

ПРОТОКОЛ № С-44 ОБ АДМИНИСТРАТИВНОМ ПРАВОНАРУШЕНИИ

«03» июля 2026 года
15 ч. 00 мин.

г. Салехард.
ул. Подшибякина, д. 25А, каб. 26
(место составления)

Руководствуясь Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях мною, Сабировым Ильдусом Раилевичем главным специалистом-инспектором Салехардского отдела департамента государственного жилищного надзора Ямало-Ненецкого автономного округа (далее – департамент) составлен настоящий протокол об административном правонарушении, предусмотренном **ч. 2 ст. 14.1.3.** Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, совершенном по адресу (ам): Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Салехард, ул. Комсомольская, д. 32, кв. 4.

(фамилия, имя, отчество и должность лица, составившего протокол)

дата и время совершения административного правонарушения: 26.05.2026, 16 ч. 00 мин.

Административное правонарушение выразилось в следующем:

В адрес департамента государственного жилищного надзора Ямало-Ненецкого автономного округа (далее - департамент) поступили обращения от 16.04.2026 за вх. № 89-35/01-07/1502 и от 07.05.2026 за вх. № 89-35/01-07/1796, содержащие сведения о причинении вреда (ущерба) или об угрозе причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям в части отсутствия уборки мест общего пользования и придомовой территории, крылец от снега, течи с потолка во втором подъезде и над кв. № 8, повреждения крылец, нарушений в обшивке цоколя, отсутствия ремонта входных дверей и повреждения, а также повреждения (провалов) полов в местах общего пользования в многоквартирном доме по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Салехард, ул. С. Лазо, д. 3А (далее – МКД).

В целях проведения оценки достоверности поступивших сведений о причинении вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям у ООО «ЖК Возрождение» по доводам обращения департаментом истребована информация и подтверждающие документы (запрос 21.04.2026 № 89-35/01-07.1/4662).

В ходе проведения департаментом контрольных (надзорных) мероприятий без взаимодействия с контролируемым лицом, в соответствии с заданиями на проведение выездного обследования № 706-з от 30.04.2025 и № 746-з от 12.05.2026, установлены факты ослабления (шаткости) крепления ограждений, поручней крылец 2-го и 3-го подъездов, потери прочности (при давлении прогибаются, шатаются) части лестничных ступеней крылец (в третьем подъезде крыльцо и его ступени изготовлены из поддонов, часть пролёта деревянного лестничного марша крыльца демонтирована, отсутствуют предохранительные

ограждения (сетка)), повреждения и прогибы полов в местах общего пользования, местами загрязнения мест общего пользования и окон, повреждения дощатого покрытия фронтонов чердачного помещения кровли, отсутствие уплотнения входных дверей подъездов, повреждения дощатого покрытия в конструкции цоколя.

В связи с этим департаментом в отношении ООО «ЖК Возрождение» инициировано проведение контрольного (надзорного) мероприятия при взаимодействии с контролируемым лицом (в рамках регионального государственного лицензионного контроля за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами и регионального государственного жилищного контроля (надзора) - выездной проверки.

В соответствии с решением первого заместителя директора департамента – главного государственного жилищного инспектора Ямало-Ненецкого автономного округа № 151-ОД от 13.05.2026, в ходе выездной внеплановой проверки в отношении ООО «ЖК Возрождение», 21.05.2026 проведен визуальный осмотр МКД по результатам которого установлено следующее:

- повреждение дощатого покрытия фронтонов чердачного помещения кровли;

- ослабление (шаткость) крепления ограждений, поручней крылец 2-го и 3-го подъездов, часть лестничных ступеней крылец потеряли прочность (при давлении прогибаются, шатаются). В третьем подъезде крыльцо и его ступени изготовлены из поддонов, часть пролёта деревянного лестничного марша крыльца демонтирована, отсутствуют предохранительные ограждения (сетка);

- повреждения и прогибы полов в местах общего пользования;
- местами загрязнения мест общего пользования и окон;
- повреждена отделка потолка во втором подъезде;
- входные двери подъездов требуют уплотнения;
- местами повреждения дощатого покрытия в конструкции цоколя.

Указанные нарушения зафиксированы протоколом осмотра № 151 от 21.05.2026 и отражены в Акте внеплановой выездной проверки № 151 от 26.05.2026.

Установлено, что управление многоквартирным домом № 3А по ул. С. Лазо в г. Салехарде осуществляет управляющая организация ООО «ЖК Возрождение» на основании договоров управления от 16.04.2021 № 01/04-2021, заключенных с собственниками помещений.

ООО «ЖК «Возрождение» осуществляет предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами на основании лицензии № 089-000119 от 18.10.2016, выданной департаментом.

В соответствии с ч. 2 ст. 8 Федерального закона от 04.05.2011 № 99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности», лицензионные требования включают в себя требования к созданию юридических лиц и деятельности юридических лиц, индивидуальных

предпринимателей в соответствующих сферах деятельности, установленные федеральными законами и принятыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и направленные на обеспечение достижения целей лицензирования.

Лицензионные требования к деятельности по управлению многоквартирными домами установлены ст. 193 Жилищного кодекса Российской Федерации и Положением о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденным постановлением Правительства РФ от 28.10.2014 № 1110 (далее – Положение о лицензировании).

Пунктом 3 Положения о лицензировании утверждены лицензионные требования к лицензиату, помимо требований, предусмотренных п. 1 - 6.1 ч.1 ст. 193 ЖК РФ.

Так, пп. «г» п. 3 Положения о лицензировании установлено, что управляющая организация обязана приступить к исполнению договора управления многоквартирным домом с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления таким домом.

Также, к лицензионным требованиям относится соблюдение требований, предусмотренных ч.2.3 ст.161 ЖК РФ и ч.2 ст.162 ЖК РФ.

Как следует из ч. 2.3 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, 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 ст. 157.2 Жилищного кодекса Российской Федерации, за обеспечение готовности инженерных систем.

Согласно ч. 2 ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации 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 п. 6 ч. 2 ст. 153 названного Кодекса, либо в случае, предусмотренном ч. 14 ст. 161 указанного 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 ст. 157.2 Жилищного кодекса Российской Федерации, обеспечить готовность инженерных систем, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Ч. 1 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации установлено, что 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 ст. 157.2 Жилищного кодекса Российской Федерации, постоянную готовность инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к предоставлению коммунальных услуг. Правительство Российской Федерации устанавливает стандарты и правила деятельности по управлению многоквартирными домами.

Требования к содержанию общего имущества установлены, в том числе Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденным постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 (далее – Минимальный перечень) и Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 (далее – Правила 170).

Согласно п. 7 Минимального перечня к работам, выполняемым в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов относится проверка ограждений, и других элементов на эксплуатируемых крышах; при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, незамедлительное их устранение. В остальных случаях разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

Организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить:

- исправное состояние конструкций чердачного помещения, кровли и системы водоотвода;

- защиту от увлажнения конструкций от протечек кровли или инженерного оборудования;

- воздухообмен и температурно-влажностный режим, препятствующие конденсатообразованию и переохлаждению чердачных перекрытий и покрытий;

выполнение технических осмотров и профилактических работ в установленные сроки (п. 4.6.1.1. Правил 170).

В силу п. 9 Минимального перечня к работам, выполняемым в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов относится контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

Все конструкции, находящиеся в аварийном состоянии, должны быть обеспечены охранными устройствами, предупреждающими их обрушение (п. 2.5.2. Правил 170).

Неисправное состояние лестниц (коррозия металлических косоуров, повышенные прогибы площадок и маршей, неплотное прилегание площадок и маршей к стенам, трещины, выбоины, отслоения пола в лестничных площадках и ступенях, углубления в ступенях от истирания, ослабление крепления ограждений, поручней и предохранительных сеток, повреждение перил, загнивание древесины, недостаточная прочность креплений тетив к подкосоурным балкам и т.п.) следует устранять по мере их появления и не допускать дальнейшего разрушения (п. 4.8.1. Правил 170).

Заделку трещин, углублений, выбоин и околлов в конструкциях лестниц следует производить по мере появления дефектов с применением материалов, аналогичных материалу конструкций. Потерявшие прочность лестничные ступени в разборных маршах должны быть заменены новыми (п. 4.8.4. Правил № 170).

Пришедшие в ветхое состояние тетивы, покрытия лестничных площадок, ступени и поврежденные части ограждений необходимо заменять, а расшатавшиеся ограждения укреплять (п. 4.8.7. Правил).

В соответствии с п. 12 Минимального перечня к работам выполняемым в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме относится проверка состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции (для деревянных полов). При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

При обнаружении указанных деформаций перекрытий должны быть приняты срочные меры по обеспечению безопасности людей и предупреждению дальнейшего развития деформаций

Организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить:

- содержание полов в чистоте, выполняя периодическую уборку;
- устранение повреждений полов по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития;

предотвращение длительного воздействия влаги на конструкцию полов;

восстановление защитно-отделочных покрытий;

периодическую проверку технического состояния полов в эксплуатируемых помещениях (п. 4.4.1. Правил № 170).

Полы с повышенной зыбкостью и прогибами необходимо вскрыть, проверить состояние древесины несущих конструкций и упругих прокладок и отремонтировать конструкцию (п. 4.4.3. Правил № 170).

Согласно п. 23 Минимального перечня к работам по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме относится, сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов, влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек, мытье окон.

Организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить: содержание полов в чистоте, выполняя периодическую уборку;

устранение повреждений полов по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития;

предотвращение длительного воздействия влаги на конструкцию полов;

восстановление защитно-отделочных покрытий;

периодическую проверку технического состояния полов в эксплуатируемых помещениях (п. 4.4.1. Правил 170).

На лестничных клетках должна быть обеспечена регулярная уборка: обметание окон, подоконников, отопительных приборов - не реже 1 раза в 5 дней; стены - не менее 2 раз в месяц; мытье - не реже 1 раза в месяц;

рекомендуется перед наружными входными дверями устанавливать скребки и металлические решетки для очистки обуви от грязи и снега;

входы из лестничных клеток на чердак или кровлю (при бесчердачных крышах) должны быть закрыты на замок (п. 4.8.14. Правил 170).

В силу п. 4 Минимального перечня к работам выполняемым в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов относится:

выявление зыбкости перекрытия, наличия, характера и величины трещин в штукатурном слое, целостности несущих деревянных элементов и мест их опирания, следов протечек на потолке, плотности и влажности засыпки, поражения гнилью и жучками-точильщиками деревянных элементов в домах с деревянными перекрытиями и покрытиями;

проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

Организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить:

исправное состояние строительных конструкций, отопительных приборов и трубопроводов, расположенных на лестничных клетках;

требуемое санитарное состояние лестничных клеток;

нормативный температурно-влажностный режим на лестничных клетках (№ 3.2.2. Правил № 170).

В деревянных жилых домах стены и потолки лестничных клеток и коридоров с внутренней стороны следует штукатурить или обрабатывать огнезащитным составом (п. 3.2.10. Правил № 170).

В соответствии с п. 9 Минимального перечня к работам, выполняемым в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов относится 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.

Организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить:

исправное состояние строительных конструкций и нормативный температурно-влажностный режим на лестничных клетках (п. 3.2.2. Правил № 170).

Организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечивать:

исправное состояние окон, дверей и световых фонарей, нормативные воздухо-изоляционные, теплоизоляционные и звукоизоляционные свойства окон, дверей и световых фонарей (п. 4.7.1. Правил № 170).

Неплотности по периметру оконных и дверных коробок; зазоры повышенной ширины в притворах переплетов и дверей; отсутствие или износ уплотняющих прокладок, щели в соединениях отдельных элементов между собой; следует устранять по мере их накопления, не допуская дальнейшего развития (п. 4.7.2. Правил № 170).

Согласно п. 3 Минимального перечня к работам, выполняемым для надлежащего содержания стен многоквартирных домов относится

выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами. В случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.

При подготовке жилищного фонда к эксплуатации в зимний период надлежит обеспечить надлежащую гидроизоляцию фундаментов, стен подвала и цоколя и их сопряжения со смежными конструкциями, лестничных клеток, подвальных и чердачных помещений, машинных отделений лифтов, исправность пожарных гидрантов.(п. 2.6.2. Правил 170).

В свою выполнение данных работ является составной частью договора управления многоквартирными домами, предусмотренного приложением № 2 «Перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества договора управления от 16.04.2021 № 01/04-2021.

На момент проведения внеплановой выездной проверки 21.05.2026 года в 16 часов 00 минут выявлено, что ООО «ЖК Возрождение», имея возможность по соблюдению Правил 170 и Минимального перечня не приняло надлежащих мер по организации работ по содержанию и ремонту указанного жилого дома, что привело к нарушениям.

Установленные факты оказания услуг и (или) выполнения работ, которые не обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых не соответствует требованиям технических регламентов и установленным Правительством Российской Федерации правилам содержания общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с пп. «а», «б» п. 3 Положения о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденного постановлением Правительства РФ от 28.10.2014 № 1110, являются нарушением лицензионных требований при осуществлении предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

Действия (бездействие) ООО «ЖК Возрождение» образуют состав административного правонарушения, предусмотренного ч. 2 ст. 14.1.3 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Отягчающим обстоятельством по делу об административном правонарушении является привлечение ООО «ЖК Возрождение» к административной ответственности, предусмотренной ч. 2 ст. 14.1.3. Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, на основании постановления по делу об административном правонарушении № 17/26 от 27.02.2026, вступившего в законную силу 14.04.2026.

(описание события административного правонарушения)

Сведения о правонарушителе:

1. Наименование юридического /ф.и.о. физического/ лица: общество с ограниченной ответственностью «Жилищная компания «Возрождение».
2. Адрес, /место регистрации /телефон ЯНАО, г. Салехард, ул. Комсомольская, 32, кв. 4; тел. 89044554798, ИНН 8901034257; КПП 890101001; ОГРН 1168901055355.
3. Иные сведения:

(паспортные данные для физических лиц или данные законного представителя юридического лица)

Свидетели, потерпевшие

1.

(фамилия, имя, отчество, место регистрации, телефон свидетелей, потерпевших, если они имеются)

2.

(фамилия, имя, отчество, место регистрации, телефон свидетелей, потерпевших, если они имеются)

Лицу, в отношении которого ведется производство по делу об административном правонарушении (его законному представителю) разъяснено право знакомиться со всеми материалами дела, давать объяснения, представлять доказательства, заявлять ходатайства и отводы, пользоваться юридической помощью защитника, право на ознакомление со всеми материалами дела, а также иные процессуальные права, предусмотренные главой 25 КоАП РФ. Права разъяснены. Лицо, /законный представитель/, в отношении которого возбуждено дело об административном правонарушении

(фамилия, имя, отчество)

(подпись)

Объяснение лица /законного представителя/, в отношении которого возбуждено дело об административном правонарушении:

Лицо, /законный представитель/

(дата)

(подпись)

(ФИО)

Должностное лицо

Департамента государственного жилищного надзора
Ямало-Ненецкого автономного округа


(подпись)

И.Р.Сабилов
(ФИО)

Иные участники производства по делу:

Свидетель

(фамилия, имя,

отчество)

(подпись)

Свидетель

(фамилия, имя, отчество)

(подпись)

Потерпевший

(фамилия, имя, отчество)

(подпись)

С содержанием настоящего протокола ознакомлен

Лицо, /законный представитель/ в отношении которого возбуждено дело об административном правонарушении

/отказ от подписи фиксируется/

не явился

/

/

(дата)

(подпись)

(ФИО)

Сведения о вручении копии протокола

физическому лицу /представителю юридического лица

/

/

(дата)

(подпись)

(ФИО)

потерпевшему

/

/

(дата)

(подпись)

(ФИО)