

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования  
«Тольяттинский государственный университет»

Институт права

(наименование института полностью)

Кафедра «Конституционное и административное право»

(наименование)

40.04.01 Юриспруденция

(код и наименование направления подготовки)

Правовое обеспечение государственного управления и местного  
самоуправления

(направленность (профиль))

## **ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА (МАГИСТЕРСКАЯ ДИССЕРТАЦИЯ)**

на тему: Административная ответственность за нарушение жилищного  
законодательства

Обучающийся

Е.А. Полунин

(Инициалы Фамилия)

(личная подпись)

Научный  
руководитель

канд. юрид. наук, доцент А.А. Мусаткина

(ученая степень (при наличии), ученое звание (при наличии), Инициалы Фамилия)

Тольятти 2023

## Оглавление

Введение.....	3
Глава 1 Историческая и сравнительно-правовая характеристика административной ответственности за правонарушения в сфере жилищных отношений.....	13
1.1 Ретроспективный анализ норм об административной ответственности за жилищные правонарушения.....	13
1.2 Особенности привлечения к административной ответственности за нарушение жилищных прав в зарубежных странах .....	22
Глава 2 Общая характеристика административной ответственности за нарушение жилищного законодательства .....	38
2.1 Понятие и признаки административного правонарушения в сфере жилищных отношений.....	38
2.2 Принципы привлечения к административной ответственности за правонарушения в сфере жилищных отношений .....	46
Глава 3 Виды административных правонарушений в сфере жилищных отношений и актуальные вопросы привлечения к ответственности за их совершение.....	55
3.1 Нарушение правил пользования, эксплуатации, содержания и ремонта жилых помещений.....	55
3.2 Самовольное подключение жилого помещения к системам водоснабжения и водоотведения, использование электрической и тепловой энергии .....	73
3.3 Нарушение санитарно-эпидемиологических требований и нормативов обеспечения населения коммунальными услугами .....	81
3.4 Нарушение требований законодательства, связанных с управлением многоквартирным домом .....	88
Заключение .....	99
Список используемой литературы и используемых источников.....	103

## Введение

Актуальность темы исследования обусловлена тем, что субъективное право на жилое помещение отнесено к числу конституционных. Государство, с одной стороны, регулирует его реализацию, защиту и охрану, включая установление требований к жилым помещениям, гарантированность жилищных прав собственников и нанимателей, а также членов их семей. Однако, с другой стороны, в целях защиты публичных интересов в жилищной сфере созданы условия обеспечения законности и правопорядка, что в первую очередь обусловлено недопущением нарушений норм права как физическими, так и юридическими лицами.

Исходя из статистических данных, размещенных на сайте Судебного департамента при Верховном Суде Российской Федерации (далее – РФ), самыми многочисленными нарушениями со стороны юридических лиц являются именно административные правонарушения, в том числе в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Так, за первое полугодие 2022 г. судами было рассмотрено 67 дел, касающихся нарушения правил осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами; 16725 дел по привлечению лиц к административной ответственности за самовольное подключение и использование электрической, тепловой энергии, нефти или газа; 1540 – за нарушение законодательства в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения [60]. Наблюдается рост числа противоправных деяний по отдельным составам административных правонарушений в сфере жилищных отношений, в том числе в области управления многоквартирными домами, вывоза бытовых отходов, обеспечения населения качественными коммунальными услугами.

Судебная и иная правоприменительная практика в данной сфере не имеет единообразного вектора развития. Сложное и противоречивое жилищное законодательство, находящееся в совместном ведении Российской

Федерации и субъектов РФ, обуславливает необходимость постоянного совершенствования норм об административной ответственности за правонарушения в сфере жилищных отношений. Весьма острой является проблематика эффективности применения мер административной ответственности и степени правовой защиты охраняемых законом жилищных прав.

В целом следует признать, что перед юридической наукой стоит задача выработки единой целостной концепции совершенствования института административной ответственности за нарушения жилищного законодательства с учетом тенденций развития отраслевых институтов, исключения излишнего администрирования и соблюдения баланса интересов субъектов, осуществляющих деятельность в данной области отношений. Изучение проблем административной ответственности в сфере жилищных отношений, практики применения жилищного и административного законодательства, в том числе в сравнении со сложившейся в зарубежных странах, представляется весьма актуальным, что предопределило выбор темы исследования.

Состояние разработанности проблемы. Фактически изучение вопросов ответственности за нарушение жилищных прав началось в советский период, что отразилось в трудах И.Н. Ананова, С.И. Аскназия, О.Б. Барсегянца, А.М. Берзина, В.Н. Гурского, М.А. Нечецкого, В.К. Хитева, С.Б. Ястржембского и других специалистов. Начиная с 2000-х гг. интерес к жилищным отношениям и ответственности за правонарушения в данной сфере повысился в связи с принятием нового административного и жилищного законодательства. В частности, П.И. Деминым, А.Л. Морозовым, О.С. Лиличевой, В.И. Римшиным, В.В. Семенихиным, С.И. Сусловой, О.Е. Фроловой, П.П. Шаповаловым и другими авторами были исследованы особенности управления многоквартирным домом, защиты прав потребителей в сфере жилищно-коммунального обслуживания населения, правовое положение управляющих компаний в предпринимательской

деятельности, правовое регулирование городской деятельности и жилищное законодательство и др.

Среди монографических исследований можно выделить работы Т.С. Плехановой об административных правонарушениях в жилищно-коммунальной сфере (2009 г.), Е.В. Никитинской об административной ответственности за нарушение правил осуществления предпринимательской деятельности в сфере жилищно-коммунального хозяйства (2021 г.). Однако кроме труда Н.В. Тарасовой об административной ответственности за нарушение жилищного законодательства (2011 г.), который был представлен более десяти лет назад и не учитывает произошедших законодательных изменений, по данной тематике более не было защищено ни одной диссертации, а имеется лишь незначительное количество статей в журналах и выступлений на конференциях. Поэтому необходимо проведение нового научного исследования, позволяющего раскрыть ряд вопросов теоретического и прикладного характера относительно правового регулирования ответственности за совершение административных правонарушений в сфере жилищных отношений, что позволит сформулировать предложения по его совершенствованию.

Объектом исследования являются общественные отношения, возникающие при совершении административно-правовых нарушений жилищного законодательства.

Предметом исследования выступают представления научного сообщества, правовые нормы, регламентирующие привлечение к административной ответственности в сфере жилищных отношений, и практика их применения.

Цель исследования заключается в обосновании особенностей правового регулирования института административной ответственности за нарушение жилищного законодательства и разработке предложений по его совершенствованию.

Для достижения поставленной цели требуется решить следующие задачи:

- определить особенности становления и развития норм об административной ответственности за жилищные правонарушения;
- выяснить практику привлечения к административной ответственности за нарушение жилищных прав в зарубежных странах;
- раскрыть понятие и признаки административного правонарушения в сфере жилищных отношений;
- установить принципы привлечения к административной ответственности за правонарушения в сфере жилищных отношений;
- дать характеристику видов административных правонарушений в сфере жилищных отношений и раскрыть актуальные вопросы привлечения к ответственности за их совершение;
- разработать предложения по совершенствованию правового регулирования административной ответственности за нарушение жилищного законодательства.

Методология проведения исследования основана как на общенаучных методах научного познания: диалектическом, историческом, функциональном, системном, логическом, так и на частнонаучных: формально-юридическом, сравнительно-правовом и некоторых других.

Новизна исследования заключается в том, что оно в комплексном виде раскрывает особенности административной ответственности за нарушение жилищного законодательства с учетом текущего состояния законодательства. Новизну исследования также отражает то, что диссертантом предлагаются собственные варианты совершенствования правового регулирования административной ответственности за нарушения в сфере жилищных отношений.

Научные положения и результаты исследования, выносимые на защиту:

– в отличие от размеров штрафов в зарубежных странах, отечественный законодатель более лояльно относится к виновным в самовольном переустройстве и (или) перепланировке помещения в многоквартирном доме. К тому же вне зависимости от степени общественной вредности деяния и того, влияет ли переустройство или перепланировка на несущие конструкции, дифференциация административного наказания предусмотрена лишь в рамках минимального/максимального размера штрафа. Ввиду того, что законодатель весьма осторожно относится к идее серьезного пересмотра санкций, полагаем, что в данном случае целесообразно увеличить максимальный размер штрафа для граждан до 5000 рублей, а для должностных лиц – до 10000 рублей, что даст возможность правоприменителю более дифференцировано подойти к назначению справедливого наказания за деяние в зависимости от обстоятельств его совершения и тяжести возможных последствий;

– понимание правонарушения как общественно вредного, виновного, противоправного деяния, совершение которого влечет юридическую ответственность, является интегративным для его разновидностей и дает возможность выделять в видовом понятии административного правонарушения в сфере жилищных правоотношений те же признаки, что и в родовом. В связи с этим административное правонарушение в сфере жилищных отношений – это общественно вредное, противоправное, виновное деяние, нарушающее жилищное законодательство, за совершение которого установлена административная ответственность;

– принципы привлечения к административной ответственности за правонарушения в сфере жилищных отношений являются базовыми, исходными началами, которыми должны руководствоваться правоприменительные органы при рассмотрении дел об административных правонарушениях. КоАП РФ к ним относит принцип равенства всех перед законом, презумпцию невиновности, принцип обеспечения законности при применении мер административного принуждения, принцип гуманизма.

Однако в законодательстве об административных правонарушениях не учитывается принцип назначения виновному лицу справедливого наказания, что зачастую препятствует достижению административным наказанием цели предупреждения совершения виновным лицом новых правонарушений в сфере жилищных отношений. Полагаем, что принцип назначения справедливого наказания должен быть отражен в новой ст. 1.6.1 КоАП РФ, которую целесообразно изложить следующим образом:

«Статья 1.6.1. Назначение справедливого наказания

Лицу, признанному виновным в совершении административного правонарушения, назначается справедливое наказание в пределах, предусмотренных соответствующей статьей Особенной части настоящего Кодекса, и с учетом Общих положений настоящего Кодекса. Более строгий вид наказания из числа предусмотренных за совершенное административное правонарушение назначается только в случае, если менее строгий вид наказания не сможет обеспечить достижение целей наказания»;

– административное наказание является предусмотренной государством мерой ответственности за совершение административного правонарушения в сфере жилищных отношений, но установленные штрафные санкции не всегда достигают цели предупреждения совершения виновным лицом новых правонарушений. Учитывая необходимость применения принципа назначения справедливого наказания, полагаем, что следует установить возможность применения к юридическому лицу, систематически нарушающему жилищное законодательство, более строгих мер наказания, чем штраф. В частности, ст. 3.12 КоАП РФ определяет, что административное приостановление деятельности может применяться в области охраны собственности (гл. 7 КоАП РФ), но ст. ст. 7.20-7.23 КоАП РФ не предусматривают такой вид наказания. Нам представляется, что при назначении наказания за совершение административного правонарушения в сфере жилищных отношений реализация принципа назначения справедливого наказания возможна путем дополнения санкции ст. ст. 7.20-



7.22 КоАП РФ таким видом наказания как административное приостановление деятельности юридического лица на срок до 90 суток, что будет обеспечивать достижение целей административного наказания;

– в октябре 2020 г. 111 нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти, содержащих обязательные требования, соблюдение которых оценивается при проведении мероприятий санитарно-эпидемиологического надзора, были отменены, что в настоящий момент может вызывать проблемы при привлечении к административной ответственности за совершение нарушений санитарных правил содержания жилых помещений ввиду отсутствия их нормативного закрепления. В настоящий момент невозможно привлечь к ответственности организацию, осуществляющую содержание жилого дома, например, за размещение контейнерной площадки в непосредственной близости от территории детского сада. Как представляется, подобное положение должно быть исправлено, для чего необходимо принятие нового СанПиН, устанавливающего санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях;

– санкция ст. 7.20 КоАП РФ предусматривает 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. Зачастую недобросовестными гражданами осуществляется врезка в систему водоснабжения и водоотведения, минуя приборы учета, и долгие годы не оплачиваются потребляемые ресурсы. При этом разница между показаниями общедомового прибора учета и суммированными показаниями индивидуальных счетчиков водоснабжения относится на общедомовые нужды и компенсируется за счет остальных жильцов многоквартирного дома. Только за один год семья из трех человек при совершении правонарушения может причинять убытки соседям по дому в размере 18000 рублей, что несопоставимо со штрафными санкциями, которые можно

применить к виновному лицу. Полагаем, что административный штраф для граждан целесообразно установить в размере от пяти тысяч до десяти тысяч рублей, а на должностных лиц – от пятнадцати тысяч до двадцати тысяч рублей, что будет более соответствовать принципу справедливости при назначении наказания;

– рассматривая санкцию ст. 7.23 КоАП РФ, необходимо заметить, что административное наказание за совершение правонарушения явно не соответствует принципу справедливости. Вопиющим является случай, когда по концессионному соглашению между АО «ТСК» и администрацией г. Моршанска и Постановлению администрации г. Моршанска было установлено, что подача горячей воды от котельной в многоквартирный жилой дом поселка Газопровод осуществляется исключительно только в отопительный период. То есть в течение 5 месяцев с мая по сентябрь жителям вообще не предоставлялась услуга горячего водоснабжения, за что директор Моршанского филиала АО «ТСК» был привлечен к административной ответственности по ст. 7.23 КоАП РФ, и ему назначено наказание в виде административного штрафа в размере 500 рублей. Считаем, что размеры штрафных санкций должны быть увеличены, исходя из той степени общественной вредности, которую несет совершение рассматриваемого правонарушения. Как представляется, целесообразно установить размер административного штрафа для должностных лиц – от пятнадцати тысяч до двадцати тысяч рублей, для юридических лиц – от двадцати тысяч до тридцати тысяч рублей;

– на практике применение к отдельным юридическим лицам штрафных санкций зачастую не достигает целей наказания, в связи чем выдвигаются предложения об ужесточении санкций к организациям, осуществляющим содержание жилищного фонда. При этом ужесточение санкций ст. 7.23.3 КоАП РФ необходимо предусмотреть не как увеличение размеров штрафов, а путем введения альтернативных видов наказания, например, в виде приостановления деятельности. И это вполне справедливо, учитывая, что

санкции ст. 7.23.3 КоАП РФ для должностных лиц и индивидуальных предпринимателей наряду со штрафом содержат такое наказание как дисквалификация;

– законодатель сформулировал ст. 7.23.3 КоАП РФ таким образом, что в ней прослеживается существенное противоречие. Диспозиция ч. 1 ст. 7.23.3 КоАП РФ указывает на то, что субъектом правонарушения являются индивидуальные предприниматели, но штрафные санкции определены только для должностных лиц и юридических лиц. Примечание к статье содержит оговорку о том, что «за административные правонарушения, предусмотренные настоящей статьей, лица, осуществляющие предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, несут административную ответственность как юридические лица». Однако, за совершение правонарушения по ч. 2 ст. 7.23.3 КоАП РФ для индивидуальных предпринимателей установлены размеры штрафов, отличные от тех, которые предусмотрены для юридических лиц. В связи с этим возникает резонный вопрос: санкцией или примечанием должен руководствоваться правоприменитель при назначении наказания за совершение индивидуальным предпринимателем правонарушения по ч. 2 ст. 7.23.3 КоАП РФ? И это имеет принципиальное значение: если приоритетом считать санкцию, то индивидуальному предпринимателю можно назначить наказание в виде дисквалификации, если примечание – то нельзя. Выходом из этой ситуации представляется корректировка ст. 7.23.3 КоАП РФ в части исключения из нее примечания и включения в санкцию ч. 1 административного наказания, налагаемого на индивидуальных предпринимателей – административного штрафа в размере от ста тысяч до ста пятидесяти тысяч рублей или дисквалификации на срок до трех лет.

Теоретическая и научная значимость исследования заключается в проведении сравнительно-правовой характеристики привлечения к ответственности за нарушение жилищных прав, обосновании некоторых теоретических выводов относительно характеристик административного

правонарушения в сфере жилищных отношений, что развивает теоретические положения науки административного права.

Практическая значимость исследования состоит в том, что подготовленные предложения и рекомендации могут применяться как для совершенствования правового регулирования административной ответственности за нарушение жилищного законодательства, так и для обучения по предмету «Административное право».

Научная обоснованность и достоверность. Выводы и предложения автора диссертации являлись предметом обсуждения и одобрения при проведении научных семинаров на кафедре «Конституционное и административное право» Тольяттинского государственного университета, где получили критическую оценку, сделанную в сравнении с уже имеющимися в научной литературе.

Личный вклад автора в исследование состоит в самостоятельном выборе диссертантом темы исследования, личном подборе всех теоретических и эмпирических материалов, их анализе, подготовке предложений и оформлении научной публикации по теме исследования.

Апробация результатов исследования. Результаты диссертационного исследования изложены в одной статье общим объемом 0,2 п.л.

Структура и объем диссертации. Выпускная квалификационная работа включает в себя введение, три главы, объединяющие восемь параграфов, заключение, список используемой литературы и используемых источников. Общий объем диссертации – 114 страниц.

# **Глава 1 Историческая и сравнительно-правовая характеристика административной ответственности за правонарушения в сфере жилищных отношений**

## **1.1 Ретроспективный анализ норм об административной ответственности за жилищные правонарушения**

Отношения, возникающие по поводу осуществления жилищных прав, стали возникать с того момента, как человек научился приспособлять естественные убежища для своего проживания, но в догосударственном обществе, естественно, правом никак не регулировались. Да и в дальнейшем отсутствие отраслевого разграничения законодательства долгое время препятствовало обособлению жилищно-правовых норм. Как утверждает В.И. Логинов, в дореволюционный период жилищные правоотношения, «связанные с передачей жилых помещений во владение и пользование, осуществлялись в рамках гражданского законодательства» [35, с. 294]. По мнению В.Д. Рузановой, в тот период еще «не существовало обособленной системы правового регулирования отношений, связанных с жильем» [88, с. 425]; М.И. Брагинский также указывает, что «к найму жилых помещений, таким образом, применялись нормы о найме имущества» [8, с. 369].

Тем не менее, определенные правила и требования к гражданам по использованию ими жилых помещений можно встретить еще в XVIII в. вместе с мерами ответственности за их несоблюдение. В частности, инструкция Петра I Московской полицеймейстерской канцелярии 1722 г. содержала требования пожарной безопасности по созданию печей в домах, за игнорирование которых виновные лица привлекались к ответственности в виде штрафа в размере 10 рублей за первое нарушение, 20 рублей – за второе и 30 рублей – за третье. В два раза меньше был предусмотрен штраф за стрельбу из ружья в жилых помещениях, что могло привести к пожару [91, с. 77-78]. В Уставе благочиния или Полицейском 1782 г. п. п. 221, 253

устанавливали ответственность за сдачу или наем дома либо другого строения без уведомления частного маклера, что наказывалось двойной пеней как с арендатора, так и с арендодателя [96]. Конечно, в данном случае достаточно сложно считать подобные меры ответственности административными, поскольку само обособление административного права находилось в зачаточной форме.

В XIX в. Устав сельский судебный для государственных крестьян, являвшийся частью Устава о благоустройстве в казенных селениях, в п. 528 определял: «кто не примет мер предосторожности от пожара, как то не поставит летом по приказанию Сельского Старосты чан с водой около дома, не вычистит в течение месяца трубы или же станет стрелять в самом селении и т.п., с того взыскивать пятьдесят копеек» [90]. Следует отметить, что уставы уже разграничивали уголовные преступления и проступки. Проступки представляло собой деяния, которые были запрещены по закону под угрозой применения легких наказаний либо полицейского исправления. Совершение проступков каралось наказанием, которое свидетельствовало о законодательном разграничении правонарушений административного характера от преступных деяний. У правонарушителя могли отобрать запрещенные вещи, назначить ему денежное взыскание, наказать его розгами, заключить под стражу или удалить из общества [101, с. 89].

Подавляющее большинство населения в деревнях и селах проживало в усадьбах помещиков, самостоятельно определявших правила для собственных крепостных, либо в деревянных лачугах безо всяких коммунальных удобств. Государство не вторгалось в вопросы поместного домовладения, оставляя их на усмотрение собственника. В XIX в. в городах стало усиленными темпами развиваться строительство доходных домов, а сдача квартир в наем, поднаем углов, койко-мест превратились в один из самых высокодоходных бизнесов. В отношении строительства государством были разработаны нормы Устава Строительного, содержавшие требования к возведению зданий и сооружений, а владение, пользование и распоряжение

недвижимостью определялось договорными положениями Свода законов Российской империи, имевшими диспозитивное содержание. Предполагалось, что стороны договора найма могут самостоятельно решить вопросы, связанные с использованием жилым помещением, поэтому ответственность за нарушение их жилищных прав не была установлена, а определялась рамками деликтных обязательств.

Революционные преобразования 1917 г. привели к перераспределению жилищного фонда и необходимости определения четких правил пользования помещениями. Декретом от 20.08.1918 г. частная собственность на недвижимое имущество в городах была отменена, и бывшие собственники были уравнены в правах с нанимателями жилых помещений [50]. Коммунализация домов проходила повсеместно, жилье уплотнялось практически бесконтрольно, водоснабжение, канализация, отопление находилось в разрушенном состоянии, а управлявшие домами домовые комитеты бедноты, домовые комитеты, жилищные товарищества не несли за их содержание никакой ответственности, в связи с чем в июне 1919 г. «в целях улучшения жилищных условий жизни населения и надзора за санитарным состоянием жилых помещений» был организован жилищно-санитарный надзор. Жилищно-санитарная инспекция получила право свободного входа во все жилые помещения и привлечения лиц и учреждений, виновных в нарушении жилищно-санитарного надзора, к ответственности перед судом [46]. Как указывалось в решениях Чрезвычайной Рабочей Комиссии Петрограда «... санитарный надзор за жилищами должен быть основан на систематическом изучении жизни дома, как его устройства, состояния всех его технических приспособлений, так и изучении систематической записи всех важнейших факторов его жизни...» [6, с. 65].

Административные органы на местах самостоятельно определяли требования к домовладельцам и ответственность за их нарушение. В частности, постановлением Губисполкома Вологодской губернии от 15.06.1918 г. было предписано всем домовладельцам произвести очистку от

мусора и нечистот. За несоблюдение данного указания предусматривалась ответственность в виде штрафа в размере 3 тысячи рублей или арест сроком на 3 месяца [100]. В августе 1921 г. СНК РСФСР утвердил Положение об управлении домами, согласно п. 8 которого «граждане и администрация учреждений, занимающие помещения, несут ответственность за сохранность и содержание их, согласно Положению Народного Комиссариата Внутренних Дел и Народного комиссариата Юстиции от 4 июля 1921 г.» [62]. К сожалению, отсутствие данного документа в свободном доступе не дает возможность определить, какие конкретно меры ответственности были им установлены.

С принятием Гражданского кодекса РСФСР 1922 г. произошло закрепление некоторых правовых институтов, которые, в том числе, могли применяться для регламентации жилищных правоотношений. С.Г. Грязнухина к ним относит аренду, застройку, залог, куплю-продажу и имущественный наем жилья [13, с. 89]. Однако общие жилищные правила так и не были выработаны, и при отсутствии общегосударственного административного кодекса (свой Административный кодекс был только в УССР) вопросы ответственности за нарушения при содержании и использовании жилых помещений продолжали регулироваться вышеуказанным Положением и актами локального уровня.

Начавшийся период Новой экономической политики был ознаменован появлением у жильцов возможности объединения в жилищно-арендные кооперативные товарищества (ЖАКТ) для использования муниципализированных домовладений. По-сути, по организационно-правовой форме и обязанностям подобные товарищества можно считать прообразом современных товариществ собственников жилья, с одной лишь разницей в том, что само жилье оставалось в собственности государства. Правда, уже через несколько лет власти озаботились тем, что теряют нити управления жилищным фондом, а жилищно-арендные кооперативные товарищества фактически неподконтрольны местным советам. В 1928 г.



Н. Магид отмечал, что «важнейшие мероприятия в области жилищного дела не могут быть проведены в жизнь вследствие отсутствия возможности привлекать домоуправления к ответственности за неисполнение постановлений центральной и местной власти. Вызвано это тем, что действующее законодательство об обязательных постановлениях и об ответственности за их нарушения почти не предусматривает нарушений в области жилищного хозяйства и управления, и поэтому к этим нарушениям, как правило, не может применяться административный порядок ответственности... Помимо приведенных соображений юридического характера, расширение круга административных взысканий, могущих быть наложенными в настоящее время на домоуправления ЖАКТ, встречает препятствия и с точки зрения целесообразности. Денежный штраф – наиболее часто применяемый вид административных взысканий – является совершенно непригодной по своим последствиям мерой взыскания для трудящихся, и широкое применение его к домоуправлениям ЖАКТ повлечет за собой массовый отказ трудящихся от участия в руководстве жилищными коллективами» [36].

Свертывание предпринимательской инициативы в 1930-х гг. привело к очередному перераспределению жилья. В 1937 г. было принято решение об упразднении жилищно-арендных кооперативных товариществ как не оправдавших возложенные на них задачи. Непосредственное управление отдельным домом (группой домов) возлагалось на управляющего домом, назначаемого жилищным управлением местного совета. В свою очередь, управляющий домом получил право назначать ответственного по квартире, в чьи функции входило наблюдение за местами общего пользования и за соблюдением всеми жильцами правил внутреннего распорядка в квартире. Дополнительно было установлено, что «съемщики жилых помещений и члены их семей обязаны строго соблюдать установленные правила внутреннего распорядка в квартире, содержать помещение в полной исправности, бережно обращаться со всеми устройствами общего

пользования и соблюдать чистоту в помещениях и местах общего пользования» [48].

Однако эти обязанности носили общий характер, и большой проблемой в становлении жилищного законодательства являлось долгое отсутствие точных и обоснованных правил проживания граждан, распространявшихся на всю территорию страны. Следует отметить, что в довоенное время и в долгий период после окончания Великой Отечественной войны, несмотря на невиданных размах жилищного строительства, регламентация жилищных правоотношений на государственном уровне продолжала оставаться незавершенной, и в каждом населенном пункте принимались собственные правила коммунального общежития. Только в 1962 г. местная инициатива Московского городского Совета депутатов трудящихся привела к изменению существовавшего положения. На ее основе Советом Министров РСФСР было предписано нижестоящим исполнительным органам усилить ответственность за сохранность и содержание в исправном состоянии жилищного фонда. Кроме того, были утверждены подготовленные Министерством коммунального хозяйства РСФСР Правила пользования жилым помещением [43]. Правила содержали такие разделы как содержание жилого помещения, распорядок в квартирах, ремонт квартиры и ее оборудования, распределение общих расходов, ответственность за несоблюдение правил пользования жилым помещением. Примечательно, что меры ответственности носили общественный характер, и, если порицание не достигало своей цели, нарушитель подлежал выселению.

Надо сказать, что Конституция СССР 1936 г., как и конституционные акты более раннего периода, не закрепляли право на жилище. Необходимость включения в текст Основного Закона основополагающих прав человека, признаваемых во многих странах, проявилась после принятия в 1966 г. Международного пакта о социальных, экономических и культурных правах, ратифицированного СССР в 1973 г. Конституция СССР 1977 г. в ст. 44 впервые провозгласила: «Граждане СССР имеют право на жилище. Это

право обеспечивается развитием и охраной государственного и общественного жилищного фонда, содействием кооперативному и индивидуальному жилищному строительству, справедливым распределением под общественным контролем жилой площади, предоставляемой по мере осуществления программы строительства благоустроенных жилищ, а также невысокой платой за квартиру и коммунальные услуги. Граждане СССР должны бережно относиться к предоставленному им жилищу» [29].

Конституция СССР 1977 г. и принятая годом позже Конституция РСФСР 1978 г. стали основой для формирования в нашей стране жилищного законодательства. Сначала в 1981 г. были утверждены Основы жилищного законодательства Союза СССР и союзных республик, включавшие в себя Раздел V «Ответственность за нарушение жилищного законодательства». Статьей 51 Основ устанавливалось, что к уголовной, административной и иной ответственности могут быть привлечены лица, «виновные:

- в нарушении порядка постановки на учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, снятия с учета и предоставления гражданам жилых помещений;

- в несоблюдении установленных сроков заселения жилых домов и жилых помещений;

- в нарушении правил пользования жилыми помещениями, санитарного содержания мест общего пользования, лестничных клеток, лифтов, подъездов, придомовых территорий;

- в самовольном переоборудовании и перепланировке жилых домов и жилых помещений и использовании их не по назначению;

- в нарушении правил эксплуатации жилых домов, жилых помещений и инженерного оборудования, в бесхозяйственном их содержании;

- в порче жилых домов, жилых помещений, их оборудования и объектов благоустройства» [59].

В 1983 г. был принят Жилищный кодекс РСФСР, в котором нормы об ответственности дублировали положения, закрепленные в жилищном

законодательстве СССР [18]. Через два года Совет Министров РСФСР утвердил новые Правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории. Помимо уже ранее сформулированных мер общественной и гражданско-правовой ответственности Правила были дополнены указанием на возможность привлечения виновных лиц к уголовной, административной и иной ответственности [52]. К тому моменту в стране уже действовал Кодекс РСФСР об административных правонарушениях 1984 г., структурно содержащий гл. 11 «Административные правонарушения в области жилищно-коммунального хозяйства». Собственно, все виды нарушений, предусмотренные Жилищным кодексом РСФСР, органично были включены в КоАП РСФСР. Статья 141 устанавливала ответственность в виде штрафа в размере 100 рублей за нарушение должностными лицами порядка постановки на учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, снятия с учета и предоставления гражданам жилых помещений, несоблюдение установленных сроков заселения жилых домов и жилых помещений. На основании ст. 142 КоАП РСФСР к административной ответственности привлекались за совершение следующих правонарушений: нарушение правил пользования жилыми помещениями, санитарного содержания мест общего пользования, лестничных клеток, лифтов, подъездов, придомовых территорий, нарушение правил эксплуатации жилых домов, жилых помещений и инженерного оборудования, бесхозяйственное их содержание, а также самовольное переоборудование и перепланировка жилых домов и жилых помещений, использование их не по назначению, порча жилых домов, жилых помещений, их оборудования и объектов благоустройства. Очевидно, что подобные правонарушения могли быть совершены не только самими гражданами-нанимателями, но и должностными лицами жилищно-эксплуатационной организации, в связи с чем законодатель осуществил дифференциацию административного наказания: граждане могли быть подвержены предупреждению или штрафу в размере до 30 рублей, а

должностные лица – предупреждению или штрафу в размере до 50 рублей [27].

Осуществление практически одновременной кодификации жилищного и административного законодательства привело к тому, что положения об ответственности за посягательства на жилищные права были гармонизированы. Более того, они оставались неизменными вплоть до принятия действующего Жилищного кодекса РФ и Кодекса РФ об административных правонарушениях. В структуре КоАП РФ, вступившего в силу за три года до новой кодификации жилищного законодательства, изначально отсутствовала глава об административных правонарушениях в сфере жилищно-коммунального хозяйства, и нарушения жилищного законодательства с установленными за них мерами ответственности оказались разбросанными по различным главам КоАП РФ в зависимости от объекта посягательства. Среди составов правонарушений, установленных в 2001 г., выделялись следующие:

- нарушение санитарно-эпидемиологических требований к эксплуатации жилых помещений (ст. 6.4 КоАП РФ);
- нарушение требований пожарной безопасности (ст. 20.4 КоАП РФ) – применительно к обязанности граждан по обеспечению сохранности жилых домов (ст. 142 Жилищного кодекса РСФСР);
- нарушение правил пользования жилыми помещениями (ст. 7.21 КоАП РФ);
- нарушение правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений (ст. 7.22 КоАП РФ);
- нарушение нормативов обеспечения населения коммунальными услугами (ст. 7.23 КоАП РФ).

При создании Жилищного кодекса РФ законодатель отказался от конкретизации нарушений жилищного законодательства и ответственности за их совершение, ограничившись только указанием на то, что лицо, самовольно переустроившее и (или) перепланировавшее жилое помещение,

наймодатель и наниматель жилого помещения по договору социального найма, не исполняющие обязанности, предусмотренные жилищным законодательством и договором социального найма, несут ответственность, предусмотренную законодательством. В дальнейшем появились другие бланкетные нормы, например, об ответственности управляющих организаций за надлежащее содержание общего имущества, нарушение качества предоставления коммунальных услуг, что привело к необходимости определения новых составов административных правонарушений и закрепления их в КоАП РФ.

## **1.2 Особенности привлечения к административной ответственности за нарушение жилищных прав в зарубежных странах**

Как известно, наша страна принадлежит к романо-германской правовой семье, поскольку само построение системы права в большей степени заимствовано у стран континентальной Европы. В связи с этим представляет большой интерес проведение сравнения того, что в законодательстве различных государств относится к нарушениям жилищного законодательства, какая установлена административная ответственность за их совершение и установлена ли вообще.

В Германии принятый на федеральном уровне Закон об административных правонарушениях 1987 г. (OWiG) является рамочным, поскольку право на издание нормативно-правовых актов административно-деликтного содержания принадлежит как органам власти земель, так и муниципалитетам, которые выступают одним из уровней государственного управления. В § 1 Закона об административных правонарушениях дается следующее определение: к административному правонарушению относится противоправное виновное деяние, отвечающее требованиям закона, предусматривающего наказание в виде штрафа. Изучение структуры Закона

об административных правонарушениях показывает, что им по большей части регламентируются процессуальные вопросы, а самих составов административных правонарушений в законе рассматривается чуть больше 10-ти. Применительно к вопросам, связанным с нарушением жилищных прав, можно выделить лишь состав правонарушения, административная ответственность за совершение которого установлена в § 117 OWiG: «Правонарушением является создание шума, который может причинить серьезный дискомфорт населению или соседям или причинить вред здоровью другого лица без уважительной причины или в недопустимой или предотвратимой степени при данных обстоятельствах. Административное правонарушение может быть наказано штрафом в размере до пяти тысяч евро, если деяние не может быть наказано по другим правилам» [110].

Необходимо отметить, что в Германии отсутствует кодифицированный акт, содержащий нормы жилищного права. Так, Гражданский кодекс Германии (BGB) содержит подраздел «Аренда жилого помещения». Кроме того, действующим является Закон о собственности на жилье и правах на долгосрочное жилье 1951 г. (WEG), который касается оформления права собственности на жилые помещения, правоотношений между собственниками жилья и сообществом собственников, а также правил аренды жилых помещений. Но ни в том, ни в другом нормативном акте об административной ответственности за нарушение жилищных прав не упоминается. При этом Закон о собственности делает интересную отсылку. В § 19 WEG предусматривается, что собственники самостоятельно принимают решение о надлежащем управлении и пользовании общим имуществом, в частности, путем установления правил внутреннего распорядка, надлежащего содержания общего имущества и т.д. То есть определенные правила пользования жилыми помещениями, уборки, содержания, взаимоотношений с соседями (Hausordnung) могут устанавливаться в каждом конкретном доме и обязательны для исполнения всеми жильцами. Для арендатора соответствующие обязательства могут являться частью договора

аренды, а собственник обязан выполнять решения общего собрания в силу закона (§ 14 WEG). Однако никаких административных санкций за неисполнение возложенной обязанности не установлено: арендатор может быть выселен, а собственник (только при наличии серьезного нарушения обязанностей) по требованию сообщества собственников будет вынужден продать квартиру (§ 17 WEG) [109]. Что касается ответственности управляющей организации, то к ней тоже могут быть применены санкции лишь гражданско-правового характера: возмещение причиненного вреда или исполнение (§ 280 BGB) [105].

Вопросы, связанные с осуществлением действий с жилым помещением, в Германии регламентированы строительным законодательством. Так, § 172 Строительного кодекса (BauGB) устанавливает, что демонтаж, модификация или изменение использования физических конструкций требуют утверждения. Нарушение установленных правил влечет наложение административного штрафа в размере до 1000 евро (§ 213 BauGB) [103].

В Республике Франция понятие административное правонарушение, в том смысле, который вкладывается в него российскими правоведом, не используется. Как указывает Э.В. Талапина, административная ответственность во Франции представляет собой ответственность административных органов [92, с. 144]. Тем не менее, административные санкции применяются, а споры по ним относятся к компетенции как общих, так и административных судов [114, с. 12]. Отсутствует во Франции и Жилищный кодекс, несмотря на достаточно развитую систему кодификации законодательства.

Основные вопросы, связанные с осуществлением прав на жилое помещение и долю в общем имуществе, регулируются, в первую очередь, Законом от 10.07.1965 № 65-557, устанавливающим статус долевой собственности на построенные здания. Закон определяет организацию совместной собственности, управление ею, реконструкцию и т.д. Как и в Германии для управления во французском кондоминиуме создается



специальное сообщество собственников – синдикат, который имеет право устанавливать и изменять правила совместной собственности. Управляющий кондоминиумом (синдик), помимо обязанностей, предусмотренных для его должности законом, несет административную ответственность за неисполнение некоторых из них. Например, при нарушении срока регистрации синдиката согласно ст. L711-6 Кодекса строительства и жилья на синдика может быть наложен штраф в пользу государственного учреждения, ответственного за ведение реестра синдикатов, в размере 20 евро в неделю за одну организацию [108].

Учитывая, что управляющий обязан работать по фиксированным ставкам, установленным государством, злоупотребления в финансовой сфере также пресекаются компетентными органами, защищающими права потребителей. В соответствии со ст. 18-1А Закона о долевой собственности любое нарушение синдиком обязательств, связанных с требованиями оплаты, влечет за собой наложение административного штрафа, размер которого не может превышать 3000 евро на физическое лицо и 15000 евро на юридическое лицо [115].

Кодекс строительства и жилья определяет и ответственность за невыполнение предписания органа государственной власти по принятию мер санитарной безопасности. Штраф составляет до 1000 евро за каждый день прострочки. Если синдикат оказывается неплатежеспособным, то административная ответственность распределяется на каждого собственника жилья, исходя из размера его доли в общем имуществе кондоминиума. Кодекс строительства и жилья в большинстве случаев закрепляет меры уголовной ответственности за нарушение градостроительного законодательства в виде тюремного заключения со штрафом. В меньшей степени противоправные проступки наказываются только штрафными санкциями. В частности, ст. L183-14 содержит указание на следующий состав правонарушения: «При проведении операций по разделу, ведущих к созданию помещений жилого назначения в пределах существующего здания,

без предварительного разрешения, предусмотренного статьями L.126-18 и L.126-19, представитель государства в ведомстве может, уведомив заинтересованное лицо о возможности представления своих замечаний в течение определенного срока, распорядиться об уплате штрафа в размере не более 15000 евро. В случае нового нарушения в течение трех лет максимальная сумма этого штрафа увеличивается до 25 000 евро» [108].

Для арендаторов также существуют определенные правила. К примеру, аренда недвижимости на некоторых территориях подлежит декларированию; за невыполнение этой обязанности на арендатора может быть наложен штраф в размере до 5000 евро.

Особой регламентации подлежит осуществление градостроительных работ, к которым относится, в том числе, ремонт и перепланировка жилых помещений. Градостроительный кодекс Франции устанавливает требование о необходимости обязательного получения разрешения в префектуре или мэрии, если площадь помещения превышает 20 кв.м. либо необходимо изменение несущих конструкций или фасада (ст. R\*421-14). За проведение строительных работ без получения разрешения, независимо от того, возбуждено по данному факту уголовное дело или нет, компетентный орган может назначить в отношении виновного лица штраф в размере не более 500 евро за каждый день просрочки (ст. L481-1) [107].

В США отсутствует единый Административный кодекс, и вопросы административной ответственности решаются на уровне штатов. В каждом штате приняты собственные административные кодексы, в которых установлены составы правонарушений и меры наказания за их совершение. Например, Административный кодекс штата Сан-Андреас содержит 43 статьи, размещенные в 4 раздела: нарушения в области дорожного движения; правонарушения против порядка управления; правонарушения, посягающие на общественный порядок, безопасность и собственность; правонарушения, посягающие на здоровье, общественную нравственность и благополучие. Из всех административных правонарушений только один состав, так или иначе,

относится к нарушению жилищных прав: ст. 27 кодекса предусматривает наложение административного штрафа в размере 2500 долларов США за самовольное проникновение на закрытый объект или объект частной собственности [2].

Нарушение жилищного законодательства находится вне юрисдикции административных властей штатов. Все вопросы, связанные с владением частной недвижимостью или квартирами в кондоминиумах, арендными правоотношениями, нарушения, допускаемые при использовании и содержании жилья, относятся к компетенции муниципальной власти. Так, в Нью-Йорке в структуре мэрии сформирован Департамент жилищного строительства и развития города Нью-Йорка (HPD), в который могут обращаться граждане при выявлении практически любых нарушений, связанных с недвижимым имуществом. Специалисты департамента уполномочены на проведение проверок и оформление обязательных предписаний для собственника или арендатора [14]. В случае не исправления нарушения, не подтверждения исправления или ложного подтверждения на виновное лицо Жилищным судом могут налагаться административные штрафы. Хотя они и носят названия административных, в американской юридической практике считается, что наказания за нарушение жилищного законодательства являются гражданскими.

В Нью-Йорке принят специальный Кодекс по эксплуатации жилья (НМС), который делит нарушения на три категории: А, В и С [112, с. 3461]. К нарушениям класса А (неопасным) относится, к примеру, отказ от размещения уведомления о информационном справочнике по жилью: 250 долларов США за каждое нарушение; все остальные нарушения класса А наказываются штрафом в размере 10-50 долларов США за каждое. Нарушения класса В (опасные) караются штрафами в 25-100 долларов США за каждое, плюс 10 долларов США за нарушение в день. Нарушения класса С (непосредственно опасные):

– не связанные с отоплением, горячей водой, незаконными устройствами или краской на основе свинца: в зданиях с 5 или менее жилыми единицами – 50 долларов США за нарушение в день; в зданиях с более чем 5 жилыми единицами – 50-150 долларов США за нарушение плюс 125 долларов США за нарушение в день [106, с. 60];

– нарушения по отоплению и горячему водоснабжению: 250-500 долларов США в день за каждое нарушение с даты вывешивания уведомления в здании до даты устранения нарушения включительно; от 500 до 1000 долларов США в день за каждое последующее нарушение в том же здании в течение двух последовательных календарных лет или в течение двух последовательных периодов с 1 октября по 31 мая [111, с. 1254];

– незаконное устройство в системе центрального отопления: 25 долларов США в день (с даты объявления о нарушении в здании до момента удаления незаконного устройства) или 1000 долларов США, в зависимости от того, что больше [116, с. 332];

– нарушения при использовании свинцовых красок: в зависимости от вида нарушения и объема использования красок штраф варьируется от 250 долларов США в день за каждое нарушение, но не более 10000 долларов США, либо максимум 1500 долларов США за нарушение [104, с. 1995].

Исходя из предложенной кодифицированным актом классификации правонарушений, можно предположить, что отнесение незаконной перепланировки жилого помещения Жилищным судом к той или иной категории зависит от степени опасности, которую представляют осуществленные действия, в частности, от того, затронуты ли в результате несущие конструкции или нет.

Нарушением также является неподача ежегодной регистрации собственности. Она требуется в соответствии с Кодексом эксплуатации жилья города Нью-Йорка для всех жилых объектов, за исключением домов на одну или две семьи, занимаемых владельцем или его ближайшими родственниками. Неподача документа может привести к назначению штрафа

в размере 250-500 долларов США. К наказанию ведет и ложная сертификация. Кодексом эксплуатации жилья предусмотрена административная ответственность в размере 50-250 долларов США за нарушения, не связанные с сертификацией отсутствия свинца, и от 1000 до 3000 долларов США за нарушения сертификации по свинцу [113].

Обращает на себя внимание то, что в западных странах в вопросе защиты жилищных прав органы государства в большей степени находятся на стороне арендаторов, поэтому и привлечение к административной ответственности установлено, в основном, только для собственников жилых помещений. В случае нарушений жилищного законодательства самими арендаторами они должны выплачивать установленную договором неустойку или могут быть принудительно выселены, что даже в судебном порядке осуществить достаточно сложно.

В странах ближнего зарубежья вопросы привлечения к административной ответственности за нарушение жилищных прав решаются несколько по-иному. В частности, в Республике Казахстан в 1997 г. был принят закон «О жилищных отношениях», ст. 8-1 которого содержит бланкетную норму, отсылающую за нарушение жилищного законодательства к мерам ответственности «в соответствии с законами Республики Казахстан» [41]. Кодекс Республики Казахстан об административных правонарушениях предусматривает несколько составов административных правонарушений:

– нарушение требований законодательного акта Республики Казахстан о долевом участии в жилищном строительстве и жилищного законодательства Республики Казахстан (ст. 320);

– незаконные переоборудование и перепланировка помещений, за исключением требований, установленных техническими регламентами (ст. 322);

– эксплуатация объектов и комплексов, не введенных в установленном порядке в эксплуатацию, за исключением требований, установленных техническими регламентами (ст. 323) [25].

В Жилищном кодексе Республики Беларусь 13 раз упоминается слово «ответственность», в подавляющем большинстве случаев в отношении солидарной ответственности родственников, бывших членов семьи собственника и т.д. Однако, согласно ч.3 ст.19 Жилищного кодекса Республики Беларусь «граждане, в том числе индивидуальные предприниматели, юридические лица, осуществившие самовольные переустройство и (или) перепланировку, несут ответственность в соответствии с законодательными актами» [17]. Обратившись к Кодексу Республики Беларусь об административных правонарушениях, можно выделить следующие составы проступков, нарушающих жилищное законодательство:

- нарушение архитектурного решения фасада здания или сооружения (ст. 22.9);

- нарушение правил пользования жилыми помещениями (ст. 22.12).

При этом объективная сторона последнего правонарушения законодателем указана достаточно полно и включает в себя следующее:

- совершение действий, нарушающих покой других граждан в жилом доме или создающих вибрацию и шум, в период с 23 до 7 часов;

- проведение работ по переустройству и (или) перепланировке в жилых домах в выходные и праздничные дни, создающих шум или вибрацию, а равно проведение таких работ в период с 19 до 9 часов в рабочие дни;

- нарушение правил пользования жилыми помещениями, содержания жилых, подсобных и вспомогательных помещений жилого дома, общего имущества в жилых домах государственного и частного жилищных фондов, конструктивных элементов и инженерных систем либо самовольные переустройство и (или) перепланировка жилых и (или) нежилых помещений, в том числе инженерных систем, без изменения несущей способности конструкций, а также использование не по назначению жилых помещений, пригодных для проживания;

– самовольные переустройство и (или) перепланировка жилых и (или) нежилых помещений, приведшие к снижению несущей способности конструктивных элементов здания, а также переоборудование и реконструкция вентиляционных шахт и каналов [24].

Следует отметить, что в Республике Казахстан незаконные переоборудование или перепланировка помещения, которые повлекли или могли повлечь полную потерю прочности и устойчивости (разрушение) здания, также является квалифицирующим признаком состава административного правонарушения.

В Жилищном кодексе Азербайджанской Республики закреплены две бланкетные нормы об ответственности: в отношении переустройства и перепланировки (ст. 27.5), а также в отношении управления многоквартирным домом (ст. 141-1.3) [16]. Кодекс Азербайджанской Республики об административных проступках содержит соответствующие составы правонарушений, в частности, нарушение правил пользования жилыми площадями (ст. 393). К таким нарушениям относятся:

– нарушение правил санитарного содержания мест общего пользования, лестничных клеток, лифтов, подъездов, придомовых территорий на жилых площадях;

– нарушение правил пользования жилыми площадями и эксплуатации инженерного оборудования или бесхозяйственное их содержание;

– самовольная перестройка и (или) перепланировка жилых площадей, использование их в других целях, если это нарушает права и законные интересы лиц, либо создает реальную опасность для их жизни и здоровья;

– порча жилых домов, их оборудования и объектов благоустройства;

Кроме того, ответственность установлена за нарушение жилищного законодательства (ст. 393-1), выражающееся в следующих действиях:

– непринятие в течение месяца после полного завершения строительства и/или реконструкции кооперативного здания и перехода права собственности на более чем пятьдесят процентов от общего количества

существующих в этом здании жилых и нежилых площадей к членам жилищно-строительного кооператива решения о ликвидации жилищно-строительного кооператива в порядке, установленном законом, или преобразовании в товарищество собственников жилья или принятие необходимых мер о регистрации юридических лиц в связи с этим решением в соответствии с законодательством;

- принятие муниципалитетом территории, где расположено многоквартирное здание, мер для решения вопроса о выборе способа управления этим зданием в порядке, установленном Жилищным Кодексом Азербайджанской Республики;

- управление многоквартирным зданием с нарушением порядка, установленного соответствующим органом исполнительной власти, а также невключение положений этого порядка (в том числе и последующих изменений в данном порядке) в договор управления многоквартирным зданием;

- уклонение от своевременного и полного возмещения собственником помещения многоквартирного здания затрат на содержание принадлежащего ему помещения, а также затрат на содержание общего имущества многоквартирного здания в соответствии с жилищным законодательством;

- сдача в субаренду жилого помещения, в котором живет или в которое переселилось лицо, обреченное на тяжелые хронические болезни, на основании договора социальной аренды;

- воспрепятствование собственникам многоквартирного здания в выборе способа управления зданием [23].

Несмотря на имеющиеся отличия в регламентации административной ответственности за нарушение жилищного законодательства в различных странах, очевидно, что во многих государствах особое внимание уделяется соблюдению строительных норм и правил при модернизации жилых помещений, нарушение которых может повлиять не только на осуществление жилищных прав других жильцов, но и привести к другим неблагоприятным



последствиям в виде изменения конструктивных характеристик здания или вообще его разрушения. В связи с этим интерес представляет установление мер ответственности за совершение незаконной перепланировки или реконструкции жилья. Как ранее было указано, в Германии штраф за подобное правонарушение составляет до 1000 евро, во Франции – не более 500 евро за каждый день просрочки; в США в зависимости от тяжести содеянного штраф в среднем может составлять 50-150 долларов США.

В странах ближнего зарубежья санкции несколько иные. Например, в Республике Казахстан за незаконное переоборудование или перепланировку помещений штраф составляет: для физических лиц в размере тридцати, для должностных лиц, субъектов малого предпринимательства или некоммерческих организаций – в размере девяноста, для субъектов среднего предпринимательства – в размере ста пятидесяти, для субъектов крупного предпринимательства – в размере трехсот месячных расчетных показателей. За совершение квалифицированного незаконного переоборудования или перепланировки может быть наложен штраф на физических лиц в размере восьмидесяти, на должностных лиц, субъектов малого предпринимательства или некоммерческие организации – в размере ста восьмидесяти, на субъектов среднего предпринимательства – в размере двухсот пятидесяти, на субъектов крупного предпринимательства – в размере пятисот месячных расчетных показателей. Месячный расчетный показатель с 01.04.2022 г. составляет 3180 тенге [39], что по курсу Центрального банка РФ примерно соответствует 415 рублям. Следовательно, минимальный штраф за совершение правонарушения – 12450 рублей.

В административном законодательстве Республики Беларусь также применяется расчетная единица. Штраф за самовольное переустройство или перепланировку установлен в размере до двадцати базовых величин, а на юридическое лицо – от тридцати до шестидесяти базовых величин; квалифицированный состав имеет более строгую санкцию: от десяти до тридцати базовых величин, а на юридическое лицо – от пятидесяти до

семидесяти базовых величин. Размер базовой величины в 2022 г. составляет 32 белорусских рубля или примерно 780 российских рублей. То есть штраф в десять базовых величин в таком случае соответствует 7800 российским рублям.

В Азербайджанской Республике штрафы установлены в национальной валюте. В частности, самовольная перестройка или перепланировка жилых помещений наказывается штрафом для физических лиц в размере от трехсот до пятисот манатов, для должностных лиц в размере от тысячи пятисот до двух тысяч пятисот манатов. Учитывая, что 1 манат примерно равен 36 российским рублям, минимальный штраф за совершенное правонарушение соответствует 10800 рублям.

В отличие от размеров штрафов в зарубежных странах, отечественный законодатель более лояльно относится к виновным в самовольном переустройстве и (или) перепланировке помещения в многоквартирном доме, поскольку совершение такого деяния влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от двух тысяч до двух тысяч пятисот рублей; на должностных лиц – от четырех тысяч до пяти тысяч рублей; на юридических лиц – от сорока тысяч до пятидесяти тысяч рублей.

То есть вне зависимости от степени общественной вредности деяния и того, влияет ли переустройство или перепланировка на несущие конструкции, дифференциация административного наказания предусмотрена лишь в рамках минимального/максимального размера штрафа. В научной литературе неоднократно поднимался вопрос о необходимости увеличения размеров штрафов, что способно привести к снижению количества совершаемых правонарушений [9; 99, с. 602]. Мосжилинспекция предлагала радикальные меры по увеличению размера штрафа для граждан до 100 тысяч рублей [71].

Но законодатель весьма осторожно относится к идее серьезного пересмотра санкций. Полагаем, что в данном случае целесообразно увеличить максимальный размер штрафа для граждан до 5000 рублей, а для

должностных лиц – до 10000 рублей, что даст возможность правоприменителю более дифференцировано подойти к назначению справедливого наказания за деяние в зависимости от обстоятельств его совершения и тяжести возможных последствий.

Выводы по первой главе:

– в дореволюционный период отсутствие отраслевого разграничения законодательства долгое время препятствовало обособлению жилищно-правовых норм. В XIX в. начинается постепенное формирование административного законодательства, однако владение, пользование и распоряжение недвижимостью определялось договорными положениями Свода законов Российской империи, имевшими диспозитивное содержание. Предполагалось, что стороны договора найма могут самостоятельно решить вопросы, связанные с использованием жилым помещением, поэтому ответственность за нарушение их жилищных прав не была установлена, а определялась рамками деликтных обязательств;

– революционные преобразования 1917 г. привели к перераспределению жилищного фонда. Долгое время административные органы на местах самостоятельно определяли требования к домовладельцам и ответственность за их нарушение ввиду отсутствия общих жилищных правил и общегосударственного административного кодекса. Правила пользования жилым помещением впервые были утверждены только в 1962 г., а меры ответственности за их несоблюдение носили общественный и гражданско-правовой характер. Конституция СССР 1977 г. и принятая годом позже Конституция РСФСР 1978 г. стали основой для формирования в нашей стране жилищного законодательства. Сначала в 1981 г. были утверждены Основы жилищного законодательства Союза СССР и союзных республик, в 1983 г. был принят Жилищный кодекс РСФСР, а через два года утверждены новые Правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории, которые были дополнены указанием на возможность привлечения виновных лиц к уголовной, административной и

иной ответственности. Осуществление практически одновременной кодификации жилищного и административного законодательства привело к тому, что положения об ответственности за посягательства на жилищные права были гармонизированы. Законодатель закрепил лишь два состава правонарушения: нарушение порядка постановки на учет и сроков заселения жилых домов и жилых помещений и нарушение правил пользования жилыми помещениями, которые оставались неизменными вплоть до принятия действующего Жилищного кодекса РФ и Кодекса РФ об административных правонарушениях;

– проведение сравнительно-правового исследования показало, что в системах права европейских стран отсутствует кодификация и обособление жилищного законодательства, а ответственность за нарушения, допускаемые при эксплуатации жилья, регламентируется либо гражданско-правовыми нормами, либо градостроительным законодательством. В США регулирование правил пользования помещениями и привлечения к ответственности за их нарушение не относится к компетенции федерального правительства и властей штатов, а передано на муниципальный уровень, и в каждом муниципальном образовании имеет собственное нормативно-правовое обеспечение;

– в странах ближнего зарубежья кодифицировано как жилищное, так и административное законодательство, содержащее нормы об ответственности за нарушение жилищных прав. Это показывает органическую схожесть систем права в государствах на постсоветском пространстве, что связано с общностью исторического развития законодательства и сложившимися правовыми традициями. Несмотря на то, что в странах СНГ применяются различные подходы к определению составов деяний, нарушающих жилищное законодательство, мер ответственности и размеров штрафных санкций, общим является отнесение к проступкам самовольного переоборудования, переустройства или перепланировки помещений;

– в отличие от размеров штрафов в зарубежных странах, отечественный законодатель более лояльно относится к виновным в самовольном переустройстве и (или) перепланировке помещения в многоквартирном доме. К тому же вне зависимости от степени общественной вредности деяния и того, влияет ли переустройство или перепланировка на несущие конструкции, дифференциация административного наказания предусмотрена лишь в рамках минимального/максимального размера штрафа. Ввиду того, что законодатель весьма осторожно относится к идее серьезного пересмотра санкций, полагаем, что в данном случае целесообразно увеличить максимальный размер штрафа для граждан до 5000 рублей, а для должностных лиц – до 10000 рублей, что даст возможность правоприменителю более дифференцировано подойти к назначению справедливого наказания за деяние в зависимости от обстоятельств его совершения и тяжести возможных последствий.

## **Глава 2 Общая характеристика административной ответственности за нарушение жилищного законодательства**

### **2.1 Понятие и признаки административного правонарушения в сфере жилищных отношений**

Основанием административной ответственности, как указывает Н.Н. Гонтюрев, является административное правонарушение [12, с. 322]. Административное правонарушение в сфере жилищных отношений представляет собой антисоциальное поведение субъекта, как и любое другое правонарушение. В связи с этим для определения основных признаков административного правонарушения в сфере жилищных отношений следует обратиться к общему понятию правонарушения.

По мнению А.А. Егорова, правонарушение как категория стало осмысливаться учеными в середине XVIII в., но раскрытие признаков правонарушения и выведение его формального понятия специалистами в области права, в частности, Г.Ф. Шершеневичем и В.М. Хвостовым потребовалось произошло только в начале XX в. [15, с. 10-15]. В 1961 г. советскими учеными О.С. Иоффе и М.Д. Шаргородским были обоснованы основные признаки правонарушения и сформулирована его дефиниция [20, с. 331], а И.С. Самощенко через несколько лет обобщил имевшиеся отраслевые представления о правонарушении [89]. Это положило начало появлению новых работ по теории права, в результате чего была сформирована теория правонарушения [32].

Научные разработки привели к утверждению основного понятия правонарушения, трактовка которого может иметь некоторые особенности в зависимости от доктринального источника. Правонарушение считается противоправным, виновным деянием деликтоспособного субъекта, причиняющим вред интересам, которые охраняются законом [93, с. 577].

Нормативно закреплённая дефиниция «административное

правонарушение» является обобщенной, но на ее основе можно дать определение понятия административного правонарушения в сфере жилищных отношений. Согласно КоАП РФ административное правонарушение – это противоправное, виновное действие (бездействие) физического или юридического лица, за которое Кодексом РФ об административных правонарушениях или законами субъектов РФ об административных правонарушениях установлена административная ответственность [26]. В субъектах РФ на законодательном уровне собственные дефиниции рассматриваемого понятия в настоящее время отсутствуют, и обычно делается отсылка к КоАП РФ. Очевидно, что нормативная дефиниция указывает на наличие в административном правонарушении признаков виновности, противоправности (запрещенности), деяния и ответственности за его совершение (наказуемости).

Исследователи, конечно, отмечают и иные признаки правонарушения. Например, Л.А. Лихолетовой выделяется такой признак как деликтоспособность субъекта [34, с. 91], Т.В. Мычак – нормативность [37, с. 131], а Н.Н. Хизриевым – причинная связь между совершенным деянием и последствиями [98, с. 370], но не ясно, относится ли к правонарушению деяние, не имеющее материальный состав.

Как представляется, по аналогии с преступлениями, еще одним из признаков правонарушения следует считать вред, который оно причиняет или может причинить обществу, то есть общественную вредность. Поэтому правонарушение – это общественно вредное, виновное, противоправное деяние, совершение которого влечет юридическую ответственность. Такая дефиниция правонарушения является интегративной для его разновидностей и дает возможность выделять в видовом понятии административного правонарушения в сфере жилищных правоотношений те же признаки, что и в родовом, но с присущими ему особенностями.

В первую очередь следует отметить, что легальное определение административного правонарушения в сфере жилищных правоотношений

отсутствует. А.А. Ткаченко представляет его как «общественно опасное, противоправное, виновное деяние физического или юридического лица, нарушающее нормы жилищного законодательства, за которое законодательством об административных правонарушениях установлена административная ответственность» [94, с. 123].

Признак общественной опасности, как и его наличие у административных правонарушений, вызывает споры среди ученых. Одни из них относят общественную опасность только к признакам преступлений [93, с. 577], другие заменяют общественную опасность на такой признак как «социальная вредность» [11, с. 12], третьи утверждают, что общественная опасность тождественна общественной вредности [89, с. 56]. Некоторыми исследователями предлагается относить общественную опасность к признакам любых видов правонарушений [33, с. 47]. Полагаем, что целесообразно вместо оценочной категории общественной опасности использовать категорию общественного вреда, которая может быть как оценочной, так и иметь реальные характеристики. Поэтому формулировка «общественный вред» выглядит предпочтительней в качестве признака любого вида правонарушения.

Причиняют ли административные правонарушения в сфере жилищных отношений общественный вред? Как представляется, невзирая на то, какое конкретно нарушение установленных жилищным законодательством правил или требований было совершено и причинен ли правонарушением какой-либо ущерб, само посягательство на определенные государством условия эксплуатации и использования жилых помещений уже причиняет вред общественным интересам. Вред может причиняться и частным интересам, когда своим деянием виновное лицо нарушает права и законные интересы других граждан и организаций.

Следующим признаком административного правонарушения в сфере жилищных отношений является противоправность. Определяя деяние в качестве противоправного, законодатель четко указывает на то, что оно



вредит личности, обществу или государству, и устанавливает в связи с этим определенную обязанность или запрет. Категория противоправность дает возможность оценки субъектом правомерности своего поведения, а правоприменителем – его законности. Помимо этого, противоправность гарантирует, что совершение деяний, не установленных законом, не повлечет привлечение к ответственности. По сути, противоправность показывает, какие деяния вредны для правопорядка и запрещены. По выражению И.С. Самощенко, «понятие «запрещаемость правом» очень точно выражает содержание признака противоправности. Противоправны те деяния, которые отступают от требуемого государством должного поведения» [89, с. 76].

Так, к примеру, является административным правонарушением в сфере жилищных отношений самовольное переустройство или перепланировка помещения в многоквартирном доме, поскольку п. 1.7.1 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда содержит требование о проведении переоборудования (переустройства, перепланировки) жилых и нежилых помещений в жилых домах только после получения соответствующих разрешений в установленном порядке [51].

Административное правонарушение в сфере жилищных отношений также имеет в качестве признака виновность, являющуюся характеристикой субъективной стороны. Существуют разные варианты виновного поведения. В одном случае субъект правонарушения понимает, что совершаемое им деяние и его последствия являются противоправными, желает или сознательно допускает их наступление. Если у субъекта существует возможность что-то осуществить правомерным способом, но он выбирает противозаконный, то это выступает свидетельством осознанного выбора, проявления свободы воли при избрании варианта действий. Если возможность выбора отсутствует, и любые варианты поведения являются противоправными, то деяние не может быть признано правонарушением, в частности, при его совершении в состоянии необходимой обороны или крайней необходимости. В другом случае субъект правонарушения

понимает, что совершаемое им деяние может привести к общественно вредным последствиям, но полагает, что может не допустить их наступление, либо не предвидит наступление последствий, хотя должен был и мог это сделать. Ввиду производности виновности от вины, эти варианты неправомерного поведения характеризуют ее умышленную или неосторожную форму. При этом законодательство об административных правонарушениях не выделяет прямой или косвенный умысел [1, с. 76].

Для административных правонарушений в сфере жилищных отношений характерно наличие признака виновности; отсутствие вины в действиях лица, допустившего нарушение, влечет признание того, что оно не является административным правонарушением в сфере жилищных отношений, а само лицо не подлежит привлечению к административной ответственности.

Примечательно, что установление вины в действиях юридического лица на практике представляется весьма проблемным вопросом. К примеру, ТСЖ «Жилье» оспаривались постановления Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Свердловской области о привлечении к административной ответственности по причине отсутствия вины. Однако суд сделал следующий вывод: «Вопрос вины юридического лица рассмотрен административным органом при вынесении постановления применительно к конкретным обстоятельствам» [97, с. 128]. То есть суд посчитал, что имеется состав административного правонарушения, даже не исследуя субъективную сторону.

Однако ст. 1.5 КоАП РФ непосредственно указывает, что лицо подлежит административной ответственности только за те административные правонарушения, в отношении которых установлена его вина, а п. 3 ст. 26.1 КоАП РФ – что по делу об административном правонарушении выяснению подлежит виновность лица в совершении административного правонарушения. Так, судом было установлено, что

«административным органом не представлено в материалы дела каких-либо доказательств, указывающих на наличие у ООО «Петер Дуссманн-Восток» вины в совершении вменяемого ему административного правонарушения. Ссылка административного органа на то, что вина заключается в бездействии Общества, выразившемся в непринятии достаточных мер для обеспечения собственников и пользователей многоквартирного дома № 3 по ул. Экваторная коммунальной услугой надлежащего качества не свидетельствует о безусловной ответственности Управляющей компании применительно к статье 7.23 КоАП РФ, поскольку вопрос о причиненном ущербе, о перерасчете потребителю размера платы за такую коммунальную услугу, не вменялись в качестве нарушения заявителю.

При изложенных обстоятельствах, суд приходит к выводу о том, что при составлении протокола об административном правонарушении и вынесении оспариваемого постановления вопрос о наличии в действиях заявителя вины административным органом не исследовался, что свидетельствует о недоказанности обязательного элемента состава административного правонарушения, как субъективная сторона и о несоответствии оспариваемого постановления закону» [66]. Аналогичная правовая позиция была выражена Приволжским районным судом г. Казани [81].

Любое правонарушение является деянием, осуществляемым посредством действий (бездействия), что характеризует объективную сторону состава правонарушения. Деяние – это ни что иное как само противоправное поведение субъекта правонарушения: волевое, осознанное и получившее объективизацию во внешней среде. Чаще всего совершение правонарушений осуществляется путем конкретных действий, характеризующих активность субъекта и выражающихся в выполнении им единичного движения, нескольких различных движений, их совокупности и так далее. Действие возможно как одномоментное, так и протяженное по времени, имеющее механическую или словесную форму. Бездействие тоже

может признаваться правонарушением, когда при наличии обязанности выполнения определенных действий субъект не делает этого или делает ненадлежащее. Признание бездействия в качестве правонарушения должно основываться на совокупности следующих факторов:

- на субъекта возложена соответствующая обязанность;
- у субъекта есть реальная возможность исполнения возложенной на него обязанности;
- обязанность закреплена в нормативно-правовом или договорном порядке или обусловлена тем, что субъект ранее совершил противоправное деяние.

То есть, осуществляя деяние в форме бездействия, субъект нарушает норму, обязывающую его, а в форме действия – запрещающую ему реализовывать поведение определенным образом.

Административные правонарушения в сфере жилищных отношений совершаются как в форме действия, так и в форме бездействия. В частности, использование жилого помещения не по назначению осуществляется в форме действия, поскольку предполагает активную деятельность по использованию жилья в качестве офиса, склада, для размещения промышленных производств, содержания и разведения животных [42]. Самовольное подключение к централизованным системам водоснабжения и водоотведения также осуществляется посредством активных действий. А нарушение нормативного уровня или режима обеспечения населения коммунальными услугами зачастую совершается путем бездействия, когда, например, ресурсоснабжающая организация не предпринимает необходимых действий для предоставления коммунальных услуг надлежащего качества [74].

Правонарушение неразрывно связано с таким правовым феноменом как юридическая ответственность. Эта связь проявляется в следующем признаке – ответственности за совершение правонарушения или наказуемости. По мнению И.В. Игнатевой, «если деяние имеет некоторые признаки, характерные для административного правонарушения (общественная

вредность, противоправность, виновность), за исключением наказуемости, то именно в силу отсутствия последней административным правонарушением не является» [19, с. 354].

Наказуемость означает, что соответствующие нормы содержат перечень конкретных мер государственно-принудительного характера, применяемых к правонарушителю, что приводит к реализации ретроспективной юридической ответственности. Вместе с тем, категории ответственности и наказания, несмотря на их взаимосвязь, отличаются друг от друга. В отдельных случаях ответственность за совершение правонарушения может устанавливаться в законе, а наказание отсутствовать. Это не означает, что без наличия наказуемости и правонарушение отсутствует. В первую очередь проводится оценка того, произошло ли нарушение субъектом обязанности, а уже после устанавливается, какие за это предусмотрены принудительные меры и предусмотрены ли они вообще. Это позволяет признак ответственности за совершение правонарушения считать более предпочтительным, чем признак наказуемости.

Например, Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда в п. 1.7.3 содержат запрет на перепланировку квартир (комнат), ухудшающую условия эксплуатации и проживания всех или отдельных граждан дома или квартиры. Однако несоблюдение этого запрета гражданином, являющимся собственником квартиры, не признается административным правонарушением ввиду отсутствия мер административной ответственности, которые могли бы быть к нему применены.

Таким образом, можно сделать вывод о том, что административное правонарушение в сфере жилищных отношений – это общественно вредное, противоправное, виновное деяние, нарушающее жилищное законодательство, за совершение которого установлена административная ответственность.

## **2.2 Принципы привлечения к административной ответственности за правонарушения в сфере жилищных отношений**

Принципы привлечения к административной ответственности за правонарушения в сфере жилищных отношений являются базовыми, исходными началами, которыми должны руководствоваться правоприменительные органы при рассмотрении дел об административных правонарушениях.

Статья 1.4. КоАП РФ устанавливает принцип равенства всех перед законом, который провозглашает, что лица, совершившие административные правонарушения, равны перед законом (ч. 1 ст. 1.4 КоАП РФ). При этом согласно ч. 1 ст. 1.4 КоАП РФ:

– физические лица подлежат административной ответственности независимо от пола, расы, национальности, языка, происхождения, имущественного и должностного положения, места жительства, отношения к религии, убеждений, принадлежности к общественным объединениям, а также других обстоятельств;

– юридические лица подлежат административной ответственности независимо от места нахождения, организационно-правовых форм, подчиненности, а также других обстоятельств [3, с. 69].

Приведем пример решения Арбитражного суда Новосибирской области от 25.06.2020 г. по делу № А45-5057/2020 по заявлению ИП Шнайдера Сергея Владимировича, г. Новосибирск к Административной комиссии Кировского района г. Новосибирска.

Как следует из материалов дела, 19.12.2019 г. в 23.42 от гражданки Жильниковой А.А. и 23.01.2020 г. в 04.40 от гражданина Пузина М.Д. в отдел полиции № 8 «Кировский» Управления МВД России по городу Новосибирску поступили сообщения о нарушении тишины и покоя, а именно, воспроизведение громкой музыки в кафе «Дымный бизон» по ул. Виктора Уса, 13, ответственным лицом в данном помещении является ИП

Шнайдер С.В., в связи с чем оформлены рапорты от 19.12.2019, 23.01.2020, заявление, материалы проверки переданы для дальнейшего рассмотрения и принятия решения в администрацию города Новосибирска.

По факту выявленного нарушения ведущим техником 1 категории ОРАТИ Кировского района города Новосибирска в отношении предпринимателя составлены протоколы № 101 и № 102 от 13.02.2020 об административном правонарушении при осуществлении деятельности кафе «Дымный бизон».

Каких-либо доказательств, препятствующих предпринимателю соблюдать нормы действующего законодательства, заявитель не представил. Доказательств того, что административным органом использованы доказательства, подтверждающие событие правонарушения, полученные с нарушением закона, суду не представлено. Административное наказание назначено в виде штрафа в размере 5000 рублей по каждому постановлению, то есть в минимальном размере.

Учитывая, что полноценный отдых и сон оказывают влияние на здоровье человека, нарушение условий тишины в ночное время создает угрозу здоровью граждан (как физическому, так и психологическому), в связи с чем за первое допущенное нарушение основания для замены наказания на предупреждение отсутствуют [75].

В данном случае индивидуальный предприниматель понес административную ответственность как должностное лицо. Примечание к ст. 2.4 КоАП РФ устанавливает, что «лица, осуществляющие предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, совершившие административные правонарушения, несут административную ответственность как должностные лица, если настоящим Кодексом не установлено иное» [27]. Для некоторых правонарушений такое исключение законом предусмотрено. В частности, примечание к ст. 7.21 КоАП РФ определяет: лица, осуществляющие предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, несут административную ответственность

как юридические лица, что предоставляет возможность правоприменительному органу назначать по отношению к ним более строгое наказание.

В качестве следующего принципа ст. 1.5 КоАП РФ закрепляет презумпцию невиновности, означающую невозможность необоснованного административного преследования лица. Презумпцию невиновности можно определить как положение, при котором лицо, в отношении которого ведется производство по делу об административном правонарушении, считается невиновным, пока его вина не будет доказана в установленном законом порядке [10, с. 41].

Лицо подлежит административной ответственности только за те административные правонарушения, в отношении которых установлена его вина (ч. 1 ст. 1.5 КоАП РФ). По общему правилу лицо, привлекаемое к административной ответственности, не обязано доказывать свою невиновность, вина в совершении административного правонарушения устанавливается судьями, органами, должностными лицами, уполномоченными рассматривать дела об административных правонарушениях. Неустранимые сомнения в виновности лица, привлекаемого к административной ответственности, толкуются в пользу этого лица.

Виновность характеризует психическое отношение субъекта правонарушения к содеянному. Отсутствие виновности как элемента состава административного правонарушения исключает дальнейшее производство по делу об административном правонарушении.

Так, судом было установлено, что «при привлечении ООО «Лидер» к административной ответственности за совершение правонарушения, предусмотренного ст. 7.22 КоАП РФ ни в постановлении о возбуждении дела об административном правонарушении от 19.03.2013 г. (являющимся основным доказательством по делу об административных правонарушениях), ни в постановлении о назначении административного наказания № 97 от



04.04.2013 г. не отражено наличие в действиях (бездействии) заявителя субъективной стороны вменяемого правонарушения.

По делам об оспаривании решений административных органов о привлечении к административной ответственности обязанность доказывания обстоятельств, послуживших основанием для привлечения к административной ответственности, возлагается на административный орган, принявший оспариваемое решение (ч. 4 ст. 210 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации). Согласно ч. 3 ст. 1.5 КоАП РФ лицо, привлекаемое к административной ответственности, не обязано доказывать свою невиновность. В нарушении приведенных норм права административным органом не представлено в материалы дела каких-либо доказательств, указывающих на наличие у ООО «Лидер» вины в совершении вменяемого ему административного правонарушения.

С учетом изложенного, суд апелляционной инстанции приходит к выводу о том, что при составлении протокола об административном правонарушении и вынесении оспариваемого постановления вопрос о наличии в действиях заявителя вины административным органом не исследовался, что свидетельствует о недоказанности такого обязательного элемента состава административного правонарушения, как субъективная сторона. Принимая во внимание приведенные выше положения КоАП РФ, данное обстоятельство означает незаконность оспариваемого постановления» [67].

Статья 1.6 КоАП РФ устанавливает принцип обеспечения законности при применении мер административного принуждения в связи с административным правонарушением. Согласно ч. 1 ст. 1.6 КоАП РФ лицо, привлекаемое к административной ответственности, не может быть подвергнуто административному наказанию и мерам обеспечения производства по делу об административном правонарушении иначе как на основаниях и в порядке, которые установлены законом.

Исходя из положений ч. 1 ст. 1.6 КоАП РФ следует, что для

обеспечения законности при применении мер административного принуждения необходимы как законные основания привлечения к ответственности, так и соблюдение соответствующей процедуры [28, с. 54].

Приведем пример решения Нижегородского областного суда от 25.06.2020 г. по делу № 7-475/2020 по жалобе защитника ООО «Автозаводская ТЭЦ» Россинской Я.А. на решение Автозаводского районного суда г. Нижнего Новгорода от 03.03.2020 г.

Как следует из материалов дела, в ходе проведения внеплановой выездной проверки 03 октября 2019 г. в 10 часов 30 минут по обращению жителей многоквартирного жилого дома установлено, что при замере температуры горячего водоснабжения температура горячей воды на вводе в дом указанного многоквартирного дома составила +59,0 С, что не соответствует требованиям п. 2.4 СанПиН 2.1.4. 2496-09. Суд подтвердил законность результатов проведения внеплановой выездной проверки 03 октября 2019 г. Жалоба была оставлена без удовлетворения [79].

Из положений ч. 3 ст. 1.6 КоАП РФ усматривается еще один из принципов – гуманизма – при применении мер административного принуждения не допускаются решения и действия (бездействие), унижающие человеческое достоинство.

При этом Конституционный Суд РФ указал, что «противоречит идеям гуманизма применение одинаковых мер ответственности за различные по степени опасности административные правонарушения без надлежащего учета характеризующих виновное в совершении административно-противоправного деяния лицо обстоятельств, имеющих объективное и разумное обоснование» [61].

На практике административный орган зачастую применяет меры наказания без учета обстоятельств дела. Например, ООО «УЖХ» было признано виновным в совершении административного правонарушения – нарушении правил благоустройства, действующих в муниципальном образовании, и ему назначено наказание в виде административного штрафа в

размере 200000 рублей, хотя санкция статьи устанавливает нижнюю и верхнюю границы наказания от 100000 до 200000 рублей. Суд посчитал, что «ответчик не обосновал необходимость назначения Обществу наказания в виде штрафа в повышенном размере. При этом административная комиссия указывает на отсутствие обстоятельств, отягчающих ответственность ООО «УЖХ». В связи с этим судом сумма штрафа была снижена до минимального размера [73].

Применение мер административной ответственности преследует цели предупреждения совершения новых правонарушений как самими правонарушителями (частная превенция), так и другими лицами (общая превенция), а также стимулирования правомерного поведения хозяйствующих субъектов и иных лиц по поводу жилых помещений [58, с. 53].

Однако, как показывает практика, существующие меры ответственности не всегда дают должный результат. Например, одна из самых крупных управляющих компаний Урала ООО «Даниловское» (Свердловская область) в 2019 г. привлекалась к административной ответственности за нарушение жилищного законодательства 31 раз [12, с. 324].

В настоящее время вопрос эффективности достижения целей административного наказания является одним из самых ключевых. Хотя административное наказание является предусмотренной государством мерой ответственности за совершение административного правонарушения в сфере жилищных отношений, приведенный пример показывает, что установленные штрафные санкции не всегда достигают цели предупреждения совершения виновным лицом новых правонарушений. Часть 1 ст. 60 УК РФ закрепляет принцип назначения виновному лицу справедливого наказания, когда «более строгий вид наказания из числа предусмотренных за совершенное преступление назначается только в случае, если менее строгий вид наказания не сможет обеспечить достижение целей наказания» [95]. В связи с этим не

совсем понятно, почему данный принцип не применяется при привлечении к административной ответственности. Полагаем, что принцип назначения справедливого наказания должен быть отражен законодателем в новой ст. 1.6.1 КоАП РФ.

Кроме того, не ясно, почему законодатель не устанавливает возможность применения к юридическому лицу, систематически нарушающему жилищное законодательство, более строгих мер наказания, чем штраф.

В частности, ст. 3.12 КоАП РФ определяет, что административное приостановление деятельности может применяться в области охраны собственности (гл. 7 КоАП РФ), но ст. ст. 7.20-7.23 КоАП РФ не предусматривают такой вид наказания. Безусловно, существуют опасения о том, что административное приостановление деятельности, например, управляющей компании приведет к тому, что будет приостановлено и содержание жилых домов либо предоставление коммунальных услуг.

В то же время за систематическую порчу жилого помещения деятельность юридического лица, не осуществляющего содержание жилых домов, вполне может быть приостановлена. Все зависит от обстоятельств совершенного правонарушения и характеристик юридического лица. Поэтому нам представляется, что при назначении наказания за совершение административного правонарушения в сфере жилищных отношений должен учитываться принцип назначения справедливого наказания, для реализации которого целесообразно дополнить санкции ст. ст. 7.20-7.22 КоАП РФ таким видом наказания как административное приостановление деятельности юридического лица на срок до 90 суток, что будет обеспечивать достижение целей административного наказания.

Выводы по второй главе:

– нормативная дефиниция указывает на наличие в административном правонарушении признаков виновности, противоправности (запрещенности), деяния и ответственности за его совершение (наказуемости). Как

представляется, еще одним из признаков административного правонарушения следует считать вред, которые оно причиняет или может причинить обществу, то есть общественную вредность. Невзирая на то, какое конкретно нарушение установленных жилищным законодательством правил или требований было совершено и причинен ли правонарушением какой-либо ущерб, само посягательство на определенные государством условия эксплуатации и использования жилых помещений уже причиняет вред общественным интересам. Вред может причиняться и частным интересам, когда своим деянием виновное лицо нарушает права и законные интересы других граждан и организаций;

– полагаем, что правонарушение – это общественно вредное, виновное, противоправное деяние, совершение которого влечет юридическую ответственность. Такая дефиниция правонарушения является интегративной для его разновидностей и дает возможность выделять в видовом понятии административного правонарушения в сфере жилищных правоотношений те же признаки, что и в родовом. В связи с этим административное правонарушение в сфере жилищных отношений – это общественно вредное, противоправное, виновное деяние, нарушающее жилищное законодательство, за совершение которого установлена административная ответственность;

– принципы привлечения к административной ответственности за правонарушения в сфере жилищных отношений являются базовыми, исходными началами, которыми должны руководствоваться правоприменительные органы при рассмотрении дел об административных правонарушениях. КоАП РФ к ним относит принцип равенства всех перед законом, презумпцию невиновности, принцип обеспечения законности при применении мер административного принуждения, принцип гуманизма. Однако в законодательстве об административных правонарушениях не учитывается принцип назначения виновному лицу справедливого наказания, что зачастую препятствует достижению административным наказанием цели

предупреждения совершения виновным лицом новых правонарушений в сфере жилищных отношений. Полагаем, что принцип назначения справедливого наказания должен быть отражен в новой ст. 1.6.1 КоАП РФ, которую целесообразно изложить следующим образом:

«Статья 1.6.1. Назначение справедливого наказания

Лицу, признанному виновным в совершении административного правонарушения, назначается справедливое наказание в пределах, предусмотренных соответствующей статьей Особенной части настоящего Кодекса, и с учетом Общих положений настоящего Кодекса. Более строгий вид наказания из числа предусмотренных за совершенное административное правонарушение назначается только в случае, если менее строгий вид наказания не сможет обеспечить достижение целей наказания»;

– административное наказание является предусмотренной государством мерой ответственности за совершение административного правонарушения в сфере жилищных отношений, но установленные штрафные санкции не всегда достигают цели предупреждения совершения виновным лицом новых правонарушений. Учитывая необходимость применения принципа назначения справедливого наказания, полагаем, что следует установить возможность применения к юридическому лицу, систематически нарушающему жилищное законодательство, более строгих мер наказания, чем штраф. В частности, ст. 3.12 КоАП РФ определяет, что административное приостановление деятельности может применяться в области охраны собственности (гл. 7 КоАП РФ), но ст. ст. 7.20-7.23 КоАП РФ не предусматривают такой вид наказания. Нам представляется, что при назначении наказания за совершение административного правонарушения в сфере жилищных отношений реализация принципа назначения справедливого наказания возможна путем дополнения санкции ст. ст. 7.20-7.22 КоАП РФ таким видом наказания как административное приостановление деятельности юридического лица на срок до 90 суток, что будет обеспечивать достижение целей административного наказания.

## **Глава 3 Виды административных правонарушений в сфере жилищных отношений и актуальные вопросы привлечения к ответственности за их совершение**

### **3.1 Нарушение правил пользования, эксплуатации, содержания и ремонта жилых помещений**

Статья 6.4 КоАП РФ устанавливает административную ответственность за нарушение санитарно-эпидемиологических требований к эксплуатации жилых помещений. Объектом правонарушения, предусмотренного ст. 6.4 КоАП РФ, являются санитарно-эпидемиологическое благополучие населения, здоровье населения, а также установленный порядок выполнения требований, предъявляемых к эксплуатации жилых помещений [70, с. 238].

Федеральное законодательство устанавливает, что санитарные правила должны соблюдаться как физическими, так и юридическими лицами [47]. При нарушении санитарных требований виновным лицом происходит ухудшение условий проживания и здоровья граждан. Приведем пример решения Томского областного суда по жалобе представителя ООО «Интера», Рыбакова В.В. на постановление судьи, которым ООО «Интера» было признано виновным в совершении административного правонарушения, предусмотренного ст. 6.4 КоАП РФ и подвергнуто административному наказанию в виде штрафа в размере 15000 рублей.

В обоснование жалобы указано, что в материалах дела отсутствуют доказательства, объективно подтверждающие наличие в квартире П. запахов, доносящихся из кулинарии, из-за которых ухудшилось состояние здоровья последней. Заявитель утверждает, что данное обстоятельство могло быть установлено исключительно экспертизой, которая по настоящему делу не проводилась, и полагает, что в нарушение требований КоАП РФ, не было проведено административное расследование.

На основании распоряжения руководителя Межрегионального управления № 81 Федерального медико-биологического агентства – главного государственного санитарного врача по ЗАТО Северск Томской области В. от 10.01.2020 № 1 была проведена внеплановая выездная проверка с целью проверки информации, указанной в обращении П. от 03.12.2019 мотивированным представлением главного специалиста-эксперта отдела санитарно-эпидемиологического надзора Межрегионального управления № 81 ФМБА России № 1 от 10.01.2020, свидетельствующей о возникновении угрозы причинения вреда здоровью граждан.

По результатам проведенной проверки 30.01.2020 был составлен акт, из которого следует, что ООО «Интера» осуществляет деятельность в кулинарии (пекарне). При обследовании здания, установлено наличие на наружной стене с торца здания элементов механической вытяжной системы вентиляции (вентиляционная труба, идущая горизонтально вдоль здания, заканчивающаяся вентилятором канальным) на высоте около 2-2,5 м. от земли, что не соответствует п. 4.6 Санитарных правил 2.3.6.1079-01, 2.1.2.2645-10.

Усмотрев в деянии ООО «Интера» наличие признаков состава административного правонарушения, предусмотренного ст. 6.4 КоАП РФ, главным специалистом-экспертом отдела санитарно-эпидемиологического надзора Межрегионального управления № 81 ФМБА России З. 14.02.2020 был составлен протокол об административном правонарушении № 81-35/20. Доказано, что в квартире П. имеются сторонние запахи, что в полной мере подтверждается доказательствами по делу. Суд с этим согласился [85].

Объективная сторона правонарушения, ответственность за совершение которого предусмотрена ст. 6.4 КоАП РФ, характеризуется противоправными действиями (бездействием), осуществление которых нарушает действующие санитарные правила и гигиенические нормативы, а также бездействием, когда субъект не выполняет санитарно-гигиенические и противоэпидемиологические мероприятия. Федеральное законодательство в



отношении эксплуатации жилых помещений устанавливает следующие требования:

- жилые помещения по площади, планировке, освещенности, инсоляции, микроклимату, воздухообмену, уровням шума, вибрации, ионизирующих и неионизирующих излучений должны соответствовать санитарно-эпидемиологическим требованиям в целях обеспечения безопасных и безвредных условий проживания независимо от его срока;

- заселение жилых помещений, признанных в соответствии с санитарным законодательством Российской Федерации непригодными для проживания, равно как и предоставление гражданам для постоянного или временного проживания нежилых помещений не допускается;

- содержание жилых помещений должно отвечать санитарным правилам.

Санитарно-эпидемиологические требования к обеспечению безопасных и безвредных условий проживания определены в СанПиН 2.1.8/2.2.4.2489-0 и СанПиН 1.2.3685-21. В частности, допустимая результирующая температура для межквартирных коридоров составляет 15-21°C. [56]. Если организация, ответственная за содержание жилого дома допускает отклонения температуры от установленного уровня, то, тем самым, совершает административное правонарушение.

Относительно санитарных правил содержания жилых помещений можно выделить также два документа: МР 2.1.2.0070-13 по санитарно-эпидемиологической оценке жилых помещений, предназначенных для проживания детей, оставшихся без попечения родителей, передаваемых на воспитание в семьи, и Методические рекомендации по составлению карт вибрации жилой застройки. Рекомендации предназначены для сотрудников органов, осуществляющих санитарно-эпидемиологический надзор, и нормативным актами не являются, а лишь обозначают, на что специалисты должны обращать внимание при проведении надзора со ссылкой на требования СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические

требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях». Однако в октябре 2020 г. 111 нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти, содержащих обязательные требования, соблюдение которых оценивается при проведении мероприятий по контролю при осуществлении федерального государственного санитарно-эпидемиологического надзора, в том числе, СанПиН 2.1.2.2645-10, были отменены [49], что в настоящий момент может вызывать проблемы при привлечении к административной ответственности за нарушение санитарных правил содержания жилых помещений ввиду отсутствия их нормативного закрепления.

В частности, 20.11.2020 г. Главным государственным санитарным врачом РФ были утверждены новые санитарные правила СП 2.3.6.3668-20 для торговых объектов и рынков, реализующих пищевую продукцию. Пункт 2.1 санитарных правил определяет, что «размещение торговых объектов в многоквартирных домах, в том числе установка и эксплуатация в таких торговых объектах стационарных холодильных камер, холодильных агрегатов и грузоподъемников, а также погрузочно-разгрузочные работы в торговых объектах, встроенных, встроено-пристроенных в многоквартирный дом, пристроенных к многоквартирному дому должны осуществляться при условии соблюдения санитарно-эпидемиологических требований к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях» [55]. А соответствующие требования, содержащиеся в СанПиН 2.1.2.2645-10, почти за месяц до этого прекратили свое действие.

На основании чего теперь специалисты санитарно-эпидемиологического надзора будут фиксировать административные правонарушения в сфере жилищных отношений, непонятно. До осени 2020 г. привлечение к административной ответственности по ст. 6.4 КоАП РФ имело соответствующее нормативное обеспечение. Так, постановлением судьи Стерлитамакского городского суда Республики Башкортостан ООО «Элемент Трейд» признано виновным в совершении административного

правонарушения, предусмотренного ст. 6.4 КоАП РФ, и подвергнуто административному наказанию в виде приостановления деятельности магазина «Монетка», расположенного по адресу: Республика Башкортостан, ул. Суханова, д. 28, сроком на 90 суток.

Из материалов дела следует, что на основании обращения жильцов многоквартирного жилого дома прокуратурой Республики Башкортостан совместно со специалистами Стерлитамакского территориального отдела Управления Роспотребнадзора проведена проверка фактов, изложенных в обращении, связанных с деятельностью магазина «Монетка», расположенного в указанном доме. По итогам проверки составлен акт санитарно-эпидемиологического обследования, выявлены следующие нарушения в области санитарно-эпидемиологических требований:

- загрузка продуктов выполняется под окнами жилого дома;
- магазином используется общедомовая система канализации (объединена с канализацией дома);
- над помещением, где установлен холодильный агрегат, расположена жилая квартира.

Указанные обстоятельства подтверждаются: протоколом об административном правонарушении; копией акта санитарно-эпидемиологического обследования; копией ответа ООО Управляющая компания «Трест жилищного хозяйства» начальнику территориального отдела Управления Росприроднадзора о том, что система канализации магазина «Монетка» общедомовая.

Довод жалобы об отсутствии нарушения со стороны общества со ссылкой на то, что ООО «Элемент Трейд» использует канализацию не в промышленных или производственных целях, а только в бытовых целях и для удовлетворения нужд персонала магазина, суд посчитал необоснованным. Пунктом 3.7 СП 2.3.6.1066-01 требование к организации торговли иметь отдельную от жилого здания канализацию не ставится в зависимость от целей ее использования. Следовательно, независимо от того,

для каких нужд применяется общедомовая канализация сотрудниками продуктового магазина, расположенная в многоквартирном жилом доме, такие действия являются противоправными, нарушающими законодательство о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения.

Ссылка защитника на то, что холодильное оборудование, находящееся в магазине, не оказывает негативного шумового и вибрационного влияния на жильцов квартиры, расположенной над помещением, в котором оно установлено, не влечет удовлетворение жалобы, поскольку п. 5.1 СП 2.3.6.1066-01, устанавливая запрет на установку холодильных камер, машинных отделений, грузоподъемников под (рядом с) жилыми помещениями, не ставит невозможность такого соседства в зависимость от результатов исследований уровней шума и вибрации, исходящих от указанных камер, установок, оборудования. Таким образом доводы жалобы не нашли своего подтверждения [76].

В настоящий момент СП 2.3.6.1066-01, как и СанПиН 2.1.2.2645-10, утратили силу. Конечно, кроме методических рекомендаций существуют еще и другие санитарные правила и нормы, которыми руководствуются специалисты при осуществлении санитарно-эпидемиологического надзора, например, СанПиН 3.5.2.3472-17 «Санитарно-эпидемиологические требования к организации и проведению дезинсекционных мероприятий в борьбе с членистоногими, имеющими эпидемиологическое и санитарно-гигиеническое значение», но они включают лишь отдельные требования к содержанию жилых помещений.

Состав административного правонарушения, предусмотренного ст. 6.4 КоАП РФ является формальным, так как для квалификации не важно, причинило ли деяние какой-либо ущерб [21, с. 89]. Однако именно наличие последствий может свидетельствовать о том, что было совершено правонарушение, и стать причиной проведения в отношении виновного лица проверки. Например, постановлением Засвияжского районного суда г. Ульяновска от 23.04.2020 г. ООО «ТД СПП» признано виновным в

совершении административного правонарушения, предусмотренного ст. 6.4 КоАП РФ, ему назначено наказание в виде административного штрафа в размере 20000 рублей. В жалобе, направленной в Ульяновский областной суд, заявители указывают на то, что заключительная дезинфекция была проведена 12.02.2020 г. во всех помещениях пищеблока ГБУЗ «Ульяновская дезинфекционная станция». Расчет необходимого количества препаратов в соответствии с планируемым объемом работ должен учитываться дезинфицирующей станцией при проведении обработки. В соответствии с заключенным договором на выполнение работ по дезинфекции исполнитель обязался обеспечить качественное и своевременное проведение комплекса санитарно-противоэпидемических (профилактических) работ. Таким образом, ООО «ТД СПП» предприняло все зависящие от него меры по предотвращению распространения заболевания.

Суд вышестоящей инстанции указал, что совершенное ООО «ТД СПП» деяние верно квалифицировано по ст. 6.4 КоАП РФ. Материалами дела установлено, что 20.02.2020 г. в 11 часов 00 минут ООО «ТД СПП» допустило по месту фактического осуществления деятельности в г. Ульяновске по ул. Ефремова, д. 55 нарушения санитарно-эпидемиологических требований к эксплуатации общественных помещений и зданий, поскольку в нарушение п. 9.4 СП 3.1.2.3114-13 «Профилактика туберкулеза» не провело дезинфекцию санитарной одежды всех четырех сотрудников, в том числе заболевшего работника, забравшего спецодежду домой на стирку, полотенец всех сотрудников, занавесок в коридоре и в раздевалке, халатов для целевого использования с маркировкой «туалет», «обработка кур».

Кроме того, верным является вывод суда о том, что обществом нарушен п. 15.1. СП 2.3.6.1079-01, в соответствии с которым руководитель обеспечивает организацию регулярной централизованной стирки и починки санитарной и специальной одежды.

Судом установлено, что на момент проверки спецодежда заболевшей туберкулезом работницы отсутствовала (из сведений, представленных руководством предприятия, данный работник забрала ее на стирку). На момент проверки халат с маркировкой «туалет» был грязным. При этом суду не представлено доказательств того, что обществом организована регулярная централизованная стирка санитарной и специальной одежды.

Верными являются и выводы суда относительно нарушения юридическим лицом п. 5.2. СанПиН 2.4.5.2409-08, в соответствии с которым производственные и другие помещения организаций общественного питания должны содержаться в порядке и чистоте, поскольку на момент проверки установлено, что помещение для хранения чистящих моющих и дезинфицирующих средств было завалено коробками, не используемыми разделочными досками и пустыми кассетами из-под яиц, то есть в помещении кладовки отсутствовал должный порядок.

Таким образом, вина ООО «ТД СПП» в совершении вменяемого правонарушения в части данных нарушений подтверждается собранными по делу доказательствами. С учетом характера совершенного правонарушения, вида и размера назначенного наказания, с учетом исключения из объема вины юридического лица ряда нарушений, суд вышестоящей инстанции пришел к выводу об отсутствии оснований для удовлетворения жалобы [86].

Как видно из представленного примера, последствия правонарушения, выразившиеся в заражении туберкулезом одного из работников, судом не учитывались при квалификации деяния и назначении наказания, поскольку значение имеет сам факт нарушения санитарно-эпидемиологических требований.

К субъектам правонарушения, ответственность за совершение которого установлена ст. 6.4 КоАП РФ, относятся лица, обязанные соблюдать санитарно-эпидемиологические нормы: граждане, должностные лица, индивидуальные предприниматели, юридические лица. В научной литературе отмечается, что в качестве субъектов выступают лица, несущие

ответственность за содержание жилищного фонда. К ним можно отнести собственников, организации, осуществляющие обслуживание, содержание, эксплуатацию, ремонт и обеспечение коммунальными услугами (ТСЖ), а также организации, которые выполняют аналогичные функции на основании договоров гражданско-правового характера (управляющие организации) [70, с. 143].

Приведем пример решения суда по жалобе представителя ООО «Комплексная эксплуатация недвижимости» в лице генерального директора Игушева А.И. на постановление судьи Сыктывкарского городского суда Республики Коми от 18.03.2020 г. Не согласившись с вынесенным постановлением судьи, представитель ООО «КЭН» обратился в Верховный Суд Республики Коми, мотивируя необходимость отмены постановленного по делу тем, что Учреждение не является субъектом вмененного административного правонарушения, также указал на нарушения, допущенные при замере уровня шума специалистами экспертного учреждения. Уровень звука, измеренный в жилой комнате (зал) квартиры не соответствует требованиям п. 1 прил. 3 п. 6.1 разд. VI СанПиН 2.1.2.2645-10; п. 4 табл. 3 п. 6.3 разд. 6 СН 2.2.4/2.1.8.562-96.

Городской суд сделал вывод о том, что доводы жалобы о том, что ООО «КЭН» не является субъектом правонарушения, поскольку выявленные нарушения, выраженные в повышенном уровне звукового давления, дБ, уровне звука дБА, проникающего от работы автоматических секционных ворот в жилую комнату (зал) квартиры, является проектным недостатком объекта долевого строительства застройщика указанного дома, не принимаются во внимание. ООО «КЭН» взяло на себя обязательства по управлению многоквартирным домом и его техническому обслуживанию, что предполагает публично-правовую ответственность за нарушение санитарно-эпидемиологического законодательства, соблюдение которого обусловлено характером предоставляемых услуг.

Как следует из материалов дела измерение уровня шума произведено экспертом-физиком в период с 23:05 до 23:50 в присутствии должностного лица административного органа Ветошкиной Е.Г., главного инженера ООО «КЭН», собственника квартиры. На основании данного протокола, определения о назначении экспертизы от 05.12.2019 г. Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Республике Коми врачом по общей гигиене ФКУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии в Республике Коми, которому поручено проведение экспертизы, дано заключение, что уровень звука, дБА, измеренный в жилой комнате (зал) квартиры в ночное время суток, в точке по эскизу № 1 на частоте 250 Гц составил 38 дБ, при нормативном показателе не более 35 дБ; в точке по эскизу № 3 на частоте 250 Гц составил 42 дБ, при нормативном показателе не более 35 дБ, что не соответствует требованиям п. 1 прил. 3 п. 6.1 разд. VI СанПиН 2.1.2.2645-10.

Таким образом, ООО «КЭН» не обеспечило соблюдение требований санитарного законодательства при эксплуатации жилых зданий, в части выполнения требований к уровню звукового давления, создаваемого в жилой комнате квартиры от работы рольставней (ворот) для въезда и выезда на парковочные места автотранспорта в ночное время суток. Доказательств, подтверждающих наличие обстоятельств, помешавших исполнению ООО «КЭН» требований санитарного законодательства, не представлено. Жалоба представителя ООО «Комплексная эксплуатация недвижимости» Игушева А.И. была оставлена без удовлетворения [77].

С субъективной стороны правонарушение по ст. 6.4 КоАП РФ может быть совершено как умышленно, так и по неосторожности. К примеру, судом было установлено, что «в ходе административного расследования был составлен протокол об административном правонарушении по факту совершения административного правонарушения, предусмотренного ст. 6.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях – нарушение санитарно-эпидемиологических требований к эксплуатации



жилых помещений и общественных помещений, зданий, сооружений и транспорта, которое выразилось в том, что ИП Мухаметов Н.Ф. при осуществлении ветеринарной деятельности не обеспечил соблюдение требований ст.ст. 11, 23 Федерального закона от 30.03.1999 г. №52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» и санитарных правил: СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях». В нарушение требований ветеринарная клиника и приют для собак расположены в непосредственной близости к жилым домам, постоянный лай собак вызывает беспокойство у соседей. Указанные нарушения выражены в форме бездействия. Субъектом данного административного правонарушения является ИП Мухаметов Н.Ф. Анализируемое правонарушение совершено по неосторожности, ИП Мухаметов Н.Ф. не предвидел возможности наступления вредных последствий своего бездействия, хотя должен был и мог их предвидеть» [65].

В другом случае суд посчитал, что «Примак Т.В. в период с декабря 2017 по 26.02.2018 допустила нарушение п. 6.6, 6.7 СП 2.1.2.3358-16 «Санитарно-эпидемиологические требования к размещению, устройству, оборудованию, содержанию, санитарно-гигиеническому и противоэпидемиологическому режиму работы организаций социального обслуживания», в помещении второго этажа приюта для престарелых и инвалидов «Добрый дом»: помещения прачечной не предусмотрены, помещения для приема и сортировки грязного белья, стиральный цех, сушильный цех, помещение для глажки белья отсутствуют; прием, сортировка грязного белья постельного белья проживающих осуществляется в туалете для проживающих, стирка в общем коридоре, где установлена стиральная машина-автомат; отдельного помещения для сушки белья не предусмотрено. Действия ИП Примак Т.В. необходимо квалифицировать по ст. 6.4 КРФ об АП, поскольку она незаконно, умышленно нарушила

гигиенические нормативы, санитарно-эпидемиологические требования, определенные санитарными правилами, а также не выполнила санитарно-гигиенические и противоэпидемические мероприятия при эксплуатации жилых помещений и общественных помещений, зданий и сооружений» [63].

Следует отметить, что большинство примеров совершения административных правонарушений, ответственность за которые установлена ст. 6.4 КоАП РФ, относятся к периоду до отмены с 01.03.2021 г. СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях», на который ссылались представители надзорного органа, составлявшие протоколы об административных правонарушениях. Но новое правовое регулирование так и не появилось. В настоящий момент невозможно привлечь к ответственности организацию, осуществляющую содержание жилого дома, например, за размещение контейнерной площадки в непосредственной близости от территории детского сада. Как представляется, подобное положение должно быть исправлено, для чего необходимо принятие нового СанПиН, устанавливающего санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях.

Следующим составом административного правонарушения является нарушение правил пользования жилыми помещениями, а также самовольные переустройство и (или) перепланировка помещения в многоквартирном доме (ст. 7.21 КоАП РФ).

Необходимо отметить, что в 2020 г. ст. 7.21 КоАП РФ претерпела изменения, и теперь субъектами административного правонарушения являются также должностные лица и организации. Так, по ч. 1 ст. 7.21 КоАП порча жилых помещений, их оборудования и использование жилых помещений не по назначению влечет наказание в виде предупреждения, административного штрафа на граждан в размере от одной тысячи до одной тысячи пятисот рублей, на должностных лиц – от двух до трех тысяч рублей, на юридических лиц – от двадцати до тридцати тысяч рублей. По ч. 2 ст. 7.21

КоАП РФ самовольное переустройство и (или) перепланировка помещения в многоквартирном доме влечет предупреждение, административный штраф на граждан в размере от двух тысяч до двух тысяч пятисот рублей, на должностных лиц – от четырех до пяти тысяч рублей, на юридических лиц – от сорока до пятидесяти тысяч рублей.

В примечании к статье дано разъяснение о том, что совершившие указанные деяния лица, осуществляющие предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, несут административную ответственность как юридические лица. Ранее должностные и юридические лица к административной ответственности по ст. 7.21 КоАП РФ не привлекались, а ее диспозиция звучала иначе. Например, по ч. 2 ст. 7.21 КоАП РФ предполагалась только самовольная перепланировка и лишь жилого помещения [4, с. 61].

Объектом правонарушения являются общественные отношения, возникающие в связи с установлением порядка пользования гражданами жилыми помещениями, правил эксплуатации жилых помещений и оборудования.

Гражданами должны соблюдаться Правила пользования жилыми помещениями, утвержденные Приказом Минстроя России от 14.05.2021 № 292/пр (далее – Правила № 292). В частности, п. 16 Правил № 292 устанавливает, что «в качестве пользователя жилым помещением собственник обязан:

- использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных статьей 17 Жилищного кодекса Российской Федерации;
- обеспечивать сохранность жилого помещения;
- поддерживать надлежащее состояние жилого помещения, не допускать бесхозяйственного обращения с жилым помещением, соблюдать права и законные интересы соседей;
- нести расходы на содержание принадлежащего собственнику жилого помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего

имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на имущество путем внесения платы за содержание жилого помещения;

– своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги, в соответствии с частью 2 статьи 154 Жилищного кодекса Российской Федерации включающую в себя плату за содержание жилого помещения (плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, за содержание, текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме), взнос на капитальный ремонт, плату за коммунальные услуги» [53].

Объективная сторона правонарушения характеризуется совершением следующих незаконных действий:

- порчи жилых помещений и их оборудования;
- использования жилых помещений не по назначению;
- самовольных переустройства и (или) перепланировки помещений в многоквартирном доме.

Так, суд определил: «из материалов дела следует, что по факту коллективного обращения граждан, проживающих в многоквартирном жилом доме № 43 по ул. Мира в г. Южноуральске Челябинской области, в прокуратуру г. Южноуральска о факте использования восьми квартир по вышеуказанному адресу под гостиницу (хостел), должностными лицами ОМВД России «Южноуральский» и прокуратуры 18 ноября 2019 года произведен осмотр квартир 9/1, 9/2, 13/1, 13/2, 13/3, 17/1, 17/2, 17/3, в ходе которого установлено, что данные жилые помещения используются собственником не по назначению, а для временного проживания граждан и оказания сопутствующих услуг, т.е. под гостиницу (хостел). При указанных обстоятельствах должностное лицо и судья районного суда пришли к обоснованному выводу о виновности Малова Р.В. в совершении

административного правонарушения, предусмотренного ч. 1 ст. 7.21 КоАП РФ» [87].

Нарушения, установленные ст. 7.21 КоАП РФ, могут совершаться и посредством бездействия. Очевидно, что использование жилых помещений не по назначению осуществляется в форме активных действий. А порча жилого помещения или его оборудования может произойти ввиду бесхозяйственного отношения к недвижимому имуществу, например, если виновное лицо долгое время не производит ремонт в квартире, в результате чего жилое помещение постепенно разрушается.

Правонарушения данной категории дел считаются оконченными с момента совершения любого из упомянутых в диспозиции статьи действий либо бездействия, приведшего к порче жилого помещения или его оборудования. ЭД. Клысь указывает, что, поскольку рассматриваемое правонарушение относится к правонарушениям в области охраны собственности и посягает на правила пользования жилыми помещениями, суды не признают данное правонарушение малозначительным [22, с. 20].

Субъектами административного правонарушения являются собственники жилых помещений, наниматели, их родственники, другие граждане, должностные лица, организации, как владеющие помещением, так и осуществляющие их содержание и т.д. Естественно, переоборудование помещения или использование жилья не по назначению могут осуществить только физические или юридические лица, обладающими определенными правами или полномочиями в отношении помещения: собственники, наниматели, управляющие компании. Порчу жилого помещения и его оборудования могут совершить любые лица. В частности, полагаем, что залив чужой квартиры, в результате чего произошла порча помещения или его оборудования, следует квалифицировать по ч. 1 ст. 7.21 КоАП РФ. Данная статья является специальной по отношению к ст. 7.17 КоАП РФ, устанавливающей ответственность за умышленное уничтожение или повреждение чужого имущества. Во-первых, составы отличаются наличием

специального предмета порчи, во-вторых, по субъективной стороне. Правда при заливе квартиры потерпевшие предпочитают применять гражданско-правовые меры, поэтому соответствующая административная практика отсутствует.

Субъективная сторона правонарушения характеризуется виной в форме умысла или неосторожности. Однако подходы судов в отношении субъективной стороны состава данного правонарушения различаются. При этом судебная практика исходит из того, что ст. 7.21 КоАП РФ не предъявляет требования к субъективной стороне правонарушения, возникновение ответственности за совершение данного правонарушения в зависимости от формы вины не ставит [31, с. 31].

Статьей 7.22 КоАП РФ предусматривается административная ответственность за нарушение правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений.

Объектом правонарушения являются общественные отношения, возникающие в связи с содержанием и ремонтом жилых домов и (или) жилых помещений. Различные технические правила и нормы регламентированы в Постановлении Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» (далее – Правила № 170) [51], а также Правилах содержания общего имущества в многоквартирном доме, которые были утверждены Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила № 491) [54].

Следует учитывать, что управляющие компании при оспаривании привлечения их к ответственности в рамках данной статьи ссылаются на то, что Правила № 170 и Правила № 491 сформулированы как имеющие рекомендательный характер. Однако судебная практика признает такую позицию ошибочной [21, с. 54].

Объективная сторона состава рассматриваемого правонарушения характеризуется тем, что виновным лицом совершается:

- нарушение правил содержания и ремонта жилых домов и (или)

жилых помещений;

– нарушение порядка и правил признания непригодными жилых домов и (или) жилых помещений для постоянного проживания и перевода их в нежилые;

– 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.

К примеру, судом было установлено, что «постановлением заместителя главного государственного жилищного инспектора Ростовской области, <данные изъяты> ООО «УК ЭлитСервис» Кубарев Е.В. признан виновным в совершении административного правонарушения, предусмотренного ст. 7.22 КоАП РФ с назначением наказания в виде штрафа в размере 4000 рублей, за то, что он по адресу: <адрес>, нарушил правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, а именно: на канализационном стояке (чугун) наблюдаются дефекты в виде трещин, сколов, следов коррозии, наличие тряпичных хомутов, что является нарушением п. 5.8.3 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 года № 170, а также п. 10 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491» [83].

Признание жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции само по себе не является обстоятельством, исключающим обязанность по его содержанию, и при ее ненадлежащем исполнении – привлечение виновного лица к ответственности за совершение административного правонарушения, предусмотренного ст. 7.22 КоАП РФ. Отсутствие у управляющей организации денежных средств для выполнения соответствующих работ также само по себе не является обстоятельством, исключающим ответственность по делу об административном правонарушении,

предусмотренном ст. 7.22 КоАП РФ.

Судебная практика исходит из того, что состав рассматриваемого правонарушения является формальным, следовательно, существенная угроза охраняемым общественным отношениям выражается не в наступлении каких-либо материальных последствий правонарушения, а в пренебрежительном отношении субъекта предпринимательства к выполнению возложенных на него публично-правовых обязанностей [38, с. 76].

К субъектам правонарушения следует относить собственников, организации, осуществляющие обслуживание, содержание, эксплуатацию, ремонт и обеспечение коммунальными услугами (ТСЖ), а также организации, которые выполняют аналогичные функции на основании договоров гражданско-правового характера (управляющие организации), но не подрядные организации.

Субъективная сторона рассматриваемых правонарушений характеризуется виной в форме умысла или неосторожности. Из материалов судебной практики следует, что если при рассмотрении дела об административном правонарушении не исследовался вопрос о наличии у субъекта реальной возможности выполнить выявленные нарушения требований и нормативов по содержанию и обслуживанию жилого фонда, то вина как элемент субъективной стороны не доказана и, следовательно, не доказан состав административного правонарушения [30, с. 69]. К аналогичному выводу приходит и Н.Д. Эриашвили [102, с. 35].

В настоящее время возникла конкуренция ст. 7.22 и ст. 14.1.3 КоАП РФ, поскольку обе статьи указывают на одно и то же правонарушение: «ненадлежащее содержание жилых домов и (или) жилых помещений; нарушение правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений», но в разной трактовке (по ст. 14.1.3 КоАП РФ в качестве нарушения лицензионных требований), что, в свою очередь, вызывает дискуссии в научных кругах и неразбериху в судебной практике.



Так, в одних случаях суды привлекают управляющие компании к ответственности по ст. 7.22 КоАП РФ, в других за совершение аналогичных действий – по ст. 14.1.3 КоАП РФ. Е.В. Никитинская пролагает, что у правоприменительных органов в связи с этим имеется возможность дополнительного давления на управляющие компании [38, с. 76]. Как представляется, для исключения данного противоречия законодателю следует уточнить составы правонарушений, ответственность за совершение которых предусмотрена ст. 7.22 КоАП РФ и ч. 2 ст. 14.1.3 КоАП РФ, в целях их разграничения.

### **3.2 Самовольное подключение жилого помещения к системам водоснабжения и водоотведения, использование электрической и тепловой энергии**

Административная ответственность за самовольное подключение и использование электрической, тепловой энергии, нефти или газа установлена ст. 7.19 КоАП РФ. Причем, Федеральный закон от 14.07.2022 № 289-ФЗ внес в данную статью ряд важных изменений. Теперь повторное совершение самовольного подключения к электрическим сетям, тепловым сетям либо в самовольного (безучетного) использования электрической, тепловой энергии, нефти, газа или нефтепродуктов влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от пятнадцати тысяч до тридцати тысяч рублей; на должностных лиц – от восьмидесяти тысяч до двухсот тысяч рублей или дисквалификацию на срок от двух лет до трех лет; на юридических лиц – от двухсот тысяч до трехсот тысяч рублей. Повторное совершение самовольного подключения к нефтепроводам, нефтепродуктопроводам, газопроводам влечет наложение административного штрафа на юридических лиц – от трехсот тысяч до четырехсот тысяч рублей. При этом наказание за первое нарушение закона осталось прежним.

Объектом правонарушения выступают общественные отношения в

сфере использования электрической, тепловой энергии, нефти, газа или нефтепродуктов. Предмет правонарушения – использование коммунальных ресурсов при эксплуатации жилья. Для данной сферы отношений ключевыми являются Федеральный закон от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон об энергосбережении) [57] и Федеральный закон от 31.03.1999 № 69-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации» [40].

Согласно ч. 1 ст. 13 Закона об энергосбережении передаваемые, потребляемые энергетические ресурсы подлежат обязательному учету с применением приборов учета используемых энергетических ресурсов. Объективная сторона правонарушения характеризуется двумя противоправными действиями:

- подключением к сетям коммунальных ресурсов без соответствующего разрешения уполномоченных государственных органов;
- самовольным (безучетным) использованием электрической, тепловой энергии, нефти, газа или нефтепродуктов, то есть отсоединением или изменением показателей приборов учета коммунальных ресурсов.

Самовольным подключением признается подключение к энергетическим сетям, нефтепроводам и газопроводам при отсутствии разрешения уполномоченных государственных органов. Под самовольным использованием понимается использование энергии и газа без разрешения соответственно энергоснабжающей или газоснабжающей организации.

Практика показывает, что суды в некоторых случаях признают рассматриваемое правонарушение малозначительным. В частности судом указывалось, что «впоследствии Ш. неоднократно производилось самовольное подключение к электрическим сетям, путем подключения электрического кабеля к общей домовой системе электрического снабжения, что подтверждается имеющим преюдициальное значение по делу постановлением мирового судьи судебного участка №... по г. Октябрьскому

Республики Башкортостан от 29 октября 2018 года, которым Ш. освобождена от административной ответственности по ст. 7.19 КоАП РФ на основании ст. 2.9 КоАП РФ ввиду малозначительности, ей объявлено устное замечание» [5].

Однако зачастую суды приходят к иному выводу относительно малозначительности данного правонарушения, поскольку оно «посягает на чужую собственность, что свидетельствует о высокой степени его общественной опасности» [22, с. 21]. Указанное показывает оценочный характер понятия малозначительности правонарушения, что является существенным дефектом юридической техники и одновременно порождает коррупционные риски.

Субъектами правонарушения являются физические и юридические лица, использующие энергетические сети, нефтепроводы, нефтепродуктопроводы, газопроводы. Это может быть как собственник, так и иное лицо, осуществляющее эксплуатацию жилья [1, с. 81]. Субъектом административного правонарушения, предусмотренного ч. 3 ст. 7.19 КоАП РФ, являются только юридические лица.

Субъективная сторона данного правонарушения характеризуется виной в форме прямого умысла.

Так, судом было установлено, что «Т.А.Л. произвела самовольное подключение к электрическим сетям и тайно использовала электрическую энергию для бытовых нужд. Административное правонарушение ею совершено при следующих обстоятельствах: ДД.ММ.ГГГГ в 10 часов <данные изъяты> минут сотрудниками ПАО «Кубаньэнерго», выявлен факт хищения электрической энергии путем подключения жилого домовладения расположенного по адресу: <адрес>, к сетям сетевой организации без заключения договора энергоснабжения. Суд, исследовав представленные материалы дела в их совокупности, дав им надлежащую оценку, приходит к следующему.

В определении о возбуждении дела об административном правонарушении и проведении административного расследования № от ДД.ММ.ГГГГ УУП ОП изложены обстоятельства, при которых Т.А.Л. совершила вышеуказанное правонарушение. Согласно актам № от ДД.ММ.ГГГГ, № от ДД.ММ.ГГГГ о неучтенном потреблении электрической энергии, выявлены факты хищения электрической энергии путем подключения жилого домовладения расположенного по адресу: <адрес>, к сетям сетевой организации без заключения договора энергоснабжения. Из объяснений Т.А.Л., следует, что она самовольно произвела подключение к электрическим сетям, путем несанкционированного подключения жилого дома, расположенного по адресу: <адрес>» [69].

Изучив материалы дела, исследовав все обстоятельства в их совокупности, суд пришел к выводу, что в действиях Т.А.Л., содержится состав административного правонарушения, предусмотренного ч. 2 ст. 7.19 КоАП РФ, то есть повторное совершение самовольного подключения и использование электрической энергии. Судом Т.А.Л. была признана виновной в совершении административного правонарушения, предусмотренного ч. 2 ст. 7.19 КоАП РФ.

Состав правонарушения, предусмотренного ст. 7.19 КоАП РФ, следует разграничивать с составом преступления, ответственность за совершение которого установлена ст. 215.3 УК РФ. В данном случае имеет место административная преюдиция: к уголовной ответственности за самовольное подключение к нефтепроводам, нефтепродуктопроводам и газопроводам привлекаются лица, ранее подвергнутые административному наказанию за аналогичное правонарушение. Поскольку уголовное законодательство не предусматривает возможность привлечения к ответственности юридических лиц, они за повторное самовольное подключение несут ответственность по ч. 3 ст. 7.19 КоАП РФ.

Ответственность за самовольное подключение к централизованным системам водоснабжения и водоотведения установлена ст. 7.20 КоАП РФ.

Объектом правонарушения являются общественные отношения в сфере использования системы водоснабжения и водоотведения. Основопологающим для данной сферы является Федеральный закон от 07.12.2011 № 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении», Правила холодного водоснабжения и водоотведения, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 29.07.2013 № 644, Постановление Правительства от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (далее – Правила № 354) [45].

Объективная сторона состава правонарушения выражается в активных действиях, состоящих в самовольном, то есть незаконном, неразрешенном либо прямо запрещенном подключении с помощью технических средств (устройств) к централизованным системам водоснабжения и водоотведения.

Самовольное присоединение к системам водоснабжения или канализации означает присоединение, произведенное без разрешительной документации либо с нарушением технических условий, в том числе, это может быть связано с отсоединением или изменением показателей приборов учета коммунальных ресурсов [1, с. 110].

К примеру, суд установил, что «после рассмотрения государственным инспектором Республики Татарстан в области охраны окружающей среды обращения публичного акционерного общества «ФИО8» (далее – «ФИО7») по факту несанкционированного сброса загрязненных сточных вод в систему канализации 12 марта 2020 года в 13 часов 55 минут выявлено, что ООО «ФИО15», расположенное по адресу: Республика <адрес> в нарушение природоохранного законодательства допустило самовольное подключение к централизованным системам водоснабжения и водоотведения ПАО «ФИО14», на территории промышленной зоны города Нижнекамска Республики Татарстан.

В связи с этим ООО «ФИО9» было привлечено к административной ответственности за совершение административного правонарушения,

предусмотренного статьей 7.20 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Совершение правонарушения подтверждается, в частности, выпиской из Единого государственного реестра юридических лиц, протоколом осмотра принадлежащих юридическому лицу или индивидуальному предпринимателю помещений, территорий и находящихся там вещей и документов, фотоматериалом, копией договора аренды земельного участка с кадастровым номером 16:53:030101:33, протоколом об административном правонарушении и иными представленными доказательствами, которым дана оценка на предмет допустимости, достоверности, достаточности в соответствии с требованиями статьи 26.11 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях. Это позволило суду прийти к выводу о том, что событие административного правонарушения, виновность лица, привлекаемого к административной ответственности, а также иные обстоятельства, имеющие значение для правильного разрешения дела, установлены и доказаны.

Общество, имея возможность для соблюдения правил и норм, за нарушение которых Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях предусмотрена административная ответственность, не приняло все зависящие от него меры по их соблюдению, в связи с чем обоснованно привлечено к административной ответственности по статье 7.20 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях» [68].

Субъектами данного правонарушения выступают физические и юридические лица, которые осуществили самовольное подключение к централизованным системам водоснабжения и водоотведения.

Субъективная сторона правонарушения характеризуется виной в форме умысла. Например, суд установил, что «мотивируя требования апелляционной жалобы, АО «Рождественский карьер» ссылается на отсутствие объективной стороны вменяемого правонарушения и вины

общества. Как установлено судом первой инстанции и следует из материалов дела, 14.05.2020 в ходе проверки сотрудниками ОГУП «Липецкоблводоканал» участка наружного водопровода, расположенного по адресу: Липецкая область, Краснинский район, пос. Лески, между улицами Почтовая и Профсоюзная, выявлено самовольное присоединение к централизованным системам водоснабжения, принадлежащим ОГУП «Липецкоблводоканал». Присоединение осуществлено путем подключения стальной трубы к водопроводной трубе с целью снабжения холодной водой производственного здания пожарного депо, принадлежащего АО «Рождественский карьер».

О выявленном факте составлен акт обследования сетей, сооружений и устройств систем водоснабжения от 14.05.2020 с участием представителей общества – генерального директора Козлова П.Г. и главного инженера Кобзева О.П. Обществу вручено уведомление о представлении разрешительных документов на присоединение к централизованным системам водоснабжения, принадлежащим ОГУП «Липецкоблводоканал».

О выявленном факте ОГУП «Липецкоблводоканал» сообщило прокурору Липецкой области, который направил данное сообщение прокурору Краснинского района Липецкой области для проведения проверки.

На основании решения прокурора Краснинского района Липецкой области от 13.07.2020 №13 в период с 13.07.2020 по 14.07.2020 проведена проверка соблюдения АО «Рождественский карьер» требований Федерального закона от 07.12.2011 г. № 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении», возбуждено дело об административном правонарушении по признакам административного правонарушения, предусмотренного статьей 7.20 КоАП РФ. 16.07.2020 административный материал направлен Центрально-Черноземному межрегиональному управлению Росприроднадзора в порядке статьи 28.8 КоАП РФ.

На основании указанного постановления заместитель начальника отдела государственного экологического надзора по г. Липецку Центрально-Черноземного межрегионального управления Росприроднадзора Зайцев О.Б. вынес постановление о привлечении АО «Рождественский карьер» к административной ответственности за совершение административного правонарушения, предусмотренного статьей 7.20 КоАП РФ.

Вопрос вины исследовался административным органом и отражен применительно к конкретным обстоятельствам дела и собранным доказательствам. Доказательств принятия заявителем каких-либо мер, направленных на соблюдение норм действующего законодательства, не представлено. Таким образом, наличие в действиях общества состава административного правонарушения, предусмотренного статьей 7.20 КоАП РФ, подтверждается материалами дела» [64].

Санкция ст. 7.20 КоАП РФ предусматривает 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. Зачастую недобросовестными гражданами осуществляется врезка в систему водоснабжения и водоотведения, минуя приборы учета, и долгие годы не оплачиваются потребляемые ресурсы. При этом разница между показаниями общедомового прибора учета и суммированными показаниями индивидуальных счетчиков водоснабжения относится на общедомовые нужды и компенсируется за счет остальных жильцов многоквартирного дома. Только за один год семья из трех человек при совершении правонарушения может причинять убытки соседям по дому в размере 18000 рублей, что несопоставимо со штрафными санкциями, которые можно применить к виновному лицу. Полагаем, что административный штраф для граждан целесообразно установить в размере от пяти тысяч до десяти тысяч рублей, а на должностных лиц – от пятнадцати тысяч до двадцати тысяч



рублей, что будет более соответствовать принципу справедливости при назначении наказания.

### **3.3 Нарушение санитарно-эпидемиологических требований и нормативов обеспечения населения коммунальными услугами**

Административная ответственность за нарушение санитарно-эпидемиологических требований к питьевой воде установлена ст. 6.5 КоАП РФ. Объектом административного правонарушения выступают публично-правовые отношения, касающиеся здоровья и эпидемиологического благополучия населения, а непосредственным предметом посягательства – установленные нормативы, в соответствии с которыми исполнитель обязан предоставить потребителю питьевую воду через централизованную систему питьевого водоснабжения, в том числе, в многоквартирных домах, надлежащего качества.

Объективная сторона правонарушения по ст. 6.5 КоАП РФ состоит в противоправных действиях, выразившихся в предоставлении потребителям питьевой воды через централизованную систему питьевого водоснабжения ненадлежащего качества, то есть в невыполнении норм действующего законодательства в сфере санитарно-эпидемиологического благополучия населения.

В ст. 6.5 КоАП РФ содержится формальный состав административного правонарушения, которое окончено с момента нарушения санитарно-эпидемиологических требований к питьевой воде, питьевому и хозяйственно-бытовому водоснабжению.

Качество питьевой воды должно соответствовать гигиеническим нормативам перед ее поступлением в распределительную сеть, а также в точках водоразбора наружной и внутренней водопроводной сети; безопасность питьевой воды в эпидемическом отношении определяется ее соответствием нормативам по микробиологическим и паразитологическим

показателям [38, с. 77].

Субъектами административного правонарушения, предусмотренного ст. 6.5 КоАП РФ, являются граждане и должностные лица, индивидуальные предприниматели и юридические лица, в обязанности которых входит соблюдение требований законодательства в сфере санитарно-эпидемиологического благополучия населения.

При этом суды отмечают, что субъектами административной ответственности, предусмотренной ст. 6.5 КоАП РФ, могут выступать как лица, осуществляющие забор воды, так и лица, осуществляющие ее подогрев, подачу в жилой фонд и по внутридомовым сетям непосредственно потребителю [30, с. 123].

С субъективной стороны правонарушение по ст. 6.5 КоАП РФ может быть совершено умышленно, а также по неосторожности. Так, Самарский областной суд 25.06.2020 г. вынес решение по делу № 12-338/2020 по жалобе директора ООО «Управляющая компания» Бычкова А.А. на постановление Похвистневского районного суда Самарской области от 30.04.2020 г.

Как установлено судом, 30.03.2020 г. в 11.00 ч. в территориальный отдел Управления Роспотребнадзора по Самарской области в г. Отрадном поступило экспертное заключение по результатам испытаний от 27.03.2020 № 560 с протоколами лабораторных испытаний № 699, № 700 от 27.03.2020 по исследованным пробам воды, отобранных 23.03.2020 по адресу: г. Похвистнево, ул. Бережкова, д. 45, кв. 62 и г. Похвистнево, ул. Бережкова, д. 45 из крана в подвале стояка ХВС в зоне ответственности ООО «Управляющая компания» в рамках проведения административного расследования (определение № 19/4-04/13 о возбуждении дела об административном правонарушении и проведении административного расследования от 17.03.2020), а именно: проба воды, отобранная из крана кв. 62 д. 45 ул. Бережкова г. Похвистнево 23.03.2020 в 11 час.59 мин. по показателям: цветность 71,1 при норме 20, железо общее 1,53 мг/дм<sup>3</sup> при норме 0,3мг/дм<sup>3</sup>, проба воды, отобранная из крана стояка ХВС по адресу:

г. Похвистнево, ул. Бережкова, д. 45, по показателям: цветность 60,0 при норме 20, железо общее 1,25 мг/дм<sup>3</sup> при норме 0,3 мг/дм<sup>3</sup> – не соответствуют гигиеническим нормативам.

Суд апелляционной инстанции согласился с выводом судьи о том, что ООО «Управляющая компания», являясь управляющей организацией и осуществляя управление многоквартирным домом по адресу: г. Похвистнево, ул. Бережкова, 45, что следует из договора от 19.02.2013 г., и, имея возможность для соблюдения правил и норм, обеспечивающих поставку качественной питьевой воды и безопасности систем горячего водоснабжения по данному адресу, не приняло все зависящие меры по их соблюдению, что свидетельствует о нарушении юридическим лицом санитарно-эпидемиологических требований и наличии признаков состава административного правонарушения, предусмотренного ст. 6.5 КоАП РФ [82].

За нарушение нормативного уровня или режима обеспечения населения коммунальными услугами административная ответственность предусмотрена ст. 7.23 КоАП РФ. Цель – защита интересов населения в области коммунального обслуживания.

Объектом правонарушения являются общественные отношения в сфере защиты прав потребителей, а непосредственным предметом посягательства – установленные нормативы, в соответствии с которыми исполнитель обязан предоставить потребителю услуги, соответствующие по качеству обязательным требованиям нормативов и стандартов, санитарных правил и норм и условиям договора, информации об услугах, предоставляемых исполнителем, а также установленный режим обеспечения населения коммунальными услугами, предусматривающий непрерывность их потребления.

Объективная сторона правонарушения характеризуется действиями (бездействием), направленными на нарушение требований к обеспечению граждан коммунальными услугами, и фактически заключается в

неисполнении соответствующих обязанностей [38, с. 76]. В судебной практике данное правонарушение в большинстве случаев не рассматривается как малозначительное. Однако, возможна и иная позиция судов.

Субъектами правонарушения, ответственность за которое предусмотрена ст. 7.23 КоАП РФ являются должностные лица и юридические лица, в чью обязанность входит обеспечение нормативного уровня или режима обеспечения граждан коммунальными услугами.

Так, Пермским краевым судом от 16.06.2020 г. было вынесено решение по жалобе на решение судьи Мотовилихинского районного суда г. Перми от 17.03.2020 г. Как следует из материалов дела, в связи с обращениями граждан, поступившими в ИГЖН, на основании распоряжения и.о. заместителя начальника ИГЖН № 9326 от 02.10.2019 г. с целью проверки соблюдения требований законодательства предоставления коммунальных услуг в отношении ООО «ПСК» проведена внеплановая выездная проверка.

В ходе проверки выявлены нарушения температурного режима горячего водоснабжения, не оказания коммунальной услуги по отоплению в связи с началом отопительного сезона 2019-2020 гг., что является нарушением требований пунктов 5, 14 Приложения 1 Правил № 354, пунктов 2.6.9, 5.3.1 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда. Выявленные нарушения зафиксированы в акте проверки № 9326 от 07.10.2019 г.

Судья районного суда исходил из того, что ПАО «Т Плюс» выступает поставщиком коммунального ресурса, тогда как представительство юридического лица на территории г. Перми осуществляет обособленное структурное подразделение «Пермская», техническим директором-главным инженером которого является Е. При привлечении генерального директора ПАО «Т Плюс» Вагнера А.А к административной ответственности должностным лицом инспекции не учтено, что на территории Пермского края деятельность по обеспечению многоквартирных домов теплоносителем, осуществляет непосредственно не ПАО «Т Плюс», а обособленное

структурное подразделение «Пермская», которое имеет свое руководство и структуру. Ответственным за надлежащую поставку ресурса по теплоснабжению на территории г. Перми является технический директор-главный инженер обособленное структурное подразделение «Пермская» Е., в непосредственные обязанности которого входит обеспечение бесперебойного, надлежащего и качественного теплоснабжения; он несет ответственность за несвоевременное и (или) неэффективное выполнение всех функций, возложенных на обособленное структурное подразделение «Пермская». Генеральный директор ПАО «Т Плюс» управляющей организации ООО «ПСК» Вагнер А.А. не является субъектом по отношению к событию состава административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена ст. 7.23 КоАП РФ.

Вместе с тем, исходя из фактических обстоятельств дела, указание судьи районного суда на то, что ПАО «Т Плюс» выступает поставщиком коммунального ресурса, тогда как представительство юридического лица на территории г. Перми осуществляет обособленное структурное подразделение «Пермская», является ошибочным. Исходя из материалов дела, ресурсоснабжающей организацией является ООО «ПСК», в структуре которой имеется обособленное структурное подразделение «Пермская».

Из материалов дела следует, что 22.07.2015 г. между ПАО «Т Плюс» и ООО «ПСК» заключен договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа общества управляющей организации и оказания услуг в области управления, по условиям которого ООО «ПСК» передало полномочия единоличного исполнительного органа ООО «ПСК» ПАО «Т Плюс».

Привлечение к административной ответственности на основании ст. 7.23 КоАП РФ Вагнера А.А. не согласуется с положениями примечания ст. 2.4 КоАП РФ. Вопреки доводам жалобы, генеральный директор ПАО «Т Плюс» управляющей организации ООО «ПСК» Вагнер А.А. не является

субъектом административного правонарушения, предусмотренного ст. 7.23 КоАП РФ. В связи с этим жалоба была оставлена без удовлетворения [80].

К числу субъектов рассматриваемого административного правонарушения судебная практика относит как управляющие компании, так и ресурсоснабжающие организации, которые осуществляют поставку коммунальных ресурсов.

Если рассматривать субъективную сторону правонарушения, то оно может совершаться как умышленно, так и по неосторожности. Лица, которые привлекаются к ответственности по ст. 7.23 КоАП РФ, должны доказать, что предприняли все зависящие от них меры к надлежащему исполнению своих обязанностей. Однако сам по себе вывод суда о наличии или отсутствии указанного факта является субъективно оценочным.

Приведем пример решения Амурского областного суда 17.06.2020 г. по делу № 7-280/2020 по жалобе заместителя начальника государственной жилищной инспекции в Амурской области Тюменцева С.В. на решение судьи Благовещенского городского суда от 05.03.2020 г.

В жалобе было указано, что судьей Благовещенского городского суда неправильно установлены фактические обстоятельства дела, в связи с чем сделан ошибочный вывод о наличии правовых оснований для отмены постановления. Так, в период с 10 часов 16 ноября по 12 часов 17 ноября 2019 г. ресурсоснабжающей организацией – АО «Амурские коммунальные системы» допущено нарушение режима обеспечения населения г. Благовещенска холодным водоснабжением. Перерыв в обеспечении потребителей данной коммунальной услугой обусловлен образованием льда на мелкой защитной сетке размером 1х1 см., установленной на оголовках (водоприемниках) водозабора «Амурский». Указанные обстоятельства свидетельствуют о нарушении ресурсоснабжающей организацией п. 3.2.7 Договора аренды имущества от 16.07.2005 г., заключенного между АО «Амурские коммунальные системы» и Комитетом по управлению имуществом г. Благовещенска, согласно которому арендатор (АО «АКС»)

обязан поддерживать арендованное имущество в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт, принимать меры по обеспечению функционирования и сохранности имущества.

Как было установлено судом вышестоящей инстанции, отменяя постановление № 156-Т от 13.12.2019 г. и прекращая производство по делу судья Благовещенского городского суда исходил из того, что вина главного управляющего директора АО «Амурские коммунальные системы» Куликовского К.А. в совершении вменяемого правонарушения не подтверждена совокупностью собранных по делу доказательств, при этом вывод о ненадлежащем исполнении главным управляющим директором АО «АКС» своих должностных обязанностей, повлекшем нарушение режима обеспечения населения г. Благовещенска коммунальной услугой холодного водоснабжения, сделан без учета и правовой оценки доводов защитника должностного лица об отсутствии объективной возможности предвидеть резкий спад уровня воды в р. Амур до отметки минус 105 см и заблаговременно принять необходимые меры с учетом невозможности опускания водоприемников водозабора ввиду их конструктивной особенности. Суд оставил жалобу заместителя начальника государственной жилищной инспекции в Амурской области Тюменцева С.В. без удовлетворения [72].

Рассматривая санкцию ст. 7.23 КоАП РФ, необходимо заметить, что административное наказание за совершение правонарушения явно не соответствует принципу справедливости. Вопиющим является случай, когда по концессионному соглашению между АО «ТСК» и администрацией г. Моршанска и Постановлению администрации г. Моршанска № 1350 от 22.09.2016 г. и № 511 от 27.04.2017 г. было установлено, что подача горячей воды от котельной в многоквартирный жилой дом поселка Газопровод осуществляется исключительно только в отопительный период. То есть в течение 5 месяцев с мая по сентябрь жителям вообще не предоставлялась услуга горячего водоснабжения, за что директор Моршанского филиала АО

«Тамбовская сетевая компания» М. был привлечен к административной ответственности по ст. 7.23 КоАП РФ, и ему назначено наказание в виде административного штрафа в размере 500 рублей [84]. Считаем, что размеры штрафных санкций должны быть увеличены, исходя из той степени общественной вредности, которую несет совершение рассматриваемого правонарушения. Как представляется, целесообразно установить размер административного штрафа для должностных лиц – от пятнадцати тысяч до двадцати тысяч рублей, для юридических лиц – от двадцати тысяч до тридцати тысяч рублей.

### **3.4 Нарушение требований законодательства, связанных с управлением многоквартирным домом**

Административная ответственность за нарушение требований законодательства о передаче технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким многоквартирным домом документов установлена ст. 7.23.2 КоАП РФ. Данная статья была введена Федеральным законом от 05.05.2014 № 121-ФЗ «О внесении изменений в Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях» в целях решения проблемы передачи технической документации при смене способа управления многоквартирным домом или иной управляющей организации.

Объектом рассматриваемого правонарушения выступают общественные отношения по реализации гражданами права на жилище. Из положений ст. 44 Жилищного кодекса РФ следует, что органом управления многоквартирным домом является общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, к компетенции которого относится и выбор способа управления многоквартирным домом. Обязанность собственников помещений в многоквартирном доме по определению способа управления своим домом установлена в ст. 161 ЖК РФ. Способ управления



выбирается и может быть изменен в любое время на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме. В силу п. 9 ст. 161 ЖК РФ многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией [30, с. 125].

В соответствии с п. 10 ст. 162 Жилищного кодекса РФ управляющая организация в течение трех рабочих дней со дня прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы. Порядок передачи технической документации на многоквартирный дом и иных документов, связанных с управлением этим домом, определен разделом 5 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416. Передача документации осуществляется по акту приема-передачи, который должен содержать сведения о дате и месте его составления и перечень передаваемых документов [44].

Объективная сторона правонарушения характеризуется действиями (бездействием), которые заключаются в том, что виновное лицо препятствует осуществлению управления многоквартирным домом посредством:

- отказа от передачи технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким многоквартирным домом документов управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу, жилищно-строительному кооперативу, иному специализированному потребительскому кооперативу или одному из собственников помещений в многоквартирном доме;
- уклонения от передачи таких документов указанным лицам;
- нарушения установленного федеральными законами и принятыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами порядка и сроков передачи таких документов вышеуказанным лицам.

Следует подчеркнуть, что объективная сторона рассматриваемого

правонарушения может выразиться в бездействии.

Поскольку ч. 1 ст. 7.23.2 КоАП РФ устанавливает ответственность как за отказ или уклонение от исполнения обязанности по передаче документов, так и за нарушение порядка и сроков передачи такой документации, то применительно к обстоятельствам конкретного дела такое правонарушение может являться длящимся. Судебная практика показывает, что данное правонарушение не признается малозначительным [97, с. 98].

Субъектами рассматриваемого правонарушения являются лица, на которых возложена обязанность по передаче технической документации на многоквартирный дом – это могут быть как граждане и должностные лица, так и юридические лица. Суды относят к субъектам, в том числе, управляющие организации, утратившие соответствующие полномочия в отношении конкретного дома.

С субъективной стороны правонарушение может быть совершено как умышленно, так и по неосторожности. Виновность лица может считаться доказанной, если материалы дела не содержат сведений о принятии субъектом всех зависящих от него мер к соблюдению требований законодательства в области управления имуществом многоквартирного дома.

В частности, согласно одному из решений суда «по результатам обращения председателя товарищества собственников жилья «Ярмарочная 14» ФИО Государственной жилищной инспекцией Чувашской Республики установлено, что собственники приняли решение расторгнуть договор управления с ООО «УК «Стандарт» и осуществили выбор способа управления – товариществом собственников жилья «Ярмарочная 14», оформленное протоколом от 1 августа 2017 года.

Уведомление об этом было направлено в ООО «УК «Стандарт» 9 августа 2017 года, получено ООО «УК Стандарт» 14 августа 2017 года. После 14 сентября 2017 года ООО «УК «Стандарт» уклонилось от исполнения обязанности передать техническую документацию на многоквартирный дом. Выявленные в ходе проверки нарушения

свидетельствуют о том, что П., являясь директором ООО «УК «Стандарт», и выполняя соответствующие организационно-распорядительные функции, не приняла мер по соблюдению порядка и сроков передачи технической и иной связанной с управлением домом документации. В постановлении должностного лица Государственной жилищной инспекции Чувашской Республики и решении судьи сделан обоснованный вывод о нарушении директором ООО «УК «Стандарт» П. указанных выше требований законодательства, и ее действия правильно квалифицированы по части 1 статьи 7.23.2 КоАП РФ» [78].

Статья 7.23.3 КоАП РФ предусматривает административную ответственность за нарушение правил осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами. Данная статья была введена Федеральным законом от 21.07.2014 № 255-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации».

Объектом противоправного посягательства, ответственность за которое установлена в ст. 7.23.3 КоАП РФ, являются общественные отношения в сфере осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами и защиты прав потребителей [7, с. 69]. Предметом посягательства выступают установленные правила осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

Объективная сторона ч. 1 ст. 7.23.3 КоАП РФ характеризуется совершением действий (бездействия) лицами, осуществляющими предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами, выражающихся в нарушении правил осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами. То есть объективная сторона проявляется в невыполнении Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами,

утвержденными Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416. К примеру, судом было установлено, что «постановлением заместителя начальника управления государственного жилищного надзора Оренбургской области-начальника отдела жилищного надзора Оренбургской области от 21 октября 2021 года № 172/2797/1-20, оставленным без изменения решением судьи Ленинского районного суда г. Оренбурга от 15 марта 2022 года и решением судьи Оренбургского областного суда от 25 апреля 2022 года, директор ООО «Управком № 4» Х. признана виновной в совершении административного правонарушения, предусмотренного частью 1 статьи 7.23.3 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, и подвергнута административному наказанию в виде административного штрафа в размере 50 000 рублей.

В соответствии с подпунктом «ж» пункта 4 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 года № 416 (далее – Правила № 416), управление многоквартирным домом обеспечивается выполнением следующего стандарта – организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, и коммунальные услуги, в том числе, начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации; оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме.

Как усматривается из материалов дела, 12 октября 2020 года в управление государственного жилищного надзора Оренбургской области поступило заявление ФИО5, являющегося собственником доли в праве общей собственности в отношении жилого помещения о возбуждении дела об административном правонарушении, предусмотренном частью 1 статьи

7.23.3 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, в отношении директора ООО «Управком № 4» Х.

В ходе рассмотрения данного обращения установлено, что ООО «Управком № 4» за период с января 2020 года по ноябрь 2020 года направлялись платежные документы с нарушением требований подпункта «ж» пункта 4 Правил № 416 и пункта 69 Правил № 354, а именно: в платежных документах отсутствуют строки по коммунальным услугам холодного водоснабжения и водоотведения. Деяние директора общества Х. правильно квалифицировано по части 1 статьи 7.23.3 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях» [68].

По ч. 2 ст. 7.23.3 КоАП РФ объективная сторона характеризуется невыполнением обязанностей, установленных правилами осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, в период прекращения действия лицензии на осуществление предпринимательской деятельности. Судами правонарушение не рассматривается как малозначительное [70, с. 128].

К субъектам правонарушения относятся должностные лица, юридические лица, а также лица, осуществляющие предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, несущие административную ответственность как юридические лица согласно примечанию к ст. 7.23.3 КоАП РФ. Субъективная сторона правонарушений характеризуется тем, что они могут совершаться как умышленно, так и по неосторожности.

На практике применение к отдельным юридическим лицам штрафных санкций зачастую не достигает целей наказания. В связи этим Т.А. Беляева и С.В. Николюкин полагают, что необходимо ужесточение санкций к организациям, осуществляющим содержание жилищного фонда [7, с. 70]. При этом ужесточение санкций ст. 7.23.3 КоАП РФ необходимо предусмотреть не как увеличение размеров штрафов, а путем введения альтернативных видов наказания, например, в виде приостановления

деятельности. И это вполне справедливо, учитывая, что санкции ст. 7.23.3 КоАП РФ для должностных лиц и индивидуальных предпринимателей наряду со штрафом содержат такое наказание как дисквалификация.

Следует отметить, что законодатель сформулировал статью таким образом, что в ней прослеживается существенное противоречие. Диспозиция ч. 1 ст. 7.23.3 КоАП РФ указывает на то, что субъектом правонарушения являются индивидуальные предприниматели, но штрафные санкции определены только для должностных лиц и юридических лиц. Примечание к статье содержит оговорку о том, что «за административные правонарушения, предусмотренные настоящей статьей, лица, осуществляющие предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, несут административную ответственность как юридические лица» [26]. Однако, за совершение правонарушения по ч. 2 ст. 7.23.3 КоАП РФ для индивидуальных предпринимателей установлены размеры штрафов, отличные от тех, которые предусмотрены для юридических лиц. В связи с этим возникает резонный вопрос: санкцией или примечанием должен руководствоваться правоприменитель при назначении наказания за совершение индивидуальным предпринимателем правонарушения по ч. 2 ст. 7.23.3 КоАП РФ? И это имеет принципиальное значение: если приоритетом считать санкцию, то индивидуальному предпринимателю можно назначить наказание в виде дисквалификации, если примечание – то нельзя. Выходом из этой ситуации представляется корректировка ст. 7.23.3 КоАП РФ в части исключения из нее примечания и включения в санкцию ч. 1 административного наказания, налагаемого на индивидуальных предпринимателей – административного штрафа в размере от ста тысяч до ста пятидесяти тысяч рублей или дисквалификации на срок до трех лет.

Выводы по третьей главе:

– в октябре 2020 г. 111 нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти, содержащих обязательные требования, соблюдение которых оценивается при проведении мероприятий санитарно-

эпидемиологического надзора, были отменены, что в настоящий момент может вызывать проблемы при привлечении к административной ответственности за совершение нарушений санитарных правил содержания жилых помещений ввиду отсутствия их нормативного закрепления. В настоящий момент невозможно привлечь к ответственности организацию, осуществляющую содержание жилого дома, например, за размещение контейнерной площадки в непосредственной близости от территории детского сада. Как представляется, подобное положение должно быть исправлено, для чего необходимо принятие нового СанПиН, устанавливающего санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях;

– субъектами административного правонарушения, предусмотренного ст. 7.21 КоАП РФ, являются собственники жилых помещений, наниматели, их родственники, другие граждане, должностные лица, организации, как владеющие помещением, так и осуществляющие их содержание и т.д. Переоборудование помещения или использование жилья не по назначению могут осуществить только физические или юридические лица, обладающими определенными правами или полномочиями в отношении помещения: собственники, наниматели, управляющие компании. Порчу жилого помещения и его оборудования могут совершить любые лица. В частности, полагаем, что залив чужой квартиры, в результате чего произошла порча помещения или его оборудования, следует квалифицировать по ч. 1 ст. 7.21 КоАП РФ. Данная статья является специальной по отношению к ст. 7.17 КоАП РФ, устанавливающей ответственность за умышленное уничтожение или повреждение чужого имущества. Во-первых, составы отличаются наличием специального предмета порчи, во-вторых, по субъективной стороне. Правда при заливе квартиры потерпевшие предпочитают применять гражданско-правовые меры, поэтому соответствующая административная практика отсутствует;

– в настоящее время возникла конкуренция ст. 7.22 и ст. 14.1.3 КоАП

РФ, поскольку обе статьи указывают на одно и то же правонарушение, но в разной трактовке (по ст. 14.1.3 КоАП РФ в качестве нарушения лицензионных требований), что, в свою очередь, вызывает дискуссии в научных кругах и неразбериху в судебной практике. Как представляется, для исключения данного противоречия законодателю следует уточнить составы правонарушений, ответственность за совершение которых предусмотрена ст. 7.22 КоАП РФ и ч. 2 ст. 14.1.3 КоАП РФ, в целях их разграничения;

– состав правонарушения, предусмотренного ст. 7.19 КоАП РФ, следует разграничивать с составом преступления, ответственность за совершение которого установлена ст. 215.3 УК РФ. В данном случае имеет место административная преюдиция: к уголовной ответственности за самовольное подключение к нефтепроводам, нефтепродуктопроводам и газопроводам привлекаются лица, ранее подвергнутые административному наказанию за аналогичное правонарушение. Поскольку уголовное законодательство не предусматривает возможность привлечения к ответственности юридических лиц, они за повторное самовольное подключение несут ответственность по ч. 3 ст. 7.19 КоАП РФ;

– санкция ст. 7.20 КоАП РФ предусматривает 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. Зачастую недобросовестными гражданами осуществляется врезка в систему водоснабжения и водоотведения, минуя приборы учета, и долгие годы не оплачиваются потребляемые ресурсы. При этом разница между показаниями общедомового прибора учета и суммированными показаниями индивидуальных счетчиков водоснабжения относится на общедомовые нужды и компенсируется за счет остальных жильцов многоквартирного дома. Только за один год семья из трех человек при совершении правонарушения может причинять убытки соседям по дому в размере 18000 рублей, что несопоставимо со штрафными санкциями, которые можно



применить к виновному лицу. Полагаем, что административный штраф для граждан целесообразно установить в размере от пяти тысяч до десяти тысяч рублей, а на должностных лиц – от пятнадцати тысяч до двадцати тысяч рублей, что будет более соответствовать принципу справедливости при назначении наказания;

– рассматривая санкцию ст. 7.23 КоАП РФ, необходимо заметить, что административное наказание за совершение правонарушения явно не соответствует принципу справедливости. Вопиющим является случай, когда по концессионному соглашению между АО «ТСК» и администрацией г. Моршанска и Постановлению администрации г. Моршанска было установлено, что подача горячей воды от котельной в многоквартирный жилой дом поселка Газопровод осуществляется исключительно только в отопительный период. То есть в течение 5 месяцев с мая по сентябрь жителям вообще не предоставлялась услуга горячего водоснабжения, за что директор Моршанского филиала АО «ТСК» был привлечен к административной ответственности по ст. 7.23 КоАП РФ, и ему назначено наказание в виде административного штрафа в размере 500 рублей. Считаем, что размеры штрафных санкций должны быть увеличены, исходя из той степени общественной вредности, которую несет совершение рассматриваемого правонарушения. Как представляется, целесообразно установить размер административного штрафа для должностных лиц – от пятнадцати тысяч до двадцати тысяч рублей, для юридических лиц – от двадцати тысяч до тридцати тысяч рублей;

– на практике применение к отдельным юридическим лицам штрафных санкций зачастую не достигает целей наказания, в связи чем выдвигаются предложения об ужесточении санкций к организациям, осуществляющим содержание жилищного фонда. При этом ужесточение санкций ст. 7.23.3 КоАП РФ необходимо предусмотреть не как увеличение размеров штрафов, а путем введения альтернативных видов наказания, например, в виде приостановления деятельности. И это вполне справедливо, учитывая, что

санкции ст. 7.23.3 КоАП РФ для должностных лиц и индивидуальных предпринимателей наряду со штрафом содержат такое наказание как дисквалификация;

– следует отметить, что законодатель сформулировал ст. 7.23.3 КоАП РФ таким образом, что в ней прослеживается существенное противоречие. Диспозиция ч. 1 ст. 7.23.3 КоАП РФ указывает на то, что субъектом правонарушения являются индивидуальные предприниматели, но штрафные санкции определены только для должностных лиц и юридических лиц. Примечание к статье содержит оговорку о том, что «за административные правонарушения, предусмотренные настоящей статьей, лица, осуществляющие предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, несут административную ответственность как юридические лица». Однако, за совершение правонарушения по ч. 2 ст. 7.23.3 КоАП РФ для индивидуальных предпринимателей установлены размеры штрафов, отличные от тех, которые предусмотрены для юридических лиц. В связи с этим возникает резонный вопрос: санкцией или примечанием должен руководствоваться правоприменитель при назначении наказания за совершение индивидуальным предпринимателем правонарушения по ч. 2 ст. 7.23.3 КоАП РФ? И это имеет принципиальное значение: если приоритетом считать санкцию, то индивидуальному предпринимателю можно назначить наказание в виде дисквалификации, если примечание – то нельзя. Выходом из этой ситуации представляется корректировка ст. 7.23.3 КоАП РФ в части исключения из нее примечания и включения в санкцию ч. 1 административного наказания, налагаемого на индивидуальных предпринимателей – административного штрафа в размере от ста тысяч до ста пятидесяти тысяч рублей или дисквалификации на срок до трех лет.

## Заключение

Проведенное исследование позволило сделать следующие выводы и предложения:

– в дореволюционный период отсутствие отраслевого разграничения законодательства долгое время препятствовало обособлению жилищно-правовых норм. В XIX в. начинается постепенное формирование административного законодательства, однако владение, пользование и распоряжение недвижимостью определялось договорными положениями Свода законов Российской империи, имевшими диспозитивное содержание. Предполагалось, что стороны договора найма могут самостоятельно решить вопросы, связанные с использованием жилым помещением, поэтому ответственность за нарушение их жилищных прав не была установлена, а определялась рамками деликтных обязательств;

– революционные преобразования 1917 г. привели к перераспределению жилищного фонда. Долгое время административные органы на местах самостоятельно определяли требования к домовладельцам и ответственность за их нарушение ввиду отсутствия общих жилищных правил и общегосударственного административного кодекса. Правила пользования жилым помещением впервые были утверждены только в 1962 г., а меры ответственности за их несоблюдение носили общественный и гражданско-правовой характер. Конституция СССР 1977 г. и принятая годом позже Конституция РСФСР 1978 г. стали основой для формирования в нашей стране жилищного законодательства. Сначала в 1981 г. были утверждены Основы жилищного законодательства Союза СССР и союзных республик, в 1983 г. был принят Жилищный кодекс РСФСР, а через два года утверждены новые Правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории, которые были дополнены указанием на возможность привлечения виновных лиц к уголовной, административной и иной ответственности. Осуществление практически одновременной

кодификации жилищного и административного законодательства привело к тому, что положения об ответственности за посягательства на жилищные права были гармонизированы. Законодатель закрепил лишь два состава правонарушения: нарушение порядка постановки на учет и сроков заселения жилых домов и жилых помещений и нарушение правил пользования жилыми помещениями, которые оставались неизменными вплоть до принятия действующего Жилищного кодекса РФ и Кодекса РФ об административных правонарушениях;

– проведение сравнительно-правового исследования показало, что в системах права европейских стран отсутствует кодификация и обособление жилищного законодательства, а ответственность за нарушения, допускаемые при эксплуатации жилья, регламентируется либо гражданско-правовыми нормами, либо градостроительным законодательством. В США регулирование правил пользования помещениями и привлечения к ответственности за их нарушение не относится к компетенции федерального правительства и властей штатов, а передано на муниципальный уровень, и в каждом муниципальном образовании имеет собственное нормативно-правовое обеспечение;

– в странах ближнего зарубежья кодифицировано как жилищное, так и административное законодательство, содержащее нормы об ответственности за нарушение жилищных прав. Это показывает органическую схожесть систем права в государствах на постсоветском пространстве, что связано с общностью исторического развития законодательства и сложившимися правовыми традициями. Несмотря на то, что в странах СНГ применяются различные подходы к определению составов деяний, нарушающих жилищное законодательство, мер ответственности и размеров штрафных санкций, общим является отнесение к проступкам самовольного переоборудования, переустройства или перепланировки помещений;

– нормативная дефиниция указывает на наличие в административном правонарушении признаков виновности, противоправности (запрещенности),

деяния и ответственности за его совершение (наказуемости). Как представляется, еще одним из признаков административного правонарушения следует считать вред, которые оно причиняет или может причинить обществу, то есть общественную вредность. Независимо от того, какое конкретно нарушение установленных жилищным законодательством правил или требований было совершено и причинен ли правонарушением какой-либо ущерб, само посягательство на определенные государством условия эксплуатации и использования жилых помещений уже причиняет вред общественным интересам. Вред может причиняться и частным интересам, когда своим деянием виновное лицо нарушает права и законные интересы других граждан и организаций;

– субъектами административного правонарушения, предусмотренного ст. 7.21 КоАП РФ, являются собственники жилых помещений, наниматели, их родственники, другие граждане, должностные лица, организации, как владеющие помещением, так и осуществляющие их содержание и т.д. Переоборудование помещения или использование жилья не по назначению могут осуществить только физические или юридические лица, обладающими определенными правами или полномочиями в отношении помещения: собственники, наниматели, управляющие компании. Порчу жилого помещения и его оборудования могут совершить любые лица. В частности, полагаем, что залив чужой квартиры, в результате чего произошла порча помещения или его оборудования, следует квалифицировать по ч. 1 ст. 7.21 КоАП РФ. Данная статья является специальной по отношению к ст. 7.17 КоАП РФ, устанавливающей ответственность за умышленное уничтожение или повреждение чужого имущества. Во-первых, составы отличаются наличием специального предмета порчи, во-вторых, по субъективной стороне. Правда при заливе квартиры потерпевшие предпочитают применять гражданско-правовые меры, поэтому соответствующая административная практика отсутствует;

– в настоящее время возникла конкуренция ст. 7.22 и ст. 14.1.3 КоАП

РФ, поскольку обе статьи указывают на одно и то же правонарушение, но в разной трактовке (по ст. 14.1.3 КоАП РФ в качестве нарушения лицензионных требований), что, в свою очередь, вызывает дискуссии в научных кругах и неразбериху в судебной практике. Как представляется, для исключения данного противоречия законодателю следует уточнить составы правонарушений, ответственность за совершение которых предусмотрена ст. 7.22 КоАП РФ и ч. 2 ст. 14.1.3 КоАП РФ, в целях их разграничения;

– состав правонарушения, предусмотренного ст. 7.19 КоАП РФ, следует разграничивать с составом преступления, ответственность за совершение которого установлена ст. 215.3 УК РФ. В данном случае имеет место административная преюдиция: к уголовной ответственности за самовольное подключение к нефтепроводам, нефтепродуктопроводам и газопроводам привлекаются лица, ранее подвергнутые административному наказанию за аналогичное правонарушение. Поскольку уголовное законодательство не предусматривает возможность привлечения к ответственности юридических лиц, они за повторное самовольное подключение несут ответственность по ч. 3 ст. 7.19 КоАП РФ.

Как представляется, подготовленные выводы и предложения могут стать основой для дальнейших исследований административной ответственности за нарушение жилищного законодательства.

## Список используемой литературы и используемых источников

1. Агапов А.Б. Административное право. Учебник для бакалавриата и магистратуры. В 2-х томах. Том 1. Общая часть. М.: Юрайт, 2019. 472 с.
2. Административный кодекс штата San-Andreas. URL:<http://govsa.ru> (дата обращения: 07.10.2022).
3. Алексеев И.А., Станкевич Г.В., Цапко М.И., Свистунов А.А., Белявский Д.С., Хабибулина О.В. Административное право. Учебник. М.: Проспект, 2020. 320 с.
4. Алешкевич А.М., Рзаева А.К. Пробелы в сфере правового регулирования переустройства и перепланировки жилого помещения // Юридическая наука. 2020. № 5. С. 61-63.
5. Апелляционное определение Верховного суда Республики Башкортостан от 13.07.2020 по делу № 33-8985/2020. URL:<http://consultant.ru> (дата обращения: 15.10.2022).
6. Базанов В.А. Борьба за санитарное благополучие Петрограда в 1918 г. и строительство первых советских органов санитарного надзора // Гигиена и санитария. 1969. № 2. С. 61-67.
7. Беляева Т.А., Николюкин С.В. Защита прав потребителей жилищно-коммунальных услуг // Современный юрист. 2020. № 3 (32). С. 68-76.
8. Брагинский М.И. Договорное право. Книга вторая. Договоры о передаче имущества / М.И. Брагинский, В.В. Витрянский. М.: Статут, 2002. 462 с.
9. Бухарова О. Можно ли прорубить французское окно в хрущевке. За самовольную перепланировку жилых помещений штрафы существенно увеличат. URL:<http://lexandbusiness.ru> (дата обращения: 12.10.2022).
10. Волков А.М. Административное право России. Учебник. М.: Проспект, 2019. 328 с.

11. Вопленко Н.Н. Понятие, основные признаки и виды правонарушения // Вестник Волгоградского юридического университета. Серия: Юриспруденция. 2005. № 7. С. 6-17.
12. Гонтюрев Н.Н. Административная ответственность в Российской Федерации // Вопросы устойчивого развития общества. 2020. № 7. С. 322-327.
13. Грязнухина С.Г. Становление жилищного права в России // Молодой ученый. 2022. № 8 (403). С. 89-91.
14. Департамент жилищного строительства и развития города Нью-Йорка. URL:<http://nyc.gov> (дата обращения: 07.10.2022).
15. Егоров А.А. Категория «правонарушение» в отечественной теоретико-правовой мысли: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.01. М., 2018. 135 с.
16. Жилищный кодекс Азербайджанской Республики (утвержден Законом Азербайджанской Республики от 30.06.2009 № 845-ШQ). URL:<http://mida.gov.az> (дата обращения: 07.10.2022).
17. Жилищный кодекс Республики Беларусь от 28.08.2012 № 428-3 // Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь от 01.09.2012.
18. Жилищный кодекс РСФСР (утв. ВС РСФСР 24.06.1983) // Ведомости ВС РСФСР. 1983. № 26. Ст. 883.
19. Игнатьева И.В. Сущность и отличительные признаки административной ответственности // Проблемы экономики и юридической практики. 2020. Т. 16. № 2. С. 354-357.
20. Иоффе О.С., Шаргородский М.Д. Вопросы теории права. М.: Юрид. лит., 1961. 381 с.
21. Кириченко О.В., Накушнова Е.В. Права и обязанности граждан-собственников жилых помещений в многоквартирных домах: учебное пособие. М.: Юстицинформ, 2019. 636 с.



22. Клысь Э.Д. Малозначительность правонарушения и критерии его определения // Тенденции развития науки и образования. 2020. № 61-10. С. 20-24.
23. Кодекс Азербайджанской Республики об административных проступках (утвержден Законом Азербайджанской Республики от 29.12.2015 № 96-VQ). URL:<http://taxes.gov.az> (дата обращения: 07.10.2022).
24. Кодекс Республики Беларусь об административных правонарушениях от 06.01.2021 № 91-3 // Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь. 22.01.2021. № 2/2811.
25. Кодекс Республики Казахстан об административных правонарушениях от 05.07.2014 № 235-V // Ведомости Парламента Республики Казахстан. 2014 г. сентябрь. № 18-II (2667-II). Ст. 92.
26. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 № 195-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 07.01.2002. № 1 (ч. 1). Ст. 1.
27. Кодекс РСФСР об административных правонарушениях (утв. ВС РСФСР 20.06.1984) // Ведомости ВС РСФСР. 1984. № 27. Ст. 909.
28. Конин Н.М., Маторина Е.И. Административное право. Учебник для бакалавриата и специалитета. М.: Юрайт, 2019. 432 с.
29. Конституция (Основной Закон) СССР от 07.10.1977 // Ведомости Верховного Совета СССР. № 41. 12.10.1977. Ст. 619.
30. Крашенинников П.В. Жилищное право. 12-е изд., перераб. и доп. М.: Статут, 2020. 432 с.
31. Куцина С.И. Переустройство и перепланировка помещений в многоквартирных домах: теоретические и правоприменительные правовые вопросы // Журнал юридических исследований. 2019. Т. 4. № 3. С. 31-33.
32. Лейст О.Э. Санкции и ответственность по советскому праву. М.: МГУ, 1981. 239 с.
33. Липинский Д.А., Чуклова Е.В. Процессуальное правонарушение: понятие и признаки // Вестник гражданского права. 2017. Т. 7. № 4. С. 39-61.

34. Лихолетова Л.А. Понятие и признаки правонарушения // Тенденции развития науки и образования. 2020. № 62-15. С. 90-91.
35. Логинов В.И. Правовое регулирование владения и пользования жилыми помещениями в законодательстве дореволюционной России // Известия Тульского государственного университета. Экономические и юридические науки. 2010. № 1-1. С. 294-298.
36. Магид Н. О дисциплинарной ответственности домоуправлений жилищно-арендных кооперативных товариществ (ЖАКТ) // Ежегодник советской юстиции. 1928. № 34 (14 сентября).
37. Мычак Т.В. К вопросу о понятии, признаках и сущности правонарушения в Российском праве // Законность и правопорядок в современном обществе. 2015. № 26. С. 127-132.
38. Никитинская Е.В. Административная ответственность за нарушение правил осуществления предпринимательской деятельности в сфере жилищно-коммунального хозяйства: понятие, основные черты, основания // Административное право и процесс. 2020. № 8. С. 75-77.
39. О внесении изменений и дополнений в Закон Республики Казахстан «О республиканском бюджете на 2022-2024 годы: Закон Республики Казахстан от 12.05.2022 № 121-VII // Ведомости Парламента Республики Казахстан. № 9-10 (2852-2853). 2022.
40. О газоснабжении в Российской Федерации: Федеральный закон от 31.03.1999 № 69-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 1999. № 14. Ст. 1667.
41. О жилищных отношениях: Закон Республики Казахстан от 16.04.1997 № 94-I // Ведомости Парламента Республики Казахстан. 1997. № 8. Ст. 84.
42. О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации: Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 // Бюллетень Верховного Суда РФ. № 9. 2009.

43. О повышении ответственности за сохранность и содержание в исправном состоянии жилищного фонда: Постановление Совета Министров РСФСР от 18.10.1962 № 1390 // СП РСФСР. 1962. № 20. Ст. 102.

44. О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами: Постановление Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 // Собрание законодательства РФ. 2013. № 21. Ст. 2652.

45. О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов: Постановление Правительства от 06.05.2011 № 354 // Собрание законодательства РФ. 2011. № 22. Ст. 3168.

46. О санитарной охране жилищ: Декрет СНК РСФСР от 18.06.1919 // Собрание узаконений и распоряжений правительства за 1919 г. Управление делами Совнаркома СССР. М., 1943. С. 433-434.

47. О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения: Федеральный закон от 30.03.1999 № 52-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 05.04.1999. № 14. Ст. 1650.

48. О сохранении жилищного фонда и улучшении жилищного хозяйства в городах: Постановление ЦИК и СНК СССР от 17.10.1937 // СЗ СССР. 1937. № 69. Ст. 314.

49. Об отмене нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти, содержащих обязательные требования, соблюдение которых оценивается при проведении мероприятий по контролю при осуществлении федерального государственного санитарно-эпидемиологического надзора: Постановление Правительства РФ от 08.10.2020 № 1631 // Собрание законодательства РФ. 19.10.2020. № 42 (часть III). Ст. 6597.

50. Об отмене права частной собственности на недвижимости в городах: Декрет ВЦИК Совета Рабочих, Солдатских, Крестьянских и Казачьих депутатов от 20.08.1918 // Собрание узаконений и распоряжений

правительства за 1917-1918 гг. Управление делами Совнаркома СССР. М., 1942. С. 833-836.

51. Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда: Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 // Российская газета. № 214. 23.10.2003 (дополнительный выпуск).

52. Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории в РСФСР и Типового договора найма жилого помещения в домах государственного, муниципального и общественного жилищного фонда в РСФСР: Постановление Совета Министров РСФСР от 25.09.1985 № 415 // СП РСФСР. 1986. № 2. Ст. 10.

53. Об утверждении правил пользования жилыми помещениями: Приказ Минстроя России от 14.05.2021 № 292/пр. URL:<http://consultant.ru> (дата обращения: 14.10.2022).

54. Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность: Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 // Собрание законодательства РФ. 2006. № 34. Ст. 3680.

55. Об утверждении санитарно-эпидемиологических правил СП 2.3.6.3668-20 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям деятельности торговых объектов и рынков, реализующих пищевую продукцию»: Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 20.11.2020 № 36. URL:<http://consultant.ru> (дата обращения: 13.10.2022).

56. Об утверждении санитарных правил и норм СанПиН 1.2.3685-21 «Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания» (вместе с СанПиН 1.2.3685-21): Постановление Главного государственного

санитарного врача РФ от 28.01.2021 № 2. URL:<http://consultant.ru> (дата обращения: 13.10.2022).

57. Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации: Федеральный закон от 23.11.2009 № 261-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2009. № 48. Ст. 5711.

58. Осинцев Д.В. Административное право. Учебник для бакалавриата и специалитета. М.: Юрайт, 2019. 486 с.

59. Основы жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик: Постановление Президиума Верховного Совета СССР от 28.06.1981 № 5150-X // Ведомости Верховного Совета СССР. 1981. № 26. Ст. 834.

60. Отчет о работе судов общей юрисдикции по рассмотрению дел об административных правонарушениях за первое полугодие 2022 года. URL:<https://cdep.ru> (дата обращения: 16.10.2022).

61. По делу о проверке конституционности ряда положений статей 7.3, 9.1, 14.43, 15.19, 15.23.1 и 19.7.3 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях в связи с запросом Арбитражного суда Нижегородской области и жалобами обществ с ограниченной ответственностью «Барышский мясокомбинат» и «ВОЛМЕТ», открытых акционерных обществ «Завод «Реконд», «Эксплуатационно-технический узел связи» и «Электронкомплекс», закрытых акционерных обществ «ГЕОТЕХНИКА П» и «РАНГ» и бюджетного учреждения здравоохранения Удмуртской Республики «Детская городская больница № 3 «Нейрон» Министерства здравоохранения Удмуртской Республики: Постановление Конституционного Суда РФ от 25.02.2014 № 4-П // Собрание законодательства РФ. 10.03.2014. № 10. Ст. 1087.

62. Положение об управлении домами (утв. СНК РСФСР от 08.08.1921). URL:<http://wfi.lomasm.ru>. (дата обращения: 05.10.2022).

63. Постановление Березовского городского суда Кемеровской области от 07.05.2018 по делу № 5-31/2018. URL:<http://sudact.ru> (дата обращения: 14.10.2022).

64. Постановление Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 18.05.2021 по делу № А36-6706/2020. URL:<http://consultant.ru> (дата обращения: 15.10.2022).

65. Постановление Первомайского районного суда г. Ижевска от 26.08.2015 по делу № 5-741/15. URL:<http://sudact.ru> (дата обращения: 14.10.2022).

66. Постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 03.02.2015 по делу № А45-19361/2014. URL:<http://consultant.ru> (дата обращения: 12.10.2022).

67. Постановление Четвертого арбитражного апелляционного суда от 25.09.2013 по делу № А78-3597/2013. URL:<http://consultant.ru> (дата обращения: 12.10.2022).

68. Постановление Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 27.01.2021 по делу № 16-139/2021. URL:<http://consultant.ru> (дата обращения: 15.10.2022).

69. Постановление Шовгеновского районного суда Республики Адыгея от 07.07.2021 по делу № 5-39/2021. URL:<http://sudact.ru> (дата обращения: 15.10.2022).

70. Постатейный комментарий к Кодексу РФ об административных правонарушениях. Часть вторая. Т. 1 / Под общ. ред. Л.В. Чистяковой. М.: ГроссМедиа, РОСБУХ, 2019. 1120 с.

71. Проекты нормативных правовых актов. Московская городская Дума. URL:<http://duma.mos.ru> (дата обращения: 08.10.2022).

72. Решение Амурского областного суда от 17.06.2020 по делу № 7-280/2020. URL:<http://consultant.ru> (дата обращения: 15.10.2022).

73. Решение Арбитражного суда Кировской области от 08.08.2016 по делу № А28-4098/2016. URL:<http://sudact.ru> (дата обращения: 12.10.2022).

74. Решение Арбитражного суда Московской области от 15.01.2020 по делу № А41-95601/19. URL:<http://consultant.ru> (дата обращения: 12.10.2022).

75. Решение Арбитражного суда Новосибирской области от 25.06.2020 по делу № А45-5057/2020. URL:<http://consultant.ru> (дата обращения: 12.10.2022).

76. Решение Верховного Суда Республики Башкортостан от 22.06.2020 по делу № 12-340/2020. URL:<http://consultant.ru> (дата обращения: 13.10.2022).

77. Решение Верховного Суда Республики Коми от 17.06.2020 по делу № 12-106/2020. URL:<http://consultant.ru> (дата обращения: 13.10.2022).

78. Решение Верховного суда Чувашской Республики от 13.03.2018 по делу № 21-131/2018. URL:<http://consultant.ru> (дата обращения: 15.10.2022).

79. Решение Нижегородского областного суда от 25.06.2020 по делу № 7-475/2020. URL:<http://consultant.ru> (дата обращения: 12.10.2022).

80. Решение Пермского краевого суда от 16.06.2020 по делу № 21-450/2020. URL:<http://consultant.ru> (дата обращения: 15.10.2022).

81. Решение Приволжского районного суда г. Казани от 12.02.2018 по делу № 12-206/2018. URL:<http://consultant.ru> (дата обращения: 12.10.2022).

82. Решение Самарского областного суда от 25.06.2020 по делу № 12-338/2020. URL:<http://consultant.ru> (дата обращения: 15.10.2022).

83. Решение Таганрогского городского суда Ростовской области от 19.10.2017 по делу № 12-541/17. URL:<http://sudact.ru> (дата обращения: 14.10.2022).

84. Решение Тамбовского областного суда от 02.04.2018 по делу № 7-121(2)/2018. URL:<http://consultant.ru> (дата обращения: 15.10.2022).

85. Решение Томского областного суда от 26.06.2020 по делу № 77-54/2020. URL:<http://consultant.ru> (дата обращения: 13.10.2022).

86. Решение Ульяновского областного суда от 18.06.2020 по делу № 12-152/2020. URL:<http://consultant.ru> (дата обращения: 13.10.2022).

87. Решение Челябинского областного суда от 30.07.2020 по делу № 7-498/2020. URL:<http://sudact.ru> (дата обращения: 14.10.2022).
88. Рузанова В.Д. Жилищное законодательство: историографический очерк // Ученые записки Казанского университета. Серия гуманитарные науки. 2016. Т. 158. Кн. 2. С. 425-435.
89. Самощенко И.С. Понятие правонарушения по советскому законодательству. М., 1963. 286 с.
90. Свод законов Российской империи. Т. 12. Ч. II. URL:<http://runivers.ru> (дата обращения: 04.10.2022).
91. Сизиков М.И.. История государства и права России с конца XVII до начала XIX века: учеб. пособие. М.: ИНФРА-М, 1998. 320 с.
92. Талапина Э.В. Административное право Франции сегодня // Ежегодник сравнительного правоведения, М., НОРМА, 2004, С 136-151.
93. Теория государства и права / Под ред. Н.И. Матузова и А.В. Малько. М., 2001. 776 с.
94. Ткаченко А.А. Административная ответственность за правонарушения в сфере жилищных отношений // Вектор науки ТГУ. 2011. № 4(7). С. 122-125.
95. Уголовный кодекс Российской Федерации от 13.06.1996 № 63-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 17.06.1996. № 25. Ст. 2954.
96. Устав Благочиния или Полицейский от 08.04.1782. URL:<http://nnov.hse.ru> (дата обращения: 04.10.2022).
97. Формакидов Д.А. Жилищное право. Учебник. М.: Проспект, 2020. 208 с.
98. Хизриев Н.Н. Правонарушение: понятие и признаки // В сборнике: Проблемы совершенствования законодательства: сборник научных статей студентов юридического факультета. Махачкала, 2019. С. 369-371.
99. Цуканова Е.Ю., Бочарова И.А. Некоторые проблемы ответственности за незаконную перепланировку помещения в



многоквартирном доме // Научно-практический электронный журнал Аллея Науки. 2019. Т. 2. № 5(32). С. 600-603.

100. Шабанов П. Вологда – 1918 год. Разруха в головах и сортирах. URL:<http://newsvo.ru> (дата обращения: 05.10.2022).

101. Шишкина О.Е. Административная ответственность в России: история возникновения и социальные основания (1835-1892 гг.) // Историческая и социально-образовательная мысль. 2019. № 4. С. 84-96.

102. Эриашвили Н.Д. Об обеспечении сохранности жилищного фонда в Российской Федерации. Проблемы правового регулирования // Международный журнал гражданского и торгового права. 2021. № 2. С. 33-35.

103. Baugesetzbuch (BauGB). URL:<http://gesetze-im-internet.de> (дата обращения: 06.10.2022).

104. Beck A.F. et al. Housing code violation density associated with emergency department and hospital use by children with asthma // Health affairs. 2014. Т. 33. № 11. С. 1993-2002.

105. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). URL:<http://gesetze-im-internet.de> (дата обращения: 06.10.2022).

106. Castrataro G.J. Housing code enforcement: A century of failure in New York City // NYLF. 1968. Т. 14. С. 60.

107. Code de l'urbanisme. URL:<http://legifrance.gouv.fr> (дата обращения: 07.10.2022).

108. Code de la construction et de l'habitation. URL:<http://legifrance.gouv.fr> (дата обращения: 06.10.2022).

109. Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (WEG). URL:<http://gesetze-im-internet.de> (дата обращения: 06.10.2022).

110. Gesetz über Ordnungswidrigkeiten (OWiG). URL:<http://gesetze-im-internet.de> (дата обращения: 06.10.2022).

111. Gribetz J., Grad F.P. Housing code enforcement: sanctions and remedies // Colum. L. Rev. 1966. Т. 66. С. 1254.

112. Hae L. Dilemmas of the nightlife fix: Post-industrialisation and the gentrification of nightlife in New York City // *Urban Studies*. 2011. Т. 48. № 16. С. 3449-3465.

113. Housing Maintenance Code. URL:<http://nyc.gov> (дата обращения: 07.10.2022).

114. Les pouvoirs de l'administration dans le domaine des sanctions. Etude adoptée par l'Assemblée Générale du Conseil d'Etat le 8 décembre 1994, Paris, La Documentation française, coll. Les études du Conseil d'Etat, 1995. 25 p.

115. Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. URL:<http://legifrance.gouv.fr> (дата обращения: 06.10.2022).

116. Stabrowski F. «People as businesses»: Airbnb and urban micro-entrepreneurialism in New York City // *Cambridge Journal of Regions, Economy and Society*. 2017. Т. 10. № 2. С. 327-347.