

## Обзор практики применения законодательства об административных правонарушениях в сфере жилищно-коммунального хозяйства

Одобен президиумом Федерального арбитражного суда Уральского округа 21.12.2007

- 1. Организация, которой по договору переданы функции по обслуживанию, содержанию, эксплуатации, ремонту и обеспечению коммунальными услугами жилищного фонда, является субъектом ответственности, предусмотренной ст. 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях<sup>1</sup> за нарушение правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений.*

Общество с ограниченной ответственностью обратилось в арбитражный суд с заявлением о признании незаконным и отмене постановления государственной жилищной инспекции о привлечении к административной ответственности, предусмотренной ст. 7.22 КоАП РФ за нарушение правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений.

Оспаривая постановление, общество указало, что, являясь подрядчиком по договору муниципального заказа (подряда), не может быть субъектом ответственности, предусмотренной ст. 7.22 КоАП РФ.

Суд первой инстанции в удовлетворении заявленного требования отказал по следующим основаниям.

В силу ст. 7.22 КоАП РФ нарушение лицами, ответственными за содержание жилых домов и (или) жилых помещений, правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений влечет применение ответственности в виде наложения административного штрафа.

Договором муниципального заказа (подряда), заключенным обществом с управляющей организацией жилищного фонда, на общество возложены

<sup>1</sup> Далее — КоАП РФ.

## В Федеральном арбитражном суде Уральского округа

функции по техническому обслуживанию, санитарному содержанию и текущему ремонту муниципального жилищного фонда и мест общего пользования многоквартирных жилых домов и придомовых территорий в микрорайоне муниципального образования. При этом договором определены перечень работ (услуг) по техническому обслуживанию, санитарному содержанию и текущему ремонту муниципального жилищного фонда и придомовых территорий, а также периодичность их выполнения, сроки устранения аварий и повреждений.

Следовательно, на общество возложена ответственность за содержание жилых домов, в связи с чем оно является субъектом ответственности, предусмотренной ст. 7.22 КоАП РФ.

Суд кассационной инстанции оставил решение суда первой инстанции в силе.

**По другому делу** решением суда первой инстанции удовлетворено требование управления жилищного хозяйства о признании незаконным и отмене постановления государственной жилищной инспекции о привлечении его к административной ответственности, предусмотренной ст. 7.22 КоАП РФ, в связи с некачественным ремонтом кровли жилых домов. При этом суд первой инстанции исходил из того, что управление не является субъектом вменяемого ему административного правонарушения, поскольку ремонт произведен подрядной организацией.

Суд кассационной инстанции решение суда первой инстанции отменил, поскольку договором подряда на подрядчика возложены лишь обязанности по капитальному ремонту кровель жилых домов. Функции управления жилищным хозяйством, то есть обслуживающей организации, подрядчику не передавались. Контрольные функции по осуществлению проверки работ, проводимых подрядчиком, и качества их выполнения закреплены договором за управлением.

Таким образом, управление жилищного хозяйства является лицом, ответственным за содержание жилых домов, в связи с чем привлечение его к ответственности по ст. 7.22 КоАП РФ правомерно.

- 2. Привлечение организации, которой по договору переданы функции по содержанию, обслуживанию и эксплуатации жилищного фонда, к административной ответственности, предусмотренной ст. 20.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях за нарушение требований пожарной безопасности, является правомерным.***

Общество с ограниченной ответственностью обратилось в арбитражный суд с заявлением о признании незаконным и отмене постановления Главного управления МЧС России о привлечении к ответственности, предусмотренной ч. 1 ст. 20.4 КоАП РФ, за нарушение требований пожарной безопасности в обслуживаемых обществом жилых домах.

Вестник Федерального арбитражного суда Уральского округа № 1/2008

Оспаривая постановление, общество указало, что установленные управлением нарушения возникли в результате ненадлежащего содержания имущества собственниками и нанимателями жилых помещений.

Решением суда первой инстанции в удовлетворении заявленного требования отказано по следующим основаниям.

Согласно ч. 1 ст. 20.4 КоАП РФ нарушение требований пожарной безопасности, установленных стандартами, нормами и правилами, за исключением случаев, предусмотренных ст. 8.32, 11.16 КоАП РФ, влечет наложение административного штрафа.

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

На основании ст. 38 Федерального закона от 21.12.1994 № 69-ФЗ «О пожарной безопасности» ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством несут собственники имущества; руководители федеральных органов исполнительной власти; руководители органов местного самоуправления; лица, уполномоченные владеть, пользоваться или распоряжаться имуществом, в том числе руководители организаций; лица, в установленном порядке назначенные ответственными за обеспечение пожарной безопасности; должностные лица в пределах их компетенции.

В силу п. 1 ст. 209 Гражданского кодекса Российской Федерации права владения, пользования и распоряжения имуществом принадлежат собственнику этого имущества.

При этом п. 2 указанной статьи определено, что собственник вправе по своему усмотрению передавать другим лицам, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом.

Жилые дома находятся в муниципальной собственности и на балансе муниципального управления. Вместе с тем на основании договора общество приняло на себя обязанности управляющей компании по содержанию, обеспечению сохранности, обслуживанию и эксплуатации жилых домов, нежилых помещений, в том числе по соблюдению правил пожарной безопасности.

Поскольку указанная обязанность обществом не выполнена, привлечение его к ответственности, предусмотренной ч. 1 ст. 20.4 КоАП РФ, правомерно.

Суд кассационной инстанции оставил решение суда первой инстанции в силе.

В Федеральном арбитражном суде Уральского округа

**3. *Непредставление необходимой и достоверной информации об оказываемых жилищно-коммунальных услугах (наименование, тариф, нормативы) в наглядной и доступной форме является основанием для привлечения к административной ответственности, предусмотренной ч. 1 ст. 14.8 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях за нарушение прав потребителей.***

Закрытое акционерное общество обратилось в арбитражный суд с заявлением об отмене постановления Территориального управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека о привлечении к административной ответственности, предусмотренной ч. 1 ст. 14.8 КоАП РФ за нарушение прав потребителя на получение необходимой и достоверной информации о реализуемом товаре (работе, услуге).

Основанием для принятия оспариваемого постановления явилось то обстоятельство, что счета – квитанции для оплаты услуг с указанием их наименования, тарифов и нормативов обществом жильцам не выдавались, в выдаваемых им квитанциях к приходно-кассовым ордерам на оплату жилищно-коммунальных услуг не указывались наименование и стоимость оказываемых услуг, в ином виде информация о стоимости оказываемых услуг, тарифах на них, условиях оплаты потребителям коммунальных услуг не предоставлялась.

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения постановлением суда апелляционной инстанции, в удовлетворении заявленных требований отказано по следующим основаниям.

Согласно ст. 8, 10 Закона Российской Федерации от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» потребитель вправе потребовать предоставления ему информации о товарах (работах, услугах) в наглядной и доступной форме. Изготовитель (исполнитель, продавец) обязан своевременно предоставлять потребителю необходимую и достоверную информацию о товарах (работах, услугах). Информация о товарах (работах, услугах) в обязательном порядке должна содержать цену и условия приобретения товаров (работ, услуг); данная информация доводится до сведения потребителей в технической документации или иным способом, принятым для отдельных видов товаров (работ, услуг).

В соответствии с п. 1.7 Правил предоставления коммунальных услуг, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 26.09.1994 № 1099, исполнитель обязан обеспечить в наглядной и доступной форме информацию об оказываемых услугах, тарифах на них, условиях оплаты, режиме предоставления услуг, их потребительских свойствах, наличии сертификата в отношении услуг, подлежащих сертификации.

При этом в силу п. 1.1, 2.1, 2.6 названных Правил предоставления коммунальных услуг исполнителями, предоставляющими коммунальные услуги, являются предприятия или учреждения, в собственности, полном хозяйственном ведении или оперативном управлении которых находятся жилищный фонд и объекты инженерной инфраструктуры и в обязанности которых входит предоставление потребителю коммунальных услуг, или предприятия и учреждения, уполномоченные выполнять функции исполнителя – для потребителей, проживающих в государственном (ведомственном), муниципальном или общественном жилищном фонде. Услуги предоставляются гражданам, проживающим в жилых домах государственного, муниципального или общественного фонда в соответствии с договором найма или аренды, гражданам, проживающим в коллективном и частном жилищном фонде, а также собственникам жилых помещений в домах государственного, муниципального и общественного жилищного фонда в соответствии с договором обслуживания.

Таким образом, общество обязано было довести до всех пользователей услуг в доступной форме информацию о стоимости оказываемых услуг, тарифах на них, условиях оплаты, режиме предоставления. При этом информация, предоставляемая потребителю, должна обладать необходимой полнотой и достоверностью, позволяющей составить точное представление об оказываемых услугах и тарифах на них.

Поскольку информацию об оказываемых услугах и тарифах на жилищно-коммунальные услуги в наглядной и доступной форме общество потребителям услуг не предоставляло, привлечение к ответственности, предусмотренной ч. 1 ст. 14.8 КоАП РФ, является правомерным.

Суд кассационной инстанции оставил судебные акты в силе.

- 4. Затопление подвального помещения жилого дома, как нарушение санитарно-эпидемиологических требований, является основанием для привлечения к ответственности по ст. 6.4 «Нарушение санитарно-эпидемиологических требований к эксплуатации жилых помещений и общественных помещений, зданий, сооружений и транспорта» Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.**

Муниципальное унитарное предприятие обратилось в арбитражный суд с заявлением о признании незаконным и отмене постановления Территориального управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека о привлечении к административной ответственности, предусмотренной ст. 6.4 КоАП РФ.

Основанием для принятия постановления явилось нарушение предприятием санитарных требований к эксплуатации жилых зданий, которое выразилось в затоплении подвального помещения жилого дома, несвоевременном принятии мер по устранению неисправностей системы канализации.

## В Федеральном арбитражном суде Уральского округа

Оспаривая постановление, предприятие указало, что данные действия являются нарушением правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений, ответственность за которое установлена ст. 7.22 КоАП РФ.

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения постановлением суда апелляционной инстанции, в удовлетворении заявленных требований отказано по следующим основаниям.

Статьей 6.4 КоАП РФ предусмотрена административная ответственность за нарушение санитарно-эпидемиологических требований к эксплуатации жилых помещений и общественных помещений, зданий, сооружений в виде наложения административного штрафа.

В силу ст. 2, 11 Федерального закона от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» санитарно-эпидемиологическое благополучие населения обеспечивается посредством выполнения санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий и обязательного соблюдения гражданами, индивидуальными предпринимателями и юридическими лицами санитарных правил как составной части осуществляемой ими деятельности.

Согласно п. 9.1, 9.2 СанПиН 2.1.2.1002—00 «Санитарно-эпидемиологические требования к жилым зданиям и помещениям» не допускаются захламление, загрязнение и затопление подвалов; необходимо своевременно принимать меры по устранению неисправностей инженерного и другого оборудования, расположенного в жилом помещении (системы канализации), нарушающих санитарно-гигиенические условия.

По договору о передаче жилищного фонда в управление и на обслуживание управляющей компании предприятие приняло на себя обязанность по обслуживанию муниципального жилищного фонда, в том числе по обеспечению надлежащего санитарного состояния переданных инженерных систем и оборудования.

Поскольку предприятием не соблюдены указанные санитарные правила, привлечение его к ответственности по ст. 6.4 КоАП РФ является правомерным.

Ссылка предприятия на ст. 7.22 КоАП РФ отклонена также по тому основанию, что в силу ст. 23.55 КоАП РФ административные правонарушения, ответственность за которые предусмотрена ст. 7.22 КоАП РФ, рассматриваются органами государственной жилищной инспекции, то есть к подведомственности управления рассмотрение указанных дел не отнесено.

Суд кассационной инстанции оставил решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции в силе.

5. *Ресурсоснабжающая организация может быть привлечена к ответственности по ч. 2 ст. 14.8 «Нарушение иных прав потребителей» Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, если в договор на снабжение коммунальными ресурсами (коммунальными услугами) включены условия, нарушающие установленные законом права потребителей.*

Общество с ограниченной ответственностью обратилось в арбитражный суд с заявлением об отмене постановления Территориального управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека о привлечении к административной ответственности, предусмотренной ч. 2 ст. 14.8 КоАП РФ.

Основанием для привлечения к административной ответственности явилось то обстоятельство, что в договор газоснабжения включены условия, противоречащие Правилам предоставления коммунальных услуг, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 № 307, и ущемляющие права потребителей.

Оспаривая постановление, общество указало, что оно является ресурсоснабжающей организацией и не занимается оказанием коммунальных услуг. Следовательно, не может быть привлечено к ответственности по ч. 2 ст. 14.8 КоАП РФ в случае включения в договор иных, чем предусмотрено названными Правилами, условий.

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения постановлением суда апелляционной инстанции, в удовлетворении заявленных требований отказано на основании следующего.

В соответствии с п. 1 ст. 16 Закона Российской Федерации от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» условия договора, ущемляющие права потребителей по сравнению с правилами, установленными законом или иными правовыми актами Российской Федерации в области защиты прав потребителей, признаются недействительными.

Частью 2 ст. 14.8 КоАП РФ предусмотрена ответственность за включение в договор условий, ущемляющих установленные законом права потребителя.

В силу п. 1 Правил предоставления коммунальных услуг данные Правила регулируют отношения между исполнителями и потребителями коммунальных услуг, устанавливают их права и обязанности и ответственность.

Согласно договору газоснабжения общество обязуется подавать через присоединенную сеть абоненту (собственникам жилых помещений) газ на коммунально-бытовые нужды, а также обеспечивать его бесперебойную поставку, ежемесячно выставлять абоненту счет на оплату газа. У абонента же возникают перед обществом корреспондирующие обязанности: ежемесячно сообщать обществу показания прибора учета в установленные договором сроки и порядке; полностью погасить задолженность за газ в случае отчуждения (продажи, обмена, дарения и др.) жилого помещения и (или) снятия с регистрации по



В Федеральном арбитражном суде Уральского округа

месту жительства; письменно уведомлять общество о выезде из жилого помещения всех зарегистрированных лиц, обеспечить возможность отключения газового оборудования и оплатить за газ, поданный до отключения.

Таким образом, общество в соответствии с условиями договора газоснабжения возлагает на себя обязанности исполнителя коммунальных услуг, предусмотренные разд. IV названных выше Правил.

Поскольку договором газоснабжения установлен иной порядок приостановления, ограничения и возобновления поставок газа, чем предусмотрено п. 80, 81, 82 Правил предоставления коммунальных услуг, и этот порядок ущемляет права потребителей, то привлечение общества к административной ответственности, предусмотренной ч. 2 ст. 14.8 КоАП РФ, является правомерным.

Суд кассационной инстанции оставил судебные акты в силе.