

Административная ответственность управляющих компаний.

Е. О. Фахртдинова, К. Д. Попова, студенты гр. ЭНб-131, 2 курс

Научный руководитель: А. В. Родионов, старший преподаватель

Кузбасский государственный технический университет имени Т.Ф.Горбачева

Г. Кемерово

Сфера ЖКХ является одной из наиболее сложных для правового регулирования. Современное законодательство предусматривает три способа управления: самоуправление; управление ТСЖ, и управление управляющей компанией.

Управляющая компания – коммерческая организация, юридическое лицо, осуществляющее доверительное управление имуществом других физических и юридических лиц, переданным в соответствии с договором доверительного управления.

Деятельность управляющей компании осуществляется на основе договора управления, в котором отражаются обязанности управляющей компании в сфере ЖКХ перед собственниками жилья по оказанию услуг и выполнению работ по надлежащему содержанию и ремонту совместного имущества в таком доме, по предоставлению коммунальных услуг и по осуществлению другой деятельности по управлению многоквартирным домом (статья 162 ЖК РФ). Спектр обязанностей, вытекающих из условий договора достаточно широк:

- Поддерживать техническое состояние дома в соответствующем виде, делая его безопасным для жильцов;
- Проводить проверку состояния доверенного имущества один раз в полгода: крыша, чердачное помещение, подвал, системы водоотведения и канализации и т.д. Все обнаруженные проблемы необходимо документировать и устранять в разумные сроки;
- Осуществлять мелкий и текущий ремонт зданий и сооружений; для выполнения капитальных ремонтных работ необходимо получить согласие собственников жилья;
- Подготавливать дом и прилегающую территорию к зиме (весне);
- На тот случай если возникли неполадки и аварии в доме, при устранении этих проблем необходимо руководствоваться установленными техническими рекомендациями и нормами;
- Создавать благоприятные условия для предоставления жильцам коммунальных услуг соответствующего качества;
- Осуществлять контроль за соблюдением норм и правил пожарной безопасности.

Непосредственными обязанностями УК ЖКХ является поддержание чистоты на вверенной территории, а именно уборка подъездов, лестничных

клеток, лифтов, озеленение и поддержание санитарных условий на прилегающем земельном участке; компания в обязательном порядке должна создать условия для сбора и вывоза мусора и бытовых отходов граждан. Такие организации обязаны осуществлять контроль за установкой общедомовых коммунальных приборов и счётчиков, проверять их исправность и правильность эксплуатации; а также обеспечивать сохранность технической и проектной документации доверенных зданий и сооружений.

Управляющими компаниями должны осуществляться неотложные, текущие, обязательные сезонные работы и услуги в силу норм содержания дома как объекта, так как они считаются предусмотренными в договоре, независимо от упоминания их и независимо от решения общего собрания жильцов. Определение в договоре должного размера оплаты за предвидимое при обычных условиях, нормально необходимое содержание и текущий ремонт жилого дома с учетом его естественного износа является предпринимательским риском управляющей компании. Если же выполнение неотложных работ и услуг (и текущего, и капитального характера) будет вызвано обстоятельствами, которые управляющая организация не могла разумно предвидеть и предотвратить при обычной степени заботливости и осмотрительности и за возникновение которых она не отвечает, то такие расходы должны быть ей дополнительно компенсированы собственниками помещений в доме. (на это указал Высший Арбитражный суд в своем постановлении от 29.09.2010 № ВАС-6464/10)

Следует не забывать и про организационные обязанности УК ЖКХ. К таким можно отнести регистрацию граждан в квартирах; проведение собрания жильцов для принятия решений насчет дома, уведомления их о возникших проблемах, общей информации в сфере ЖКХ. Также УК обязаны собирать коммунальные услуги с жильцов и сообщать им об изменениях существующих тарифов.

В случае, когда УК ЖКХ выполняет свои обязанности некорректным образом, либо уклоняется от их исполнения, ее должностных лиц можно привлечь к административной ответственности. Поэтому лицам, заключившим договор с такой компанией следует помнить, что исполнение функций УК должно быть направлено строго на удовлетворение интересов собственников жилого имущества и обеспечения функционирования дома.

Наиболее часто встречающиеся нарушения со стороны исполнителей управляющих организаций и виды административной ответственности за эти нарушения:

- УК не выполняет надлежащим образом работы по содержанию и текущий ремонт дома. Административная ответственность за это правонарушение приводит к наложению административного штрафа на в размере от 4000 до 50000 рублей в зависимости от того, на кого он налагается – на физическое лицо или юридическое (статья 7.23. КоАП РФ)
- Если УК не предоставляет отчет о финансово-хозяйственной деятельности и иные документы, касающиеся управления многоквартирным

домом. Нарушение влечет наложение административного штрафа в размере от 30000 до 300000 рублей и налагается на должностных лиц на юридических лиц и индивидуальных предпринимателей. (статья 7.23.1. КоАП РФ)

- Если нарушены санитарно-эпидемиологических требования к эксплуатации жилых помещений. К примеру у Вас в доме крысы, в подвале блохи и комары, подъезд не убирают, а также не вывозят мусор. Данный проступок предполагает возможность привлечения к административной ответственности не только в виде штрафа (от 500 до 20000 рублей в зависимости от того, на кого налагается штраф) но и такой вид административного наказания как административное приостановление деятельности. За данное правонарушение – на срок до 90 суток. (статья 6.4 КоАП РФ)
- Невыполнение УК в установленный срок законного предписания органа (должностного лица), осуществляющего государственный надзор (контроль), об устранении нарушений законодательства. Данный проступок предполагает возможность привлечения к административной ответственности не только в виде штрафа (от 50000 до 300000 рублей в зависимости от того, на кого налагается штраф: на должностное лицо или индивидуального предпринимателя), но и возможноть привлечения к административной ответственности в виде дисквалификации на срок до 3 лет (часть 24 статья 19.5 КоАП РФ)

За одно и то же правонарушение различные контролирующие органы могут привлечь предполагаемого нарушителя по различным статьям КоАП. К примеру, подачу питьевой воды, не удовлетворяющей санитарно-эпидемиологическим требованиям, можно квалифицировать по статье 6.5 КоАП РФ (нарушение санитарно-эпидемиологических требований к питьевой воде); статье 7.23 (нарушение нормативов обеспечения населения коммунальными услугами) или части 2 статьи 14.4 (оказание населению услуг с нарушением требований технических регламентов и санитарных правил). У этих трех статей различные сроки давности привлечения к административной ответственности, различные органы уполномочены осуществлять такое привлечение. Согласно п. 9 постановления Пленума ВАС РФ от 02.06.2004 № 10 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при рассмотрении дел об административных правонарушениях» неправильная квалификация правонарушения, равно как и принятие постановления о привлечении к административной ответственности неуполномоченным органом, является основанием для отмены постановления о привлечении к административной ответственности.

Привлекаемые к административной ответственности организации, оказывая услуги конечному потребителю, осуществляют предпринимательскую деятельность, такова позиция Роспотребнадзора. Следует отметить, что требуемое качество предоставляемых услуг регулируется соответствующими ГОСТами и СанПинами.

С 1 сентября вступил в силу Федеральный закон от 21 июля 2014 г. № 255-ФЗ предусматривающий ужесточение требований к организациям, которые занимаются предпринимательской деятельностью в сфере управления многоквартирными домами. Так, с 1 января 2015 года для них вводится административная ответственность, в том числе, за нарушение правил осуществления предпринимательской деятельности в данной сфере, а с 1 мая 2015 года УК смогут работать только на основании лицензии. За осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами без лицензии предусматривается ответственность в виде административного штрафа (от 50000 до 250000 тысяч рублей) или дисквалификация на срок до 3 лет.

Правильное определение правонарушений по большей части должно быть осуществлено по статье 7.22, 7.23 КоАП РФ, к такому выводу можно прийти анализируя законодательства и судебную практику в сфере привлечения к административной ответственности в связи с правонарушениями в сфере ЖКХ. Привлечь Управляющую компанию к административной ответственности, можно написав заявление в надзорные органы (Государственную жилищную инспекцию, Прокуратуру, Роспотребнадзор), в котором детально изложить суть правонарушений и приложить документальные доказательства.

Список литературы:

1. «Жилищный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 31.12.2014) // «Собрание законодательства РФ», 2005 , №1
 2. «Гражданский кодекс Российской Федерации» от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 01.07.2014) // «Собрание законодательства РФ», 13.01.1997, № 1, ст. 123.12
 3. «Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях» от 30.12.2001 №195-ФЗ (ред. от 30.03.2015) // «Собрание законодательства РФ» , 2002, № 1 (ч.1).
 4. Еремичев И.А. Жилищное право: учебник для вузов/ И.А.Еремичев.- М: ЮНИТИ – ДАНА, 2006. - 319 с.
 5. Каменева Е. А. К вопросу о развитии института эффективного собственника жилья / Е. А. Каменева.- СПб: Жилищное право,2006. – 64 с.
 6. Взаимодействие с управляющими компаниями // Pandiaweb.ru, социальная сеть, [электронный ресурс]. – URL:
<http://pandia.org/text/77/193/30542.php>
 7. За что могут штрафовать Управляющие компании, ТСЖ или ЖСК // Информационный портал о ЖКХ приморья, [электронный ресурс]. – URL:
http://gkhprim.ru/news/information/za_chto_mozhno_privlech_upravlyu/
 8. Управляющие компании в сфере ЖКХ обязаны проводить текущие, неотложные, обязательные сезонные работы независимо от того, преду-
Кузбасский государственный технический университет имени Т.Ф. Горбачёва
21-24 апреля 2015 г., Россия, г. Кемерово

- смотрены они в договоре или нет // Главное управление, государственная жилищная инспекция, [электронный ресурс]. – URL: http://www.gji.tver.ru/TGS/gji/gji.nsf/pages/gji_recomend_presidiumVAS.html
9. Административная ответственность управляющих организаций // АКЦ Жилкомаудит, [электронный ресурс]. – URL: http://jilkom.ru/detail_info_gkh.php?ELEMENT_ID=7545