

Одобен на заседании президиума  
Семнадцатого арбитражного  
апелляционного суда 07.12.2007 г.

**Обзор практики рассмотрения дел, связанных с привлечением к  
административной ответственности, предусмотренной статьями 7.22,  
7.23 Кодекса Российской Федерации об административных  
правонарушениях**

**1. Субъектами административного правонарушения, предусмотренного ст.7.22 КоАП РФ, являются лица, ответственные за содержание жилых домов, жилых помещений, а именно: их собственник, организация, принявшая на себя функции по обслуживанию, содержанию, эксплуатации, ремонту и обеспечению коммунальными услугами (управляющая организация), а также организация, которой указанные функции переданы управляющей организацией на основании гражданско-правового договора (постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 06.04.2007 № 17АП-1903/07-АК, подтверждено постановлением ФАС Уральского округа от 18.07.2007 № Ф09-5636/07-С1)**

Муниципальное учреждение «Управление городского хозяйства» (далее – Учреждение) обратилось в арбитражный суд с заявлением об отмене постановления Государственной жилищной инспекции о привлечении к административной ответственности, предусмотренной ст.7.22 КоАП РФ.

Удовлетворяя заявленные требования, суд первой инстанции пришел к выводу об отсутствии доказательств того, что Учреждение является субъектом вменяемого административного правонарушения.

Не согласившись с решением суда первой инстанции, Государственная жилищная инспекция обратилась с апелляционной жалобой, в которой указывает на то, что Учреждение является надлежащим субъектом административной ответственности, его вина доказана.

Представитель Учреждения в судебном заседании против доводов апелляционной жалобы возражал, указывая на то, что Учреждение не может быть привлечено к ответственности, предусмотренной ст. 7.22 КоАП РФ, так как в обязанности Учреждения не входит техническое обслуживание и эксплуатация жилищного фонда.

Суд апелляционной инстанции, решение суда первой инстанции отменил, указав, что судом первой инстанции не учтено следующее.

Как следует из материалов дела в ходе обследования жилого дома, переданного Учреждению в оперативное управление на основании Решения Думы городского округа «О представлении интересов населения в сфере жилищно-коммунальных услуг», выявлены нарушения правил содержания и ремонта жилых помещений. Согласно указанному Решению Думы городского округа Учреждение наделено правом представлять интересы населения для заключения договоров с поставщиками услуг по содержанию многоквартирных жилых домов.

В соответствии с Уставом Учреждения основными его функциями является, в том числе, формирование и размещение муниципального заказа, заключение договоров на обслуживание жилищного фонда, ремонт и капитальное строительство, контроль за выполнением договоров.

Суд апелляционной инстанции, указал, что субъектами правонарушения, предусмотренного ст.7.22 КоАП РФ признаются как юридические лица непосредственно обслуживающие жилищный фонд, так и органы, обязанные обеспечить контроль за его надлежащим состоянием. В данном случае субъектом правонарушения является управляющая организация (Учреждение), уполномоченная собственником представлять его интересы в жилищно- коммунальной сфере.

Суд апелляционной инстанции отклонил доводы Учреждения о том, что оно обязано лишь размещать заказы и осуществлять торги в сфере жилищно-коммунального хозяйства, и не обязано содержать многоквартирный жилой дом, часть жилых помещений в котором находятся на праве собственности у проживающих в них граждан, поскольку указанные доводы опровергаются материалами дела и не соответствуют требованиям действующего законодательства, предъявляемым к организации, уполномоченной собственником содержать жилищный фонд.

При таких обстоятельствах, суд апелляционной инстанции пришел к выводу о том, что Учреждение является надлежащим субъектом административного правонарушения, ответственность за совершение которого предусмотрена ст. 7.22 КоАП РФ.

**2. До момента фактической передачи жилого фонда в установленном законодательством порядке в муниципальную собственность юридическое лицо обязано выполнять в отношении жилищного фонда функции обслуживающей эксплуатирующей организации** (постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 04.05.2007 № 17АП-2876/06-АК, подтверждено постановлением ФАС Уральского округа от 26.07.2007 № Ф09-2004/07-С1, постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 21.03.2007 № 17АП-1456/07-АК)

Общество обратилось в арбитражный суд с заявлением о признании незаконным постановления Государственной жилищной инспекции о привлечении к административной ответственности, предусмотренной ст.7.22 КоАП РФ.

В обоснование своей позиции Общество ссылалось на то, что оно не может быть признано субъектом выявленного правонарушения, поскольку не является ни собственником дома, в котором обнаружены нарушения правил содержания и ремонта жилого фонда, ни специализированной организацией (управляющей компанией), принявшей на себя договорные обязательства по техническому обслуживанию и текущему ремонту жилого дома. Спорный дом подлежал передаче в муниципальную собственность, однако муниципальное образование уклонилось от соответствующего принятия.

Суд апелляционной инстанции, оставляя без изменения решение суда первой инстанции об отказе в удовлетворении требования Общества,

исходил из того, что Общество является субъектом, ответственным за содержание спорного жилого дома.

Как следует из материалов дела, Общество образовано в результате приватизации Государственного предприятия, на балансе которого находился спорный жилой дом.

Согласно плану приватизации Государственного предприятия жилой фонд не включен в уставный капитал Общества и подлежит передаче в муниципальную собственность. Однако, как указал суд апелляционной инстанции, это не означает автоматическое прекращение обязанностей предприятия, преобразованного в акционерное общество, по содержанию и эксплуатации бывшего ведомственного жилого фонда. Передача в муниципальную собственность объектов, не подлежащих приватизации, должна осуществляться в порядке, предусмотренном законодательством о приватизации.

Именно несоблюдение установленного законодательными актами порядка передачи объектов жилищного фонда в муниципальную собственность послужило основанием для отказа Обществу вступившими в законную силу судебными актами в обязанности уполномоченных муниципальных органов заключить договор о передаче в муниципальную собственность спорного жилого дома.

Таким образом, до момента фактической передачи имущества в муниципальную собственность в порядке, установленном законодательством о приватизации, преобразованное юридическое лицо обязано выполнять в отношении жилищного фонда функции обслуживающей эксплуатирующей организации.

Следовательно, обязанность по содержанию спорного жилого дома на момент проверки продолжало нести Общество, привлечение Общества к ответственности по статье 7.22 КоАП РФ является правомерным.

**3. Устранение выявленных нарушений правил содержания и ремонта жилых помещений (нарушений нормативного уровня или режима обеспечения населения коммунальными услугами) после проведения административным органом проверки не свидетельствует об отсутствии состава правонарушения, предусмотренного ст.7.22 КоАП РФ (ст.7.23 КоАП РФ), однако может являться обстоятельством, смягчающим ответственность** (постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 25.05.2007 № 17АП-3308/2007-АК, постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 04.12.2006 № 17АП-2244/06-АК, подтверждено постановлением ФАС Уральского округа от 13.03.2007 № Ф09-1538/07-С1, постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 02.05.2007 № 17АП-2627/07-АК)

Управляющая жилищная компания обратилась 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.

Решением арбитражного суда первой инстанции в удовлетворении

заявленных требований отказано.

Управляющая жилищная компания обжаловала решение суда первой инстанции в апелляционный суд, полагая, что в ее действиях отсутствует вина в совершении правонарушения, предусмотренного ст. 7.22 КоАП РФ, так как на дату рассмотрения дела об административном правонарушении, указанные в предписаниях нарушения, были устранены.

Суд апелляционной инстанции, решение суда первой инстанции оставил без изменения, а апелляционную жалобу без удовлетворения, указав, что суд первой инстанции, пришел к правильному выводу о том, что у Управляющей жилищной компании имелась возможность для соблюдения правил содержания и ремонта жилых помещений в рамках возложенных на нее обязанностей по договору, однако ею не были приняты своевременные меры по их выполнению.

Довод апелляционной жалобы об отсутствии в действиях Управляющей жилищной компании состава административного правонарушения, предусмотренного ст.7.22 КоАП РФ, поскольку все работы, подлежащие выполнению к моменту рассмотрения дела об административном правонарушении, были выполнены, суд апелляционной инстанции отклонил, указав, что устранение выявленных в ходе проверки нарушений в сроки, установленные в предписании, не свидетельствует об отсутствии вины и состава правонарушения, предусмотренного ст. 7.22 КоАП РФ. Данной нормой КоАП установлена ответственность за нарушение правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений, а не за неисполнение предписания должностного лица. Устранение выявленных нарушений является обстоятельством, смягчающим ответственность.

**4. Вина организации, ответственной за содержание и ремонт жилого фонда, в совершении административного правонарушения, предусмотренного ст.7.22 (ст.7.23) КоАП РФ, отсутствует, если не подтвержден факт обращения жильцов с заявлениями о необходимости устранения нарушений содержания и ремонта жилых помещений (с заявлениями о ненадлежащем качестве предоставляемых услуг) и указанные нарушения не могли быть выявлены при проведении контрольных мероприятий в порядке, установленном законодательством РФ (постановления Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 02.07.2007 № 17АП-3857/07-АК, от 10.07.2007 № 17АП-4421/07-АК, от 10.07.2007 № 17АП-4424/07-АК, от 07.08.2007 № 17АП-5115/07-АК, от 20.06.2007 № 17АП-3799/07-АК)<sup>1</sup>**

МУ «Жилищная служба» (далее – заявитель, учреждение) обратилось в арбитражный суд с заявлением об оспаривании постановления, вынесенного Государственной жилищной инспекцией о привлечении к административной ответственности, предусмотренной ст.7.22 КоАП РФ. При рассмотрении дела

---

<sup>1</sup> аналогичная позиция изложена в постановлении ФАС Уральского округа от 13.03.2006 № Ф09-1330/06-С1.

суд первой инстанции пришел к выводу об отсутствии в действиях заявителя состава правонарушения, предусмотренного ст.7.22 КоАП РФ.

Суд апелляционной инстанции, данный вывод суда первой инстанции поддержал, указав следующее.

Согласно ст.1.5 КоАП РФ лицо подлежит административной ответственности только за те административные правонарушения, в отношении которых установлена его вина.

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 субъектов об административных правонарушениях установлена административная ответственность, но данным лицом не были приняты меры по их соблюдению (п.2 ст.2.1КоАП РФ).

В материалах дела отсутствуют доказательства поступления обращений жильцов в МУ «Жилищная служба» с жалобами на выявленные административным органом нарушения, следовательно, МУ «Жилищная служба» не располагая сведениями о нарушениях, не имело возможности предпринять какие-либо меры для их предотвращения или устранения.

На основании изложенного, суд апелляционной инстанции, пришел к выводу об отсутствии вины МУ «Жилищная служба» в совершении административного правонарушения, предусмотренного ст.7.22 КоАП РФ.

**5. Исполнитель работ по техническому обслуживанию и текущему ремонту жилищного фонда не может быть привлечен к административной ответственности, предусмотренной ст.7.22 КоАП РФ, за невыполнение тех работ, которые исходя из технического состояния жилого фонда являются необходимыми, но не согласованы либо не включены заказчиками в план текущего ремонта (постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 26.06.2007 № 17АП-4144/07-АК)<sup>2</sup>**

Общество обратилось в арбитражный суд с заявлением об оспаривании постановления Государственной жилищной инспекции Пермского края о привлечении к административной ответственности, предусмотренной ст.7.22 КоАП РФ.

Решением суда первой инстанции в удовлетворении заявленных требований отказано, поскольку суд пришел к выводу о том, что в действиях Общества имеется состав административного правонарушения, предусмотренного ст. 7.22 КоАП РФ.

Суд апелляционной инстанции решение суда первой инстанции отменил, исходя из того, что в действиях Общества отсутствует вина во вменяемом ему административном правонарушении по следующим основаниям.

---

<sup>2</sup> аналогичная позиция изложена в постановлении ФАС Уральского округа от 13.03.2006 № Ф09-1330/06-С1 по делу № А50-35677/05.

Общество осуществляет обслуживание жилого фонда на основании трехстороннего договора об исполнении муниципального заказа на оказание услуг по текущему ремонту муниципального жилищного фонда и объектов благоустройства (далее - договор), заключенного между администрацией (заказчик по договору), Муниципальным учреждением «Жилищная служба» (служба заказчика по договору) и обществом (исполнитель по договору).

Согласно указанного договора исполнитель обязан качественно выполнить те работы, которые оговорены в приложениях к договору и поручены ему заказчиками. Текущий ремонт осуществляется на основании планов работ по текущему ремонту, утвержденных службой заказчика. Исходя из условий договора исполнитель вправе самостоятельно определять только способ и метод выполнения работ.

Суд апелляционной инстанции указал, что содержание протокола и постановления государственной жилищной инспекции по делу об административном правонарушении не позволяют установить, в чем выразилось бездействие Общества, какие именно работы по договору не были выполнены обществом либо выполнены некачественно.

В период подготовки к отопительному сезону Общество (исполнитель) обращалось в МУ «Жилищная служба» (служба заказчика) с просьбой учесть при составлении плана на текущий ремонт предлагаемые виды работ (в том числе и по спорному дому), а также решить вопрос о дополнительном финансировании для подготовки домов к отопительному сезону.

Кроме того, апелляционный суд указал, что наличие задолженности у заказчиков услуг перед исполнителем по оплате выполненных работ и отсутствие гарантий оплаты, т.е. невыполнение заказчиками своих обязанностей по договору, не может являться условием для возложения на исполнителя услуг тех работ в рамках обязанностей по соблюдению правил содержания и ремонта жилых домов, которые, исходя из технического состояния жилого фонда, являются необходимыми, но не согласованы либо не включены заказчиками в планы текущего ремонта.

На основании изложенного суд апелляционной пришел к выводу об отсутствии в действиях Общества состава правонарушения (в связи с отсутствием вины), предусмотренного ст. 7.22 КоАП РФ.

**6. Наличие у жильцов дома, находящегося в муниципальной собственности, задолженности по плате за жилое помещение, в том числе на содержание и ремонт, не является основанием для освобождения юридического лица, ответственного за содержание жилых домов и (или) жилых помещений, от административной ответственности, предусмотренной ст.7.22 КоАП РФ (постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 25.05.2007 № 17АП-3240/07-АК)**

Муниципальное унитарное предприятие «Жилищный производственно - эксплуатационный трест» (далее – Предприятие) 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 (нарушение правил содержания и ремонта жилых домов).

Отказывая в удовлетворении требований, суд первой инстанции исходил из доказанности состава административного правонарушения, предусмотренного ст. 7.22 КоАП РФ.

Не согласившись с судебным актом, Предприятие обратилось с апелляционной жалобой, в которой просит решение суда первой инстанции отменить, ссылаясь на принятие предприятием мер для соблюдения правил содержания и ремонта жилого дома, и на наличие у жильцов дома задолженности по плате за жилое помещение.

Апелляционный суд оставил решение суда первой инстанции без изменения, а апелляционную жалобу без удовлетворения, указав следующее.

Судом установлено, что Предприятие является лицом, ответственным за содержание и ремонт жилого дома.

В силу положений ст. 2.1. КоАП РФ административным правонарушением признается противоправное, виновное действие (бездействие) физического или юридического лица. При этом юридическое лицо признается виновным в совершении административного правонарушения, если будет установлено, что у него имелась возможность для соблюдения правил и норм, за нарушение которых предусмотрена административная ответственность, но данным лицом не были приняты все зависящие от него меры по их соблюдению.

Ссылка Предприятия на наличие у жильцов дома задолженности по плате за жилое помещение, в том числе на содержание и ремонт, арбитражным апелляционным судом отклонена, как не имеющая правового значения для разрешения данного спора.

**постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 19.03.2007 № 17АП-1252/07-АК, подтверждено постановлением ФАС Уральского округа от 22.05.2007 № Ф09-3659/07-С1**

Общество обратилось в арбитражный суд с заявлением о признании незаконным постановления Государственной жилищной инспекции о привлечении к административной ответственности по ст. 7.22 КоАП РФ (нарушение правил содержания и ремонта жилых домов).

Рассматривая дело, суд первой инстанции пришел к выводу о доказанности состава правонарушения, предусмотренного статьей 7.22 КоАП РФ, и вины Общества в его совершении.

Не согласившись с вынесенным решением, Общество обратилось с жалобой в суд апелляционной инстанции, в которой ссылалось на отсутствие своей вины в совершении административного правонарушения в связи с отсутствием денежных средств на капитальный ремонт.

Апелляционный суд вывод суда первой инстанции поддержал, указав следующее: не подтверждается довод заявителя о том, что для устранения выявленных нарушений необходимо проведение капитального ремонта. Кроме того, принятые Обществом на себя обязанности по содержанию жилых домов не могут быть ограничены средствами, собранными с жильцов

данных домов, поскольку действующим законодательством предусматривается также финансирование стоимости жилищно-коммунальных услуг за счет бюджетных средств.

**7. Организация, ответственная за содержание жилых домов и жилых помещений, может быть привлечена к административной ответственности за совершение административного правонарушения, предусмотренного ст.7.22 КоАП РФ (нарушение правил содержания и ремонта жилых домов и жилых помещений), если указанные нарушения являются следствием неудовлетворительного состояния (неисправности) общего имущества жилого дома (постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 07.03.2007, постановление ФАС Уральского округа от 24.05.2007 № Ф09-3841/07-С1)<sup>3</sup>**

Общество обратилось в арбитражный суд с заявлением об оспаривании постановления Государственной жилищной инспекции, о привлечении к административной ответственности, предусмотренной ст.7.22 КоАП РФ.

Как следует из материалов дела, в ходе проведения проверки выявлены следующие нарушения правил содержания и ремонта жилых помещений: в одной из квартир жилого дома в большой комнате не обогревает радиатор и стояк отопления, в ванной комнате не обогревает полотенцесушитель.

При рассмотрении дела суд первой инстанции пришел к выводу о наличии в действиях Общества состава правонарушения, предусмотренного ст. 7.22 КоАП РФ, отсутствии нарушений порядка привлечения к административной ответственности и отсутствии обстоятельств, освобождающих от административной ответственности.

Суд апелляционной инстанции, отменяя решение суда первой инстанции, пришел к выводу, что административным органом не доказано наличие в действиях Общества состава правонарушения, предусмотренного ст. 7.22 КоАП РФ, поскольку из имеющихся в материалах дела документов не представляется возможным определить являются ли радиатор и полотенцесушитель в проверяемой квартире частью общего имущества жилого дома, является ли выявленный факт следствием неисправности общего имущества жилого дома, обязанность по содержанию которого лежит на Обществе, либо это следствие неисправности радиатора и полотенцесушителя, расположенных в проверяемом помещении.

Суд кассационной инстанции постановлением апелляционного суда отменил, указав следующее.

В соответствии с п. 6 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, в состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры,

---

<sup>3</sup> аналогичная позиция изложена в постановлении ФАС Уральского округа от 21.09.2006 № Ф09-8268/06-С1



коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

Так как радиатор, стояк отопления и полотенцесушитель в связи с вышеизложенным являются общим имуществом многоквартирного дома, проводящим тепло не только в квартиру, но и во все жилые помещения, сквозь которые проходят данные стояки, то обязанность по их обслуживанию, содержанию, эксплуатации и ремонту несет Общество.

Таким образом, правильным является вывод суда первой инстанции о правомерности привлечения Общества к административной ответственности, предусмотренной ст. 7.22 КоАП РФ.