.3 КоАП РФ, выразившегося в ненадлежащем выполнении работ и оказании услуг по содержанию общего имущества в рамках договора управления МКД.

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.

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

Малозначительным административным правонарушением является действие или бездействие, хотя формально и содержащее признаки состава административного правонарушения, но с учетом характера совершенного правонарушения и роли правонарушителя, размера вреда и тяжести наступивших последствий не представляющее существенного нарушения охраняемых общественных правоотношений.

Каких-либо конкретных обстоятельств, которые бы свидетельствовали об исключительности рассматриваемого случая, а также об отсутствии угрозы охраняемым общественным отношениям, не имеется, что исключает возможность признания допущенного правонарушения малозначительным.

Смягчающих, отягчающих вину обстоятельств не установлено.

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 КоАП РФ 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 КоАП РФ, за исключением случаев, предусмотренных частью 2 статьи 4.1.1 КоАП РФ.

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.

Учитывая, что 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 не установлено, а также, принимая во внимание принятые меры, направленные на устранение нарушений, считаю необходимым назначить наказание в виде предупреждения.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьями 4.1.1, 4.5, 14.1.3, 23.55, 29.9, 29.10 КоАП РФ,

ПОСТАНОВИЛ:

Признать ООО «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 суд по месту рассмотрения дела. Жалоба может быть подана в течение 10-ти дней со дня вручения или получения копии постановления. По истечении срока на обжалование данное постановление вступает в законную силу.

Заместитель начальника инспекции

Т.А. Пестова



**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат 775f992798cdd294981f2ac429971bb7
Владелец Пестова Татьяна Александровна
Действителен с 28.08.2025 по 21.11.2026

Постановление выслано почтой.

Постановление вступило в законную силу: «___» _____ 20__ г.

Постановление исполнено: «___» _____ 20__ г.

