

**Тема занятия:**

**Административная ответственность**

**при осуществлении деятельности по управлению многоквартирным жилым домом.**

Дата: 25 января 2014 г.



# Эксперт ИМЦ «Тихоокеанский Проект»

Смышляев А.М.

**Тема: Административная ответственность при осуществлении деятельности по управлению многоквартирным жилым домом.**

Поставленные для раскрытия вопросы:

1. Виды административной ответственности при управлении МКД (админ. Ответственность. Административное правонарушение. Ответственность за нарушение правил пользования жилыми помещениями, правил содержания и ремонта жилых домов и жилых помещений, нормативов обеспечения населения коммунальными услугами)
2. **Административная ответственность при управлении МКД**



Надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном жилом доме обеспечивается собственниками помещений, товариществом собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом. Управляющие организации и лица, оказывающие услуги и выполняющие работы при непосредственном управлении многоквартирным домом, отвечают перед собственниками помещений за нарушение своих обязательств и несут ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством РФ

Сфера жилищно-коммунального хозяйства находится на стыке различных отраслей права. Процесс эксплуатации жилищного фонда регулируется:

* нормами [Жилищного кодекса Российской Федерации](http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=LAW;n=131975),
* нормами Гражданского кодекса Российской Федерации,
* административно-правовыми нормами, устанавливающими нормативы предоставления коммунальных услуг и оказания услуг по содержанию многоквартирных жилых домов.

Поэтому правонарушения в этой области посягают сразу на несколько сфер общественных отношений.

Специальной главы, посвященной нарушениям в сфере эксплуатации жилого фонда, в [Кодексе Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 N 195-ФЗ](http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=LAW;n=132512)  нет. Поэтому различные контролирующие органы стремятся квалифицировать допущенные нарушения по тем статьям КоАП РФ, по которым они уполномочены возбуждать дела об административных правонарушениях.

**Задачи законодательства об административных правонарушениях**

В соответствии со ст. 1.2 КоАП РФ задачами законодательства об административных правонарушениях являются:

- защита личности,

- охрана прав и свобод человека и гражданина,

- охрана здоровья граждан,

- санитарно-эпидемиологического благополучия населения,

- защита общественной нравственности,

- охрана окружающей среды,

- установленного порядка осуществления государственной власти,

- общественного порядка и общественной безопасности,

- собственности,

- защита законных экономических интересов физических и юридических лиц, общества и государства от административных правонарушений, а также предупреждение административных правонарушений.

**Административное правонарушение**

В соответствии со ст. 2.1 КоАП РФ административным правонарушением признается: противоправное, виновное действие (бездействие) физического или юридического лица, за которое настоящим Кодексом или законами субъектов Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

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.

Назначение административного наказания юридическому лицу не освобождает от административной ответственности за данное правонарушение виновное физическое лицо, равно как и привлечение к административной или уголовной ответственности физического лица не освобождает от административной ответственности за данное правонарушение юридическое лицо.

**Виды административных наказаний**

В соответствии со ст. 3.2. КоАП РФ за совершение административных правонарушений могут устанавливаться и применяться следующие административные наказания:

- предупреждение;

- административный штраф;

- конфискация орудия совершения или предмета административного правонарушения;

- лишение специального права, предоставленного физическому лицу;

- административный арест;

- административное выдворение за пределы Российской Федерации иностранного гражданина или лица без гражданства;

- дисквалификация от 6 мес. до 3-х лет;

- административное приостановление деятельности;

- обязательные работы;

- административный запрет на посещение мест проведения официальных спортивных соревнований в дни их проведения.

**В сфере ЖКХ возможно привлечение к административной ответственности по следующим статьям КоАП РФ:**

**Статья 6.4.** Нарушение санитарно-эпидемиологических требований к эксплуатации жилых помещений и общественных помещений, зданий, сооружений и транспорта.

Влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от пятисот до одной тысячи рублей; на должностных лиц - от одной тысячи до двух тысяч рублей; на лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, - от одной тысячи до двух тысяч рублей или административное приостановление деятельности на срок до девяноста суток; на юридических лиц - от десяти тысяч до двадцати тысяч рублей или административное приостановление деятельности на срок до девяноста суток.

**Статья 7.1. Самовольное занятие земельного участка**

Самовольное занятие земельного участка или использование земельного участка без оформленных в установленном порядке правоустанавливающих документов на землю, а в случае необходимости без документов, разрешающих осуществление хозяйственной деятельности,

- влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от пятисот до одной тысячи рублей; на должностных лиц - от одной тысячи до двух тысяч рублей; на юридических лиц - от десяти тысяч до двадцати тысяч рублей.

**Статья 7.19. Самовольное подключение и использование электрической, тепловой энергии, нефти или газа**

Самовольное подключение к энергетическим сетям, нефтепроводам, нефтепродуктопроводам и газопроводам, а равно самовольное (безучетное) использование электрической, тепловой энергии, нефти, газа или нефтепродуктов -

влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от трех тысяч до четырех тысяч рублей; на должностных лиц - от шести тысяч до восьми тысяч рублей; на юридических лиц - от шестидесяти тысяч до восьмидесяти тысяч рублей.

**Статья 7.20.** **Самовольное подключение к централизованным системам водоснабжения и водоотведения**

Самовольное подключение к централизованным системам водоснабжения и водоотведения -

влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от одной тысячи до одной тысячи пятисот рублей; на должностных лиц - от двух тысяч до трех тысяч рублей; на юридических лиц - от двадцати тысяч до тридцати тысяч рублей.

Наряду с административной ответственностью необходимо помнить о санкциях, наступающих в соответствии со ст. 62 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ № 354 от 06 мая 2011 г.

Ст. 62. При обнаружении осуществленного с нарушением установленного порядка подключения (далее - несанкционированное подключение) внутриквартирного оборудования потребителя к внутридомовым инженерным системам исполнитель обязан незамедлительно устранить (демонтировать) такое несанкционированное подключение и произвести доначисление платы за коммунальную услугу для потребителя, в интересах которого совершено такое подключение, за потребленные без надлежащего учета коммунальные услуги.

Доначисление размера платы в этом случае должно быть произведено исходя из объемов коммунального ресурса, рассчитанных как произведение мощности несанкционированно подключенного оборудования (для водоснабжения и водоотведения - по пропускной способности трубы) и его круглосуточной работы за период начиная с даты осуществления такого подключения, указанной в акте о выявлении несанкционированного подключения, составленном исполнителем с привлечением соответствующей ресурсоснабжающей организации, до даты устранения исполнителем такого несанкционированного подключения.

В случае если несанкционированное подключение потребителя к внутридомовым инженерным системам повлекло возникновение убытков у другого потребителя (потребителей), в том числе в виде увеличения начисленной ему (им) исполнителем и уплаченной им (ими) платы за коммунальную услуги, то такой потребитель (потребители) вправе требовать в установленном гражданским законодательством Российской Федерации порядке возмещения причиненных ему (им) убытков с лица, которое неосновательно обогатилось за счет такого потребителя (потребителей).

При обнаружении исполнителем факта несанкционированного вмешательства в работу индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета, расположенного в жилом или нежилом помещении потребителя, повлекшего искажение показаний такого прибора учета, исполнитель обязан прекратить использование показаний такого прибора учета при расчетах за коммунальную услугу и произвести перерасчет размера платы за коммунальную услугу для потребителя исходя из объемов коммунального ресурса, рассчитанных как произведение мощности имеющегося ресурсопотребляющего оборудования (для водоснабжения и водоотведения - по пропускной способности трубы) и его круглосуточной работы за период начиная с даты несанкционированного вмешательства в работу прибора учета, указанной в акте проверки состояния прибора учета, составленном исполнителем с привлечением соответствующей ресурсоснабжающей организации, до даты устранения такого вмешательства.

Если дату осуществления несанкционированного подключения или вмешательства в работу прибора учета установить невозможно, то доначисление должно быть произведено начиная с даты проведения исполнителем предыдущей проверки, но не более чем за 6 месяцев, предшествующих месяцу, в котором выявлено несанкционированное подключение или вмешательство в работу прибора учета.

**Статья 7.21. Нарушение правил пользования жилыми помещениями**

1. Порча жилых домов, жилых помещений, а равно порча их оборудования, самовольные переустройство и (или) перепланировка жилых домов и (или) жилых помещений либо использование их не по назначению -

влечет предупреждение или наложение административного штрафа на граждан в размере от одной тысячи до одной тысячи пятисот рублей.

2. Самовольная перепланировка жилых помещений в многоквартирных домах -

влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от двух тысяч до двух тысяч пятисот рублей.

При этом наряду с административным наказанием действуют санкции ст. 29 ЖК РФ

Статья 29. Последствия самовольного переустройства и (или) самовольной перепланировки жилого помещения

1. Самовольными являются переустройство и (или) перепланировка жилого помещения, проведенные при отсутствии основания, предусмотренного частью 6 статьи 26 настоящего Кодекса, или с нарушением проекта переустройства и (или) перепланировки, представлявшегося в соответствии с пунктом 3 части 2 статьи 26 настоящего Кодекса.

2. Самовольно переустроившее и (или) перепланировавшее жилое помещение лицо несет предусмотренную законодательством ответственность.

3. Собственник жилого помещения, которое было самовольно переустроено и (или) перепланировано, или наниматель такого жилого помещения по договору социального найма обязан привести такое жилое помещение в прежнее состояние в разумный срок и в порядке, которые установлены органом, осуществляющим согласование.

4. На основании решения суда жилое помещение может быть сохранено в переустроенном и (или) перепланированном состоянии, если этим не нарушаются права и законные интересы граждан либо это не создает угрозу их жизни или здоровью.

5. Если соответствующее жилое помещение не будет приведено в прежнее состояние в указанный в части 3 настоящей статьи срок в установленном органом, осуществляющим согласование, порядке, суд по иску этого органа при условии непринятия решения, предусмотренного частью 4 настоящей статьи, принимает решение:

1) в отношении собственника о продаже с публичных торгов такого жилого помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи такого жилого помещения средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения с возложением на нового собственника такого жилого помещения обязанности по приведению его в прежнее состояние;

2) в отношении нанимателя такого жилого помещения по договору социального найма о расторжении данного договора с возложением на собственника такого жилого помещения, являвшегося наймодателем по указанному договору, обязанности по приведению такого жилого помещения в прежнее состояние.

6. Орган, осуществляющий согласование, для нового собственника жилого помещения, которое не было приведено в прежнее состояние в установленном частью 3 настоящей статьи порядке, или для собственника такого жилого помещения, являвшегося наймодателем по расторгнутому в установленном частью 5 настоящей статьи порядке договору, устанавливает новый срок для приведения такого жилого помещения в прежнее состояние. Если такое жилое помещение не будет приведено в прежнее состояние в указанный срок и в порядке, ранее установленном органом, осуществляющим согласование, такое жилое помещение подлежит продаже с публичных торгов в установленном частью 5 настоящей статьи порядке.

**Статья 7.22.** **Нарушение правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений**

Нарушение лицами, ответственными за содержание жилых домов и (или) жилых помещений, правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений либо порядка и правил признания их непригодными для постоянного проживания и перевода их в нежилые, а равно переустройство и (или) перепланировка жилых домов и (или) жилых помещений без согласия нанимателя (собственника), если переустройство и (или) перепланировка существенно изменяют условия пользования жилым домом и (или) жилым помещением, -

влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от четырех тысяч до пяти тысяч рублей; на юридических лиц - от сорока тысяч до пятидесяти тысяч рублей.

**Статья 7.23. Нарушение нормативов обеспечения населения коммунальными услугами**

Нарушение нормативного уровня или режима обеспечения населения коммунальными услугами - влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от пятисот до одной тысячи рублей; на юридических лиц - от пяти тысяч до десяти тысяч рублей.

**Статья 7.23.1. Нарушение требований законодательства о раскрытии информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами**

1. Нарушение организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами на основании договоров управления, установленных стандартом раскрытия информации порядка, способов или сроков раскрытия информации, либо раскрытие информации не в полном объеме, либо предоставление недостоверной информации -

влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от тридцати тысяч до пятидесяти тысяч рублей; на юридических лиц и индивидуальных предпринимателей - от двухсот пятидесяти тысяч до трехсот тысяч рублей.

2. Совершение административного правонарушения, предусмотренного частью 1 настоящей статьи, должностным лицом, ранее подвергнутым административному наказанию за аналогичное административное правонарушение, -

влечет дисквалификацию на срок от одного года до трех лет.

**Статья 8.1. Несоблюдение экологических требований при осуществлении градостроительной деятельности и эксплуатации предприятий, сооружений или иных объектов**

**Статья 8.2. Несоблюдение экологических и санитарно-эпидемиологических требований при обращении с отходами производства и потребления, веществами, разрушающими озоновый слой, или иными опасными веществами**

Несоблюдение экологических и санитарно-эпидемиологических требований при сборе, накоплении, использовании, обезвреживании, транспортировании, размещении и ином обращении с отходами производства и потребления, веществами, разрушающими озоновый слой, или иными опасными веществами -

влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от одной тысячи до двух тысяч рублей; на должностных лиц - от десяти тысяч до тридцати тысяч рублей; на лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, - от тридцати тысяч до пятидесяти тысяч рублей или административное приостановление деятельности на срок до девяноста суток; на юридических лиц - от ста тысяч до двухсот пятидесяти тысяч рублей или административное приостановление деятельности на срок до девяноста суток.

**Статья 9.4. Нарушение обязательных требований в области строительства и применения строительных материалов (изделий)**

**Статья 9.16. Нарушение законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности** (введена Федеральным законом от 23.11.2009 N 261-ФЗ)

1. Выпуск производителем или ввоз на территорию Российской Федерации импортером товара без включения информации о классе его энергетической эффективности, иной обязательной информации об энергетической эффективности в техническую документацию, прилагаемую к товару, в его маркировку, на его этикетку, а равно нарушение установленных правил включения указанной информации -

влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от десяти тысяч до пятнадцати тысяч рублей; на лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, - от десяти тысяч до пятнадцати тысяч рублей с конфискацией товаров, явившихся предметом административного правонарушения, или без таковой; на юридических лиц - от ста тысяч до ста пятидесяти тысяч рублей с конфискацией товаров, явившихся предметом административного правонарушения, или без таковой.

2. Реализация товаров без информации о классе их энергетической эффективности, иной обязательной информации об энергетической эффективности в технической документации, прилагаемой к товарам, в их маркировке, на их этикетках в случае, если наличие такой информации является обязательным, -

влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от десяти тысяч до пятнадцати тысяч рублей; на лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, - от десяти тысяч до пятнадцати тысяч рублей с конфискацией товаров, явившихся предметом административного правонарушения, или без таковой; на юридических лиц - от ста тысяч до ста пятидесяти тысяч рублей с конфискацией товаров, явившихся предметом административного правонарушения, или без таковой.

3. Несоблюдение при проектировании, строительстве, реконструкции, капитальном ремонте зданий, строений, сооружений требований энергетической эффективности, требований их оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов -

влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от двадцати тысяч до тридцати тысяч рублей; на лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, - от сорока тысяч до пятидесяти тысяч рублей; на юридических лиц - от пятисот тысяч до шестисот тысяч рублей.

4. Несоблюдение лицами, ответственными за содержание многоквартирных домов, требований энергетической эффективности, предъявляемых к многоквартирным домам, требований их оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов, требований о проведении обязательных мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах -

влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от пяти тысяч до десяти тысяч рублей; на лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, - от десяти тысяч до пятнадцати тысяч рублей; на юридических лиц - от двадцати тысяч до тридцати тысяч рублей.

5. Несоблюдение лицами, ответственными за содержание многоквартирных домов, требований о разработке и доведении до сведения собственников помещений в многоквартирных домах предложений о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в многоквартирных домах -

влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от пяти тысяч до десяти тысяч рублей; на лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, - от десяти тысяч до пятнадцати тысяч рублей; на юридических лиц - от двадцати тысяч до тридцати тысяч рублей.

6. Несоблюдение организациями, обязанными осуществлять деятельность по установке, замене, эксплуатации приборов учета используемых энергетических ресурсов, снабжение которыми или передачу которых они осуществляют, требования о предоставлении собственникам жилых домов, дачных домов, садовых домов, лицам, представляющим их интересы, собственникам помещений в многоквартирных домах, лицам, ответственным за содержание многоквартирных домов, предложений об оснащении приборами учета используемых энергетических ресурсов, если предоставление указанных предложений таким лицам является обязательным, -

влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от двадцати тысяч до тридцати тысяч рублей; на юридических лиц - от ста тысяч до ста пятидесяти тысяч рублей.

7. Несоблюдение собственниками нежилых зданий, строений, сооружений в процессе их эксплуатации требований энергетической эффективности, предъявляемых к таким зданиям, строениям, сооружениям, требований их оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов -

влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от десяти тысяч до пятнадцати тысяч рублей; на лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, - от двадцати тысяч до тридцати пяти тысяч рублей; на юридических лиц - от ста тысяч до ста пятидесяти тысяч рублей.

8. Несоблюдение сроков проведения обязательного энергетического обследования -

влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от десяти тысяч до пятнадцати тысяч рублей; на лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, - от десяти тысяч до пятнадцати тысяч рублей; на юридических лиц - от пятидесяти тысяч до двухсот пятидесяти тысяч рублей.

9. Несоблюдение требования о представлении копии энергетического паспорта, составленного по результатам обязательного энергетического обследования, в уполномоченный федеральный орган исполнительной власти -

влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере пяти тысяч рублей; на юридических лиц - десяти тысяч рублей.

10. Несоблюдение организациями с участием государства или муниципального образования, а равно организациями, осуществляющими регулируемые виды деятельности, требования о принятии программ в области энергосбережения и повышения энергетической эффективности -

влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от тридцати тысяч до пятидесяти тысяч рублей; на юридических лиц - от пятидесяти тысяч до ста тысяч рублей.

11. Осуществление закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд, не соответствующих требованиям их энергетической эффективности, -

влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере тридцати тысяч рублей; на юридических лиц - ста тысяч рублей.

12. Необоснованный отказ или уклонение организации, обязанной осуществлять деятельность по установке, замене, эксплуатации приборов учета используемых энергетических ресурсов, снабжение которыми или передачу которых они осуществляют, от заключения соответствующего договора и (или) от его исполнения, а равно нарушение установленного порядка его заключения либо несоблюдение такой организацией установленных для нее в качестве обязательных требований об установке, о замене, об эксплуатации приборов учета используемых энергетических ресурсов -

влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от двадцати тысяч до тридцати тысяч рублей; на лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, - от двадцати тысяч до тридцати тысяч рублей; на юридических лиц - от пятидесяти тысяч до ста тысяч рублей.

**Статья 9.19. Несоблюдение требований об обязательном страховании гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте**

Эксплуатация опасного объекта, за исключением ввода в эксплуатацию опасного объекта, в случае отсутствия договора обязательного страхования гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте -

влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от пятнадцати тысяч до двадцати тысяч рублей, на юридических лиц - от трехсот тысяч до пятисот тысяч рублей.

**Статья 14.6. Нарушение порядка ценообразования**

1. Завышение регулируемых государством цен (тарифов, расценок, ставок и тому подобного) на продукцию, товары либо услуги, предельных цен (тарифов, расценок, ставок, платы и тому подобного), завышение установленных надбавок (наценок) к ценам (тарифам, расценкам, ставкам и тому подобному), по табачным изделиям завышение максимальной розничной цены, указанной производителем на каждой потребительской упаковке (пачке), -

влечет наложение административного штрафа на граждан в размере пяти тысяч рублей; на должностных лиц - пятидесяти тысяч рублей или дисквалификацию на срок до трех лет; на юридических лиц - в двукратном размере излишне полученной выручки от реализации товара (работы, услуги) вследствие неправомерного завышения регулируемых государством цен (тарифов, расценок, ставок и тому подобного) за весь период, в течение которого совершалось правонарушение, но не более одного года.

2. Занижение регулируемых государством цен (тарифов, расценок, ставок и тому подобного) на продукцию, товары либо услуги, предельных цен (тарифов, расценок, ставок и тому подобного), занижение установленных надбавок (наценок) к ценам (тарифам, расценкам, ставкам и тому подобному), нарушение установленного порядка регулирования цен (тарифов, расценок, ставок и тому подобного), а равно иное нарушение установленного порядка ценообразования -

влечет наложение административного штрафа на граждан в размере пяти тысяч рублей; на должностных лиц - пятидесяти тысяч рублей или дисквалификацию на срок до трех лет; на юридических лиц - ста тысяч рублей.

**Необходимо обратить внимание на то, что Постановлением Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 13.07.2010 по делу N А21-1945/2010 Нарушение управляющей компанией порядка ценообразования, выразившееся в самостоятельном установлении платы за содержание и ремонт дома для собственников жилых помещений многоквартирного дома, ее начислении и взимании, является основанием для привлечения данной компании к административной ответственности по статье 14.6 Кодекса РФ об административных правонарушениях.**

**Статья 14.37. Нарушения требований к установке и (или) эксплуатации рекламной конструкции**

Установка и (или) эксплуатация рекламной конструкции без предусмотренного законодательством разрешения на ее установку и эксплуатацию, а равно установка и (или) эксплуатация рекламной конструкции с нарушением требований технического регламента, за исключением случаев, предусмотренных частью 2 статьи 11.21 настоящего Кодекса, -

влекут наложение административного штрафа на граждан в размере от одной тысячи до одной тысячи пятисот рублей; на должностных лиц - от трех тысяч до пяти тысяч рублей; на юридических лиц - от пятисот тысяч до одного миллиона рублей.

**Статья 15.11. Грубое нарушение правил ведения бухгалтерского учета и представления бухгалтерской отчетности**

**Статья 18.15. Незаконное привлечение к трудовой деятельности в Российской Федерации иностранного гражданина или лица без гражданства**

**Статья 20.4. Нарушение требований пожарной безопасности**

1. Нарушение требований пожарной безопасности, за исключением случаев, предусмотренных статьями 8.32, 11.16 настоящего Кодекса и частями 3 - 8 настоящей статьи, -

влечет предупреждение или наложение административного штрафа на граждан в размере от одной тысячи до одной тысячи пятисот рублей; на должностных лиц - от шести тысяч до пятнадцати тысяч рублей; на юридических лиц - от ста пятидесяти тысяч до двухсот тысяч рублей.

2. Те же действия, совершенные в условиях особого противопожарного режима, -

влекут наложение административного штрафа на граждан в размере от двух тысяч до четырех тысяч рублей; на должностных лиц - от пятнадцати тысяч до тридцати тысяч рублей; на юридических лиц - от четырехсот тысяч до пятисот тысяч рублей.

3. Нарушение требований пожарной безопасности к внутреннему противопожарному водоснабжению, электроустановкам зданий, сооружений и строений, электротехнической продукции или первичным средствам пожаротушения либо требований пожарной безопасности об обеспечении зданий, сооружений и строений первичными средствами пожаротушения -

влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от двух тысяч до трех тысяч рублей; на должностных лиц - от шести тысяч до пятнадцати тысяч рублей; на лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, - от двадцати тысяч до тридцати тысяч рублей; на юридических лиц - от ста пятидесяти тысяч до двухсот тысяч рублей.

4. Нарушение требований пожарной безопасности к эвакуационным путям, эвакуационным и аварийным выходам либо системам автоматического пожаротушения и системам пожарной сигнализации, системам оповещения людей о пожаре и управления эвакуацией людей в зданиях, сооружениях и строениях или системам противодымной защиты зданий, сооружений и строений -

влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от трех тысяч до четырех тысяч рублей; на должностных лиц - от пятнадцати тысяч до двадцати тысяч рублей; на лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, - от тридцати тысяч до сорока тысяч рублей; на юридических лиц - от ста пятидесяти тысяч до двухсот тысяч рублей.

5. Повторное совершение административного правонарушения, предусмотренного частью 3 или 4 настоящей статьи, -

влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от четырех тысяч до пяти тысяч рублей; на должностных лиц - от двадцати тысяч до тридцати тысяч рублей; на лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, - от сорока тысяч до пятидесяти тысяч рублей или административное приостановление деятельности на срок до девяноста суток; на юридических лиц - от двухсот тысяч до четырехсот тысяч рублей или административное приостановление деятельности на срок до девяноста суток.

6. Нарушение требований пожарной безопасности, повлекшее возникновение пожара и уничтожение или повреждение чужого имущества либо причинение легкого или средней тяжести вреда здоровью человека, -

влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от четырех тысяч до пяти тысяч рублей; на должностных лиц - от сорока тысяч до пятидесяти тысяч рублей; на юридических лиц - от трехсот пятидесяти тысяч до четырехсот тысяч рублей.

6.1. Нарушение требований пожарной безопасности, повлекшее возникновение пожара и причинение тяжкого вреда здоровью человека или смерть человека, -

влечет наложение административного штрафа на юридических лиц в размере от шестисот тысяч до одного миллиона рублей или административное приостановление деятельности на срок до девяноста суток.

(часть 6.1 введена Федеральным законом от 01.12.2012 N 212-ФЗ)

7. Неисполнение производителем (поставщиком) обязанности по включению в техническую документацию на вещества, материалы, изделия и оборудование информации о показателях пожарной опасности этих веществ, материалов, изделий и оборудования или информации о мерах пожарной безопасности при обращении с ними, если предоставление такой информации обязательно, -

влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от пятнадцати тысяч до двадцати тысяч рублей; на юридических лиц - от девяноста тысяч до ста тысяч рублей.

8. Нарушение требований пожарной безопасности об обеспечении проходов, проездов и подъездов к зданиям, сооружениям и строениям -

влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от одной тысячи пятисот до двух тысяч рублей; на должностных лиц - от семи тысяч до десяти тысяч рублей; на юридических лиц - от ста двадцати тысяч до ста пятидесяти тысяч рублей.



**Законопроект об ответственности за воспрепятствование деятельности управляющей организации принят в первом чтении Государственной Думой РФ в январе 2014 г.**

Законопроектом предлагается дополнить перечень административных правонарушений в области охраны собственности **нарушением требований законодательства о передаче технической документации на многоквартирный дом** и иных связанных с управлением таким домом документов.

Ответственность предполагается установить за **отказ от передачи технической документации** на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу, жилищно-строительному кооперативу, иному специализированному потребительскому кооперативу, одному из собственников помещений в многоквартирном доме или **уклонение от передачи таких документов** указанным лицам.

Указанное правонарушение планируется наказывать **административным штрафом** в размере:

* для граждан – **от 2 тыс. до 5 тыс. руб.**;
* для должностных лиц – **от 30 тыс. до 40 тыс. руб.**;
* для юридических лиц – **от 150 тыс. до 200 тыс. руб.**

За совершение административного правонарушения должностным лицом, ранее подвергнутым административному наказанию за аналогичное административное правонарушение предусмотрена **дисквалификация** на срок от одного года до трех лет.

**КТО ВОЗБУЖДАЕТ И РАССМАТРИВАЕТ ДЕЛА ОБ АДМИНИСТРАТИВНЫХ НАРУШЕНИЯХ В ЧАСТИ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ?**

В соответствии со ст. 22.1. КоАП РФ дела об административных правонарушениях, предусмотренных настоящим Кодексом, рассматриваются в пределах компетенции, установленной главой 23 настоящего Кодекса:

- судьями (мировыми судьями);

- федеральными органами исполнительной власти, их структурными подразделениями, территориальными органами и структурными подразделениями территориальных органов, а также иными государственными органами в соответствии с задачами и функциями, возложенными на них федеральными законами либо нормативными правовыми актами Президента Российской Федерации или Правительства Российской Федерации;

- органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в случае передачи им полномочий Российской Федерации на осуществление государственного контроля и надзора, указанными в главе 23 настоящего Кодекса;

Дела об административных правонарушениях, предусмотренных законами субъектов Российской Федерации, рассматриваются в пределах полномочий, установленных этими законами:

- мировыми судьями;

- уполномоченными органами и учреждениями органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации;

- административными комиссиями, иными коллегиальными органами, создаваемыми в соответствии с законами субъектов Российской Федерации;

**КТО РАССМАТРИВАЕТ ДЕЛА В ЧАСТИ УПРАВЛЕНИЯ МКД**

Статья 23.13. Органы, осуществляющие функции по контролю и надзору в сфере обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения

Статья 23.34. Органы, осуществляющие государственный пожарный надзор

Статья 23.55. Органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда независимо от формы собственности, соблюдением правил содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, соответствием жилых помещений, качества, объема и порядка предоставления коммунальных услуг установленным требованиям

1. Органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда независимо от формы собственности, соблюдением правил содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, соответствием жилых помещений, качества, объема и порядка предоставления коммунальных услуг установленным требованиям, рассматривают дела об административных правонарушениях, предусмотренных статьей 6.24 (в части курения табака в лифтах и помещениях общего пользования многоквартирных домов), статьями 7.21 - 7.23, частью 1 статьи 7.23.1, частями 4 и 5 статьи 9.16 настоящего Кодекса

**Возбуждение дела об административном правонарушении**

1. Поводами к возбуждению дела об административном правонарушении являются:

1) непосредственное обнаружение должностными лицами, уполномоченными составлять протоколы об административных правонарушениях, достаточных данных, указывающих на наличие события административного правонарушения;

2) поступившие из правоохранительных органов, а также из других государственных органов, органов местного самоуправления, от общественных объединений материалы, содержащие данные, указывающие на наличие события административного правонарушения;

3) сообщения и заявления физических и юридических лиц, а также сообщения в средствах массовой информации, содержащие данные, указывающие на наличие события административного правонарушения (за исключением административных правонарушений, предусмотренных частью 2 статьи 5.27 настоящего Кодекса)

**Вопросы, связанные с субъектом правонарушения**

 В судебной практике выработан следующий подход. Независимо от содержания договора между жильцами и управляющей компанией последняя признается исполнителем коммунальных услуг.

Субъектом правонарушения, предусмотренного ст. 7.23 КоАП, является как исполнитель, так и РО.

Таким образом, если будет доказано, что именно действия РО привели к нарушениям в объеме и качестве предоставленных услуг, то такая организация будет признана субъектом правонарушения по ст. 7.23 КоАП РФ (Постановление ФАС ВСО от 01.12.2009 по делу N А33-10772/2008, определение ВАС РФ от 30.03.2010 N ВАС-3046/10).

Сфера ответственности УК и ТСЖ начинается там, где это предусмотрено эксплуатационными характеристиками дома. Как правило, в местах подсоединения общедомовых приборов учета к инженерным сетям. Далее распространяется сфера ответственности РО. Поэтому в случае, если будет доказано, что поставляемый ресурс (например, температура горячей воды, напряжение в электрической сети) не соответствует установленным требованиям согласно прибору общедомового учета, это может стать основанием для освобождения УК или ТСЖ от ответственности (см., например: Постановление ФАС СЗО от 14.10.2010 N А21-673/2010).

Следует иметь в виду, что бремя доказывания соответствия показателей приборов общедомового учета установленным требованиям лежит на контролирующем органе. Поэтому если при проведении проверки ГИВК не отразила показания таких приборов в акте проверки и протоколе или протокол не соответствует требованиям ст. 28.2 КоАП РФ, это может быть основанием для того, чтобы судом было признано, что наличие объективной стороны административного правонарушения не доказано (см., например: Постановление ФАС ВВО от 10.03.2011 по делу N А79-7890/2010).

Вопрос о субъекте ответственности также является основной проблемой, встречающейся в судебной практике по делам об обжаловании постановлений о привлечении к административной ответственности по ст. 7.22, 14.7, 14.8, 8.1 КоАП РФ.

Одной из наиболее применяемых в сфере ЖКХ статей КоАП РФ является ст. 7.22 КоАП РФ («Нарушение правил содержания и ремонта жилых домов и(или) жилых помещений»). Как правило, по ней привлекается организация, заключившая с собственниками квартир в жилом доме договор по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества многоквартирного жилого дома. Нарушения выражаются в неоказании или ненадлежащем оказании услуг, предусмотренных Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 (далее – Правила N 491), Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утв. Постановлением Госкомитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 N 170 (далее – Правила N 170), нарушении требований Технического регламента, установленного ФЗ от 30.12.2009 N 384-ФЗ «Технический регламент безопасности зданий и сооружений».

Существуют противоречия между нормами, регулирующими обязанность по содержанию имущества многоквартирного дома. С одной стороны, согласно ст. 210 ГК РФ собственник несет бремя содержания своего имущества. Согласно ст. 158 ЖК РФ бремя расходов по содержанию общего имущества многоквартирного дома возлагается на собственников. Согласно ст. 44, 46, 158 ЖК РФ для включения в договор работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме требуется решение общего собрания собственников помещений. Более того, в соответствии с письмом Министерства регионального развития РФ от 14 октября2008 г. N 26084-СК/14 в случае отсутствия таких решений общего собрания управляющая или подрядная организация не вправе выполнять указанные услуги и работы и не может отвечать за последствия невыполнения таких работ и услуг.

Однако собственники – физические лица зачастую пренебрегают этой обязанностью: не разрешают на общих собраниях вопрос о необходимости проведения ремонта; не оплачивают его проведение и даже могут (порой вопреки обстоятельствам, здравому смыслу и требованиям нормативных правовых актов) принять решение о том, что в проведении такого ремонта нет необходимости.

С другой стороны, согласно п. 2 ст. 161 ЖК РФ обязанность оказывать услуги по содержанию общего имущества возлагается на основании договора на соответствующую организацию.

**Согласно п. 16, 17 Правил N 491 обязанность по содержанию общего имущества реализуется посредством заключения договора с управляющей организацией.** Согласно п. 42 Правил N 491 установлена ответственность управляющих организаций перед собственниками помещений за нарушение своих обязательств, они несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором.

Данный вопрос стал предметом рассмотрения президиума ВАС РФ.

**В Постановлении от 29.09.2010 N ВАС-6464/10 сформулирована следующая позиция: текущие, неотложные, обязательные сезонные работы и услуги считаются предусмотренными в договоре в силу норм содержания дома как объекта и должны осуществляться управляющими компаниями независимо от упоминания о них в договоре и решения общего собрания собственников.**

Определение в договоре должного размера оплаты за предвидимое при обычных условиях, нормально необходимое содержание и текущий ремонт жилого дома с учетом его естественного износа является предпринимательским риском управляющей компании. Если же выполнение неотложных работ и услуг (и текущего, и капитального характера) будет вызвано обстоятельствами, которые управляющая компания не могла разумно предвидеть и предотвратить при обычной степени заботливости и осмотрительности и за возникновение которых она не отвечает, то такие расходы должны быть ей дополнительно компенсированы собственниками помещений в доме.

При применении ст. 14.7, 14.8 КоАП, находящихся в главе, посвященной правонарушениям в области предпринимательской деятельности, также поднимается проблема субъекта правонарушения. В частности, встает вопрос о допустимости привлечения к ответственности ТСЖ, не являющихся коммерческими организациями. Однако данный довод ТСЖ не принимается судами во внимание. Суды ограничиваются тем, что устанавливают, является ли привлеченное лицо исполнителем по смыслу Правил N 354 и 491 (см. Постановление 12 ААС от 01.12.2010 по делу N А12-16620/2010, оставленное в силе определением ВАС РФ от 01.03.2011 N 1865/2011).

**Постановление Пленума ВАС РФ от 17.02.2011 N 11**

3.1. Субъектом данного административного правонарушения является лицо, на которое возложены функции по содержанию и ремонту жилых домов.

В силу статьи 210 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) бремя содержания имущества, если иное не предусмотрено законом или договором, несет его собственник.

Вопросы управления в многоквартирных домах решаются в соответствии с разделом VIII Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ), согласно которому право выбора способа управления принадлежит собственникам помещений в многоквартирном доме.

В случае если собственники помещений в многоквартирном доме, исходя из пункта 2 части 2 статьи 161 ЖК РФ, приняли решение об управлении жилым домом товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, субъектами ответственности за административные правонарушения, предусмотренные статьей 7.22 КоАП РФ, будут являться соответственно товарищества собственников жилья либо жилищные кооперативы или иные специализированные потребительские кооперативы как лица, на которые возложены функции по управлению этим домом.

Субъектом указанного административного правонарушения является управляющая организация в тех случаях, если ей согласно статье 162 ЖК РФ переданы функции по обслуживанию, содержанию, эксплуатации, ремонту и обеспечению коммунальными услугами жилых домов и (или) жилых помещений.

Вместе с тем судам необходимо учитывать, что лица, осуществляющие работы по ремонту имущества жилого дома на основании договора подряда, не могут являться субъектами ответственности за правонарушения, предусмотренные статьей 7.22 КоАП РФ, поскольку на них не возлагается бремя содержания соответствующего имущества. Эти лица могут нести гражданско-правовую ответственность за ненадлежащее исполнение возложенных на них договором обязанностей."

25 января 2014 г.

Александр Смышляев,

Директор ИМЦ «Тихоокеанский Проект»