

**ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ
НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ**

Юридический и почтовый адрес: 630007, г. Новосибирск, Красный проспект, 18, тел. 202-07-57
Фактический адрес: 630099, г. Новосибирск, Красный проспект, 25, тел. 303-44-69

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ
ПО ДЕЛУ ОБ АДМИНИСТРАТИВНОМ ПРАВОНАРУШЕНИИ № 270-25**

г. Новосибирск

15.08.2025

Заместитель начальника государственной жилищной инспекции Новосибирской области – заместитель главного государственного жилищного инспектора Новосибирской области В.В. Юнусов, рассмотрев материалы по делу № 05-04-000/4136-1 от 13.08.2025 об административном правонарушении, предусмотренном ч. 2 ст. 14.1.3 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ), в отношении юридического лица – общества с ограниченной ответственностью «коммерческая жилищно-эксплуатационная компания «ГОРСКИЙ» (далее – ООО «КЖЭК «ГОРСКИЙ»), ИНН 5404245904, юридический адрес: 630032, Новосибирская область, г. Новосибирск, мкр. Горский, зд. 64, этаж ОТМ.-2.800, с участием защитника ООО «КЖЭК «ГОРСКИЙ» Чернышовой Ольги Васильевны, действующей на основании доверенности,

УСТАНОВИЛ:

ООО «КЖЭК «ГОРСКИЙ» осуществляет предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами на основании лицензии от 27.04.2015 № Л045-01060-54/00622912 и является ответственным за содержание многоквартирного дома по адресу Новосибирская обл., г. Новосибирск, ул. Одоевского, д. 1/2 (далее – МКД № 1/2) на основании договора управления.

В ходе рассмотрения дела об административном правонарушении были рассмотрены: протокол об административном правонарушении от 13.08.2025 № 05-04-000/4136-1 и другие материалы дела.

На рассмотрении дела об административном правонарушении защитник юридического лица ООО «КЖЭК «ГОРСКИЙ» Чернышова О.В. пояснила, что вину признает, работы по восстановлению перил произведены, работы по восстановлению штукатурного слоя крылец запланированы на 2026 год. На момент рассмотрения дела нарушения частично устранены.

Исследовав материалы дела, должностное лицо государственной жилищной инспекции Новосибирской области (далее – Инспекция, ГЖИ НСО), рассматривающее дело об административном правонарушении, приходит к следующему.

На основании ст. 73 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» должностным лицом инспекции проведено контрольное (надзорное) мероприятие в виде внеплановой выездной проверки.

При проведении внеплановой выездной проверки в период с 17.06.2025 по 18.06.2025 (акт проверки № 05-02-020/4136 от 18.06.2025) установлено следующее.

В ходе внеплановой выездной проверки установлено, что перила на пандусе крыльца входной группы подъезда № 3 имеют деформацию в виде изгиба, что является нарушением п.9 Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения, утвержденных постановлением Правительства от 03.04.2013 № 290 (далее – Минимальный перечень № 290) пп. «а», «б» п. 10 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (Правил № 491).

Кроме того, в ходе осмотра крылец подъездов МКД № 1/2 установлены частичные разрушения штукатурного слоя стен крылец первого, второго, третьего подъездов. Вместе с тем, управляющей организацией, по результатам проведения сезонного осмотра, представлено предложение собственникам по вопросу восстановления штукатурного слоя крылец. Вместе с тем до настоящего времени решения о проведении работ по восстановлению штукатурного слоя крылец в ООО «КЖЭК ГОРСКИЙ» не поступало.

Таким образом, по итогам внеплановой выездной проверки выявлены нарушения лицензионных требований в части ненадлежащего содержания общего имущества собственников МКД № 1/2.

Согласно п. 9 Минимального перечня № 290 закреплены работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов: выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков; контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.); выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках; контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами; контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы); при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

Согласно пп. «а», «б», п. 10 Правил № 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.

В соответствии с пунктом 3 Положения о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28.10.2014 № 1110, лицензионными требованиями к лицензиату помимо требований, предусмотренных пунктами 1 - 6.1 части 1 статьи 193 ЖК РФ, являются следующие требования:

- 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;
- в) соблюдение требований, предусмотренных частью 3.1 статьи 45 ЖК РФ;
- г) соблюдение требований, предусмотренных частью 7 статьи 162 и частью 6 статьи 198 ЖК РФ.

В силу части 2.3 статьи 161 ЖК РФ, 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 настоящего Кодекса, за обеспечение готовности инженерных систем.

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 настоящего Кодекса, либо в случае, предусмотренном частью 14 статьи 161 настоящего Кодекса, 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 настоящего Кодекса, обеспечить готовность инженерных систем, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Согласно ч. 2 ст. 2.1 КоАП РФ, юридическое лицо признается виновным в совершении административного правонарушения, если будет установлено, что у него имелась возможность для соблюдения правил и норм, за нарушение которых настоящим Кодексом или законами субъекта Российской Федерации предусмотрена административная ответственность, но данным лицом не были приняты все зависящие от него меры по их соблюдению.

Вина ООО «КЖЭК «ГОРСКИЙ» в совершении вменяемого ему административного правонарушения состоит в том, что нарушены лицензионные требования, в части ненадлежащего содержания общедомового имущества МКД № 1/2, а именно: частичное разрушение штукатурного слоя стен крылец первого, второго, третьего подъездов; перила на пандусе крыльца входной группы подъезда № 3 МКД № 1/2 имеют деформацию в виде изгиба.

На основании вышеизложенного, действия (бездействие) ООО «КЖЭК «ГОРСКИЙ» образуют состав административного правонарушения, предусмотренного ч. 2 ст. 14.1.3 КоАП РФ - осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с нарушением лицензионных требований.

Правовая возможность исполнения существующей обязанности определяется отсутствием объективных препятствий для выполнения указанных обязанностей, то есть обстоятельств, не зависящих от воли обязанного лица. Постановлением Конституционного Суда Российской Федерации от 27.04.2001 № 7-П подобные обстоятельства квалифицируются как чрезвычайные, объективно непредотвратимые обстоятельства и другие непредвиденные, непреодолимые препятствия, находящиеся вне контроля обязанных лиц. Указанных обстоятельств, находящихся вне контроля юридического лица материалами административного дела не установлено. Следовательно, вина ООО «КЖЭК «ГОРСКИЙ» в совершении вменяемого правонарушения материалами дела доказана.

Согласно п. 18.1 постановления Пленума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 02.06.2004 № 10 (далее - постановление Пленума № 10), квалификация правонарушения как малозначительность может иметь место только в исключительных случаях и производится с учетом положений пункта 18 постановления Пленума № 10 применительно к обстоятельствам конкретного совершенного лицом деяния.

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

В силу положений п. 18.1 постановления Пленума № 10 при квалификации административного правонарушения в качестве малозначительного надлежит учитывать, что статья 2.9 КоАП РФ не содержит оговорок о ее неприменении к каким-либо составам, предусмотренным КоАП РФ.

Возможность или невозможность квалификации деяния в качестве малозначительного не может быть установлена абстрактно, исходя из сформулированной в КоАП РФ конструкции состава административного правонарушения, за совершение которого установлена ответственность. Так, не может быть отказано в квалификации административного правонарушения в качестве малозначительного только на том основании, что в соответствующей статье особенной части КоАП РФ ответственность определена за неисполнение какой-либо обязанности и не ставится в зависимость от наступления каких-либо последствий.

Оценив характер совершенного ООО «КЖЭК «ГОРСКИЙ» правонарушения в рассматриваемом случае должностное лицо административного органа не усмотрело признаков исключительности для освобождения ООО «КЖЭК «ГОРСКИЙ» от административной ответственности.

В соответствии с ч. 1 ст. 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 ст. 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 ч. 2 ст. 3.4 настоящего Кодекса, за исключением случаев, предусмотренных ч. 2 настоящей статьи.

Согласно ч. 2 ст. 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.

Ранее, ООО «КЖЭК «ГОРСКИЙ» уже было привлечено к административной ответственности по ч. 2 ст. 14.1.3 КоАП РФ.

В соответствии с частями 3.2, 3.3 ст. 4.1 КоАП РФ, при наличии исключительных обстоятельств, связанных с характером совершенного административного правонарушения и его последствиями, имущественным и финансовым положением привлекаемого к административной ответственности юридического лица, судья, орган, должностное лицо, рассматривающие дела об административных правонарушениях либо жалобы, протесты на постановления и (или) решения по делам об административных правонарушениях, могут назначить наказание в виде административного штрафа в размере менее минимального размера административного штрафа, предусмотренного соответствующей ст. или ч. ст. раздела II КоАП РФ, в случае, если минимальный размер административного штрафа для юридических лиц составляет не менее ста тысяч рублей.

Учитывая обстоятельства правонарушения, должностное лицо в целях выполнения задач законодательства об административных правонарушениях, предупреждая чрезмерное, избыточное ограничение имущественных прав и интересов привлекаемого лица, полагает возможным применить положения ст. 4.1 КоАП РФ и назначить наказание в виде штрафа в размере менее минимального размера, предусмотренного санкцией ч. 2 ст. 14.1.3 КоАП РФ и снизить размер административного штрафа до 125 000 рублей.

В соответствии с п.п. 5, 7 ст. 26.1 КоАП РФ по делу об административном правонарушении выяснению подлежат характер и размер ущерба, причиненного административным правонарушением, а также причины и условия совершения административного правонарушения.

В ходе рассмотрения дела об административном правонарушении, характер и размер ущерба, а также причины и условия совершения административного правонарушения установлены не были.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 2.1, 2.10, 3.5, 4.1, ч. 2 ст. 14.1.3, 22.1, 22.2, 23.55, 29.7, 29.9, 29.10, 29.11 КоАП РФ,

ПОСТАНОВИЛ:

За совершение административного правонарушения, предусмотренного ч. 2 ст. 14.1.3 КоАП РФ – осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с нарушением лицензионных требований, привлечь ООО «КЖЭК «ГОРСКИЙ» к административной ответственности и наложить на него административное наказание в виде штрафа в размере 125 000 (сто двадцать пять тысяч) рублей.

В соответствии с ч. 4 ст. 4.1 КоАП РФ назначение административного наказания не освобождает лицо от исполнения обязанности, за неисполнение которой административное наказание было назначено.

Административный штраф в размере 125 000 (сто двадцать пять тысяч) рублей подлежит перечислению лицом, привлечённым к административной ответственности, не позднее 60 дней со вступления настоящего постановления в законную силу, либо со дня истечения срока отсрочки или рассрочки вносится или перечисляется на р/с 03100643000000015100 в СИБИРСКОЕ ГУ БАНКА РОССИИ/УФК по Новосибирской области г. Новосибирск, БИК 015004950, ИНН 5406308363, КПП 540601001, получатель – Управление федерального казначейства по Новосибирской области (государственная жилищная инспекция НСО), КБК 00611601142010000140, л/с 04512203370, к/с 401028104453700000043, ОКТМО 50701000, УИН 0316801300000000028297138.

В соответствии с ч. 1.3-3 ст. 32.2 КоАП РФ, при уплате административного штрафа за административное правонарушение, выявленное в ходе осуществления государственного контроля

(надзора), муниципального контроля, лицом, привлеченным к административной ответственности за совершение данного административного правонарушения, либо иным физическим или юридическим лицом не позднее двадцати дней со дня вынесения постановления о наложении административного штрафа административный штраф может быть уплачен в размере половины суммы наложенного административного штрафа.

Копию документа, свидетельствующего об уплате административного штрафа, лицо, привлеченное к административной ответственности, направляет должностному лицу, вынесшего постановление.

При отсутствии документа, свидетельствующего об уплате административного штрафа, по истечении шестидесяти дней со дня вступления постановления о наложении административного штрафа в законную силу либо со дня истечения срока отсрочки или срока рассрочки должностное лицо, вынесшее постановление, направляет соответствующие материалы судебному приставу-исполнителю для взыскания суммы административного штрафа. Кроме того, должностное лицо, вынесшее постановление, принимает решение о привлечении лица, не уплатившего административный штраф, к административной ответственности в соответствии с ч. 1 ст. 20.25 КоАП РФ.

На основании ч. 7 ст. 21 Закона «Об исполнительном производстве» исполнительные документы могут быть предъявлены к исполнению в следующие сроки:

Судебные акты, акты других органов и должностных лиц по делам об административных правонарушениях могут быть предъявлены к исполнению в течение двух лет со дня их вступления в законную силу.

Постановление об административном правонарушении может быть обжаловано в порядке, предусмотренном главой 30 КоАП РФ.

Заместитель начальника государственной жилищной инспекции Новосибирской области –
заместитель главного государственного жилищного инспектора Новосибирской области



В.В. Юнусов

Копия постановления по делу об административном правонарушении вручена	
(Ф.И.О. представителя юридического лица, должностного лица, с указанием должности, гражданина)	
« ____ » _____ 2025 г.	(подпись в получении)
Постановление вступило в силу « ____ » _____ 2025 г.	
Административный штраф в срок до « ____ » _____ 2025 г. оплачен/не оплачен	

