

ПРОТОКОЛ № Ц-1402/25

ОБ АДМИНИСТРАТИВНОМ ПРАВОНАРУШЕНИИ

«18» июня 2025г.

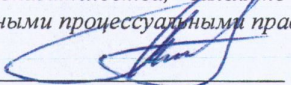
г. Москва, Новый Арбат ул., д.11, с.1, каб.21

(место составления протокола)

главный специалист Мосжилинспекции Дмитриев В.М.

(должность, фамилия и инициалы должностного лица, составившего протокол)

на основании ст. 28.3 Кодекса РФ об административных правонарушениях составил(-а) настоящий протокол в отношении:

1. ИСПОЛНЯЮЩЕГО ОБЯЗАННОСТИ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА ООО «РЕЛЕНА 2000»  
Титова Георгия Всеволодовича на основании приказа № 6 от 09 июня 2025 г.  
(наименование юридического лица; фамилия, имя, отчество физического лица)
  2. Адрес, телефон: 109044, г. Москва, ул. 2-я, Дубровская, д. 10/8, кв. 40.  
(юридический/фактический адрес для юридического лица; место жительства/адрес регистрации для физического лица)
  3. (для юридического лица) 770903380533
  4. (для физического лица): дата и место рождения - «09» января 1972 г. г. Электросталь  
место работы и адрес места работы: ООО «РЕЛЕНА 200»,  
121099, г. Москва, Малый Каковинский пер., д. 3, к. 1.
  5. Иные сведения: Паспорт 4517 № 990201 выдан отделом УФМС России по г. Москве, 09.02.2017,  
код подразделения 770-126  
(для физического лица - данные о документе, удостоверяющем личность; указание о нахождении на воинской службе;  
Исполняющий обязанности генерального директора на основании приказа № 6 от 09.06.2025 г.  
для должностного лица - должность; для представителя юридического лица - фамилия, имя, отчество, должность; отметка о действии по доверенности)
- Права, предусмотренные ст. 51 Конституции Российской Федерации (никто не обязан свидетельствовать против себя самого, своего супруга и близких родственников), ст. 25.1 КоАП РФ (право знакомиться со всеми материалами дела, давать объяснения, представлять доказательства, заявлять ходатайства и отводы, пользоваться юридической помощью защитника, а также иными процессуальными правами и обязанностями в соответствии с Кодексом) разъяснены -*  ( Титов Г.В. )  
(подпись или отметка об отказе от подписи) (фамилия, инициалы)

Дата совершения правонарушения: «10» июня 2025г. 10 ч. 00 м.

Место совершения правонарушения: г. Москва, Борисоглебский пер., д. 15, стр. 2.

**Административное правонарушение выразилось в следующем:**

Исполняющий обязанности генерального директора ООО «РЕЛЕНА 2000» на основании приказа № 6 от 09 июня 2025 г. (далее – Общество) Титов Георгий Всеволодович, как лицо, ответственное за содержание жилых домов и (или) жилых помещений, допустил осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с нарушением лицензионных требований при следующих обстоятельствах.

Общество осуществляет деятельность по управлению многоквартирными домами по адресу: г. Москва, Борисоглебский пер., д. 15, стр. 2 на основании лицензии от 22.04.2015 № 077000564 и договоров управления многоквартирным домом от 01.12.2018 № 01-01-12/18.

В сведениях единого реестра субъектов малого и среднего предпринимательства Общество отнесено к категории микропредприятие.

В соответствии с ч.1 ст.192 ЖК РФ деятельность по управлению многоквартирными домами осуществляется управляющими организациями на основании лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами. Согласно ч.5 ст.192 ЖК РФ к отношениям, связанным с осуществлением лицензирования деятельности по управлению многоквартирными домами, применяются положения Федерального закона от 04.05.2011 № 99-ФЗ "О лицензировании отдельных видов деятельности" (далее – Федеральный закон № 99-ФЗ) с учетом особенностей, установленных ЖК РФ. В соответствии с ч.1 ст.8 Федерального закона № 99-ФЗ лицензионные требования устанавливаются положениями о лицензировании конкретных видов деятельности, утверждаемыми Правительством Российской Федерации.

Лицензионные требования к лицензиату установлены пунктами 1 - 6.1 части 1 статьи 193 ЖК РФ, а также установленные Положением о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами и об осуществлении регионального государственного лицензионного контроля за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденным постановлением Правительства РФ от 28.10.2014 № 1110 (далее – Положение).

В соответствии с п.3 Положения к лицензионным требованиям отнесены, в частности: а) соблюдение требований, предусмотренных ч.2.3 ст.161 ЖК РФ; б) исполнение обязанностей по договору управления многоквартирным домом, предусмотренных ч.2 ст.162 ЖК РФ.

Согласно п.3 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утв. постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 (далее – Правила), управление осуществляется в отношении каждого отдельного многоквартирного дома исходя из минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 (далее - Минимальный перечень).

Согласно ч.2.3 ст.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 статьей 157.2 ЖК РФ, за обеспечение готовности инженерных систем.

Согласно ч.2 ст.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 п.6 ч.2 ст.153 ЖК РФ, либо в случае, предусмотренном ч.14 ст.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.

Надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме должно осуществляться управляющей организацией в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, установленными:

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);

Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимыми для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290;

Согласно п. 1, п. 4.6, Положения о Государственной жилищной инспекции города Москвы, утв. постановлением Правительства Москвы от 26.07.2011 № 336-ПП, Мосжилинспекция осуществляет региональный государственный лицензионный контроль за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, за соблюдением лицензиатом лицензионных требований.

Порядок организации и осуществления регионального государственного лицензионного контроля за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами регулируется: Федеральным законом от 31.07.2020 № 248-ФЗ "О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации" (далее - Федеральный закон № 248-ФЗ); установлен Положением о региональном государственном лицензионном контроле за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами в городе Москве, утв. постановлением Правительства Москвы от 19.04.2022 № 619-ПП (далее - Порядок).

Согласно пункту 1 части 1 статьи 57 Федерального закона № 248-ФЗ основанием для проведения контрольных (надзорных) мероприятий, за исключением случаев, указанных в части 2 данной статьи, может быть наличие у контрольного (надзорного) органа сведений о причинении вреда (ущерба) или об угрозе причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям с учетом положений статьи 60 настоящего Федерального закона.

Согласно п. 3 ч. 2 ст. 60 Федерального закона № 248-ФЗ, решение контрольного (надзорного) органа о проведении контрольного (надзорного) мероприятия принимается при поступлении обращений (заявлений) граждан в связи с защитой (восстановлением) своих нарушенных прав - в рамках регионального государственного лицензионного контроля за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами и регионального государственного жилищного контроля (надзора).

Мосжилинспекцию поступили обращения гражданина, в ходе личного приема руководством Инспекции, от 07.05.2025 № ГР-01-4155/25, от 07.05.2025 № ГР-01-4156/25 за защитой (восстановлением) своих нарушенных прав по вопросу технического состояния и содержания кровли, технического состояния и содержания фасада многоквартирного дома по адресу: Борисоглебский пер., д. 15, стр. 2.

С целью проверки фактов, изложенных в обращении гражданина, на основании решения Мосжилинспекции от 06.06.2025 № Ц-Р-Л-540/25 (учетный номер КНМ 77250947700018265679), в отношении Общества 10.06.2025 проведен внеплановый инспекционный визит по соблюдению лицензиатом лицензионных требований при осуществлении лицензиатом своей деятельности по управлению многоквартирными домами по адресу: Борисоглебский пер., д. 15, стр. 2.

В соответствии с договорами управления от 01.12.2018 № 01-01-12/18:

управляющая организация по заданию Собственника в соответствии с приложениями к настоящему Договору, указанными в п. 3.1.2, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме предоставлять коммунальные услуги Собственнику (а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещений), осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность (п.2.2 Договора).

цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в Многоквартирном доме (п. 2.1 Договора).

управляющая организация обязана осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах собственника в соответствии с целями, указанными в п. 2.1 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов (п. 3.1.1 Договора).

В соответствии с пунктом 7 Минимального перечня к работам, в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов, относятся в частности: проверка кровли на отсутствие протечек; проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше; выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока; проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах; проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке; контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек; осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий; проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод; проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи; проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами; проверка и при необходимости восстановление насыпного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель; проверка и при необходимости восстановление пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель из эластомерных и термопластичных материалов; проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей; при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ

В соответствии с пунктом 9 Минимального перечня к работам, в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов, относятся в частности: 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.

В соответствии с пунктом 15 Минимального перечня к работам, осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий; проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод; проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи; проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами; проверка и при необходимости восстановление насыпного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель; проверка и при необходимости восстановление пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель из эластомерных и термопластичных материалов; проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей; при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов: техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем; контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки; проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них; устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений; проверка исправности, техническое обслуживание и ремонт оборудования системы холодоснабжения; контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления; сезонное открытие и закрытие калорифера со стороны подвода воздуха; контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов; при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

По результатам проведенного 10.06.2025 внепланового инспекционного визита установлено, что Общество совершило нарушение требований п. 7, п. 9, п. 15 Минимального перечня, а именно: на дату, время и место проведения обследования выявлены повреждения штукатурно-окрасочного слоя выступающих элементов фасада по периметру дома, следы коррозии кровельного покрытия дома, отсутствие/повреждение предохранительных сеток вентиляционных каналов на кровле, неупорядоченные кабельные сети на кровельном покрытии, захламление кровельного покрытия (лопаты, бутылки, доски, ведро, листва), ослабленно крепление оголовка (флюгарки мусоропровода)..

По результатам опроса исполняющего обязанности генерального директора Общества Титова Г. В. установлено, что объективные комментарии по существу на поставленные вопросы отсутствуют.

В отношении Общества составлен акт внепланового инспекционного визита от 10.06.2025 № Ц-АИВ-Л-540/25 с приложениями протокола осмотра, протокола опроса, выдано предписание от 10.06.2025 № Ц-П-Р-Л-540/25 со сроками исполнения 10.07.2025.

Таким образом, в нарушение пп. «а», «б» п. 3 Положения исполняющего обязанности генерального директора Общества деятельности по управлению многоквартирным домом осуществляется с нарушением лицензионных требований: предусмотренных ч.2.3 ст. 161 ЖК РФ; по исполнению обязанностей по договорам управления многоквартирными домами, предусмотренных ч.2 ст. 162 ЖК РФ, что образует состав административного правонарушения, предусмотренного ч. 2 ст. 14.1.3 КоАП РФ.

Факт нарушения исполняющим обязанности генерального директора Общества лицензионных требований подтверждается материалами дела об административном правонарушении.

(Описание события правонарушения и других необходимых обстоятельств дела, предусмотренных ст. 26.1 КоАП РФ: когда совершено (дата и время совершения), в каких именно действиях(бездействии) оно выразилось; какой нормативный акт нарушен (название, дата, номер, пункт, часть, статья); последствия правонарушения)

В указанных действиях усматриваются признаки состава правонарушения, предусмотренного: ч. 2 ст. 14.1.3 КоАП РФ.

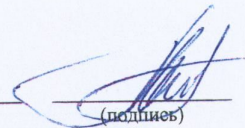
**Отметки о разъяснении прав иным лицам** (при их участии в составлении протокола):  
права, предусмотренные ст. 51 Конституции РФ, ст. 25.4, КоАП РФ.

Продолжение протокола от 10.06.2025 № Ц-1402/25

(потерпевший - ст.25.2; защитник - ст.25.5; свидетель - ст. 17.9, 25.6; понятой - ст.25.7; специалист - ст. 17.9, 25.8; эксперт - ст. 17.9, 25.9; переводчик - ст. 17.9, 25.10 КоАП РФ)

Законный представитель,  
исполняющий обязанности  
1) генерального директора на  
основании приказа № 6 от  
09 июня 2025 г.  
(процессуальное положение)

Титов Георгий Всеволодович  
(фамилия, имя, отчество)

  
(подпись)

(адрес места проживания/регистрации, телефон)


**Объяснения, заявления, замечания лица, в отношении которого составлен протокол об административном правонарушении (законного представителя юридического лица):**

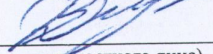
Заявителем (собственником кв. 7) перекрыт доступ в лифтовой холл мансардного этажа, заблокирован выход из лифта и установлена дверь на лестничной площадке, фактически образуя вход на кровлю здания, работы по приведению кровли в порядок были запланированы еще в 2023г, доступ на кровлю заявителем предоставлен не был. Настоящий лифтовый ведется лицензионная работа, государственная гарантия для подачи иска в суд на предоставление безответственного доступа на кровлю для производства работ. Собственник кв.7 Туринков П.А. является должником за ЖКУ более 2 млн руб.  
Аналогичные материалы прилагаются

(существо поступивших объяснений, заявлений, замечаний и поправок к протоколу или отметка о том, что они не поступили)

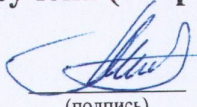
**С протоколом ознакомлен:**

Лицо, в отношении которого составлен протокол (законный представитель юридического лица):

(подпись, отметка отказа от подписи)  (Титов Г.В.)  
(фамилия, инициалы)

**Протокол составил:**  (Дмитриев В.М.)  
(подпись должностного лица) (фамилия, инициалы)

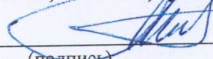
**Копия протокола вручена (отправлена по почте):**

1. «18» июня 2025 г.  (подпись) (Исполняющий обязанности генерального директора ООО «РЕЛЕНА 200» на основании приказа № 6 от 09.06.2025 г) Титов Георгий Всеволодович (должность, фамилия, имя, отчество)

2. «\_\_» \_\_\_\_ 20\_\_ г. \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ (должность, фамилия, имя, отчество)

О рассмотрении дела № Ц-1402/25 «01» июля 2025г. в 09 час 00 минут по адресу:

г. Москва, ул. Проспект Мира, д. 19 (1 этаж, каб. 119) уведомлен:

 (подпись) (Титов Г.В.)  
(фамилия, инициалы)

Прошу рассмотреть дело без моего участия: \_\_\_\_\_ (подпись) (Титов Г.В.)  
(фамилия, инициалы)