



**Введение.** Жилищная сфера всегда имела особую социальную значимость. Поэтому современная социально-экономическая политика Российской Федерации в качестве важнейшего приоритета содержит решение жилищной проблемы. Об общественной значимости и остроте этой проблемы свидетельствуют ежегодные Послания Президента РФ, в которых задача обеспечения граждан доступным и благоустроенным жильем одна из самых актуальных задач.

В последние годы происходит бурное развитие законодательства, связанное с реформой жилищно-коммунального хозяйства страны, принимается огромное количество новых нормативно-правовых актов, регулирующих сложнейшие правоотношения в данной сфере. В результате непрерывного законотворчества, жилищное законодательство весьма переусложнено, что не способствует его пониманию и применению населением. Однако именно жилищное законодательство самым непосредственным связано с интересами граждан, и, следовательно, именно здесь наиболее необходимо абсолютное восприятие широкими массами населения смысла действующего законодательства.

В современных условиях особенно актуальными являются проблемы борьбы с правонарушениями в жилищной сфере, которая подвергается массированному воздействию криминальных элементов. Профилактика и ответственность за уже совершенное правонарушение способствуют охране и защите жилищных прав граждан и организаций и поддержанию в обществе и государстве правопорядка.

В этой связи особенно актуальна связь административного и жилищного законодательства в части регулирования деликтных отношений, в силу подавляющего значения именно административной ответственности в сфере жилищно-коммунальных правоотношений. Вместе с тем анализ правоприменительной практики свидетельствует о наличии серьезных проблем и пробелов в правовом регулировании административно-деликтных

отношений в жилищной сфере, что предопределяет актуальность настоящего исследования.

Объектом бакалаврской работы выступают общественные отношения, связанные с привлечением к административной ответственности за нарушения в сфере жилищного законодательства.

Предметом исследования выступают нормы административного законодательства, регламентирующие вопросы привлечения к ответственности в сфере жилищного законодательства.

Цель бакалаврской работы - исследовать теоретические и практические аспекты административной ответственности в сфере жилищного законодательства.

Для достижения указанной цели были решены следующие задачи:

- проанализировать природу и сущность административной ответственности;
- рассмотреть специфику ответственности в жилищном праве;
- определить особенности разграничения компетенции Российской Федерации и ее субъектов в области законодательства об административных правонарушениях в жилищной сфере;
- исследовать административную ответственность за нарушения, связанные с содержанием жилых домов и оказанием населению коммунальных услуг;
- изучить проблемы привлечения к административной ответственности в сфере управления многоквартирными домами.

В основу исследования положены нормативно-правовые акты, материалы судебной практики по исследуемой проблематике, а также труды ученых, занимающихся исследованием проблем административной ответственности, в том числе ответственности за нарушение жилищного законодательства.

Структура работы обусловлена целями и задачами исследования и состоит из введения, двух глав, объединяющих пять параграфов, заключения и списка использованных источников.

**Основное содержание работы.** Труды многих ученых определено понимание того, что административная ответственность представляет собой сложное правовое явление, находящее свое воплощение в двух направлениях.

Первое представляет собой так называемую ретроспективную ответственность или ответственность за содеянное, которая состоит в том, что лицо, совершившее административное правонарушение, должно претерпеть определенные законом правоограничения личного неимущественного или материально-имущественного характера, на основании решения суда, компетентного органа или должностного лица.

Второе направление сущности административной ответственности доказано не только трудами ученых, но и многолетним практическим опытом охраны общественного порядка, который выявляет тот факт, что сбалансированное сочетание различных мер административной ответственности не только служит способом выражения государственного осуждения и наказания виновного, но и выступает средством предупреждения правонарушений.

По своей правовой природе административные наказания являются критерием административной ответственности и входят в единую систему мер государственного принуждения. Перечисленные в ст. 3.2 КоАП РФ виды административных наказаний составляют систему, способствующую индивидуализации административной ответственности согласно степени общественной опасности совершенного правонарушения. Различия между степенью государственного воздействия на правонарушителя, проявляющиеся в применении того или иного вида административных наказаний, позволяет избежать своеобразный вакуум в выборе соответствующих средств.

Являясь центральным инструментом реализации охранительной функции административного права, институт административной ответственности, применение которого воплощает в себе значительную совокупность возможностей принудительного воздействия, может быть задействован только в связи с потребностью адекватной государственной реакции на неправомерное поведение. Соответственно, возникает вопрос о причинах возникновения административной ответственности, наличие которых должно служить единственным условием связанных с ней ограничений. Такие причины согласно правовой теории называются основаниями юридической ответственности.

В целом можно говорить о том, что основание административной ответственности состоит из двух составляющих:

- во-первых, из общих положений КоАП РФ, раскрывающих понятие административного правонарушения в целом, и его конкретного вида;

- во-вторых, из юридического факта совершения административного правонарушения, содержащего в себе признаки, изложенные в статье Особенной части КоАП РФ.

Юридическая ответственность в сфере жилищного законодательства предусмотрена российским законодательством.

Первоначально необходимо отметить те нормы, которые содержит непосредственно Жилищный кодекс РФ. Так, лица признаются виновными: при нарушении правил пользования жилыми помещениями (санитарного содержания лифтов, придомовых территорий, лестничных клеток и других мест); при несоблюдении сроков заселения жилых домов и других жилищных помещений; при нарушении правил эксплуатации домов и иных жилых помещений; при порче жилых и придомовых помещений, а также оборудования и благоустройства; при самовольном переоборудовании и перепланировке жилых помещений; при использовании жилых помещений не по назначению, а также при признании обмена жилыми помещениями, предоставленными по договору социального найма, недействительным (ст.

75 ЖК РФ), прекращении и расторжении договора поднайма жилого помещения, предоставленного по договору социального найма (ст. 79 ЖК РФ). В то же время Жилищный кодекс РФ предусматривает такую меру специальной жилищной ответственности, как выселение лиц.

В то же время в вопросах охраны вещных прав Жилищный кодекс РФ основывается на гражданском законодательстве. В этом случае право собственности на жилое помещение рассматривается как неотъемлемый объект права на вещь, и защита вещных прав (права собственности, хозяйственного ведения и оперативного управления) осуществляется в соответствии с главой 20 ч. I Гражданского кодекса РФ (ст. 301-306).

Ответственность наступает по правилам, предусмотренным гражданским законодательством. За правонарушения в жилищной сфере большинство гражданско-правовых санкций носят компенсационный характер (ст. 15 ГК РФ), хотя в отдельных случаях применяются штрафные и конфискационные санкции (ст. 91 ЖК РФ).

Административное законодательство также находится в определенной связи с жилищным, в вопросах установления административной ответственности за совершение административных проступков. Кодекс РФ об административных правонарушениях устанавливает ответственность в жилищной сфере ст. 7.21 - 7.23.2 и 19.15.1 - 19.15.2.

Жилищный кодекс РФ не устанавливает уголовной ответственности за нарушения в указанной сфере, однако таковая предусмотрена за нарушение неприкосновенности жилища — незаконное проникновение, совершенное против воли проживающих в нем лиц (ст. 139 Уголовный кодекс РФ<sup>1</sup>).

Ответственность за неисполнение обязанностей по отношению к жилищному фонду в большинстве случаев наступает по решению суда. Если

---

<sup>1</sup> Уголовный кодекс Российской Федерации от 13 июня 1996 г. № 63-ФЗ (ред. от 17.04.2017) // СЗ РФ. 1996. №25. Ст. 2954.

допускается применение мер ответственности по решению иных органов, то такое решение можно обжаловать в суде.

Важное значение имеет принцип разграничения предметов ведения в области законодательства об административных правонарушениях, позволяющий уяснить, как соотносятся между собой федеральное и региональное законодательство об административных правонарушениях, не существует ли между ними концептуальных противоречий. Определить данное соотношение необходимо для того, чтобы правовые регуляторы актов указанного законодательства действовали эффективно и системно.

Вместе с тем сформировавшаяся в субъектах Российской Федерации практика регулирования административной ответственности не может не вызывать критической оценки, поскольку тенденции региональной нормотворческой деятельности свидетельствуют об установлении субъектами Российской Федерации административной ответственности в большинстве случаев за нарушения федеральных норм и правил в жилищно-коммунальной сфере, и, как следствие, о несоблюдении ими требований ст. 1.3 КоАП РФ о разграничении компетенции. К примеру, Кодекс Волгоградской области об административной ответственности содержит фактически две главы, устанавливающие административную ответственность за нарушение правил в жилищно-коммунальной сфере: главу 8 «Административные правонарушения в сфере благоустройства» и главу 9 «Административные правонарушения в сфере жилищно-коммунального хозяйства», включающие 24 состава административных правонарушений, 10 из которых устанавливают административную ответственность за нарушение правил, предусмотренных федеральными законами и иными федеральными нормативными правовыми актами.

Специальной главы, посвященной нарушениям в сфере эксплуатации жилого фонда, в КоАП РФ нет. Поэтому различные контролирующие органы стремятся квалифицировать допущенные нарушения по тем статьям КоАП

РФ, по которым они компетентны возбуждать дела об административных правонарушениях.

За одно и то же правонарушение различные контролирующие органы могут привлечь предполагаемого нарушителя по различным статьям КоАП. Так, например, подача питьевой воды, не соответствующей санитарно-эпидемиологическим требованиям, может быть квалифицирована по ст. 6.5 КоАП РФ (нарушение санитарно-эпидемиологических требований к питьевой воде); ст. 7.23 (нарушение нормативов обеспечения населения коммунальными услугами) или ч. 2 ст. 14.4 (оказание населению услуг с нарушением требований технических регламентов и санитарных правил).

У этих трех составов различные сроки давности привлечения к административной ответственности, различные органы уполномочены осуществлять такое привлечение.

Составы административных правонарушений, фигурирующие в указанной сфере, закреплены в 10 статьях КоАП РФ, относящихся к 6 различным главам.

Особняком стоят составы административных правонарушений, введенные в КоАП РФ после принятия Федерального закона от 23 ноября 2009 г. № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и Постановление Правительства РФ от 23 сентября 2010 г. № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами». Выполнение данных нормативных актов призваны обеспечить две новые статьи КоАП РФ.

Статья 9.16. Нарушение законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

Статья 7.23.1 КоАП РФ - нарушение организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами на основании договоров управления,

установленных стандартом раскрытия информации порядка, способов или сроков раскрытия информации, либо раскрытие информации не в полном объеме, либо предоставление недостоверной информации.

Таким образом, за непродолжительное время складывается относительно самостоятельный субинститут правовых норм, регулирующих административно-деликтные отношения в сфере жилищного законодательства. Между тем применение на практике абсолютного большинства из них порождает больше вопросов, чем ответов, и соответствующие отношения можно считать урегулированными только после многократных пересмотров судами всех уровней, включая Президиум Верховного Суда РФ.

Из числа указанных составов на сегодня наиболее частое применение получила ст. 7.22 КоАП РФ, хотя проблема определения субъекта в данном составе продолжает представлять известную сложность и остается дискуссионным вопросом в ряде конкретных случаев.

Деятельность по управлению многоквартирными домами является одним из приоритетных и социально значимых видов предпринимательской деятельности в Российской Федерации, которую осуществляют как юридические лица - общества с ограниченной ответственностью, акционерные общества, так и индивидуальные предприниматели. В соответствии с положениями ст. 161 ЖК РФ) собственники помещений в многоквартирном доме вправе привлекать на договорной основе управляющую организацию к осуществлению деятельности по содержанию и обслуживанию многоквартирного дома не только при выборе соответствующего способа (управление управляющей организацией), но и в случае создания товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, а также принятия решения о непосредственном управлении многоквартирным домом.

**Заключение.** Подводя итог проведенного исследования можно утверждать, что на сегодняшний день назрела необходимость существенной

корректировки норм, предусматривающих административную ответственность в сфере жилищных отношений, поскольку данные нормы были приняты еще в период действия прежнего жилищного законодательства и не отвечают требованиям ныне действующих нормативно-правовых актов, регулирующих данные отношения. Урегулирование существующих противоречий возможно только путем внесения изменений и дополнений в соответствующие статьи КоАП РФ.

Представляется необходимым дальнейшее совершенствование законодательства об административных правонарушениях, и в первую очередь в жилищной сфере, с целью создания эффективного механизма реализации принципа разграничения предметов ведения между Российской Федерацией и субъектами Российской Федерации. Установление административной ответственности в жилищной сфере только на федеральном уровне. Это в наибольшей степени будет гарантировать выполнение главной задачи законодательства об административных правонарушениях - охраны прав и законных интересов граждан, в том числе в жилищно-коммунальной сфере, а также будет способствовать упорядочению и внутренней согласованности законодательства об административных правонарушениях в жилищно-коммунальной сфере и его дальнейшему развитию

Исходя из анализа составов административных правонарушений, можно сделать вывод о том, что в административном законодательстве отсутствует отдельная глава, регламентирующая правонарушения в жилищной сфере, а также установлены относительно низкие штрафные санкции по имеющимся составам. Как представляется, целесообразно увеличить размеры штрафов, определяемых КоАП РФ, которые не соответствуют тяжести содеянного. Таким образом, следует внести в Жилищный кодекс РФ статьи, касающиеся ответственности за жилищные правонарушения, а в КоАП РФ – главы «Правонарушения в жилищной сфере» и увеличить размеры штрафов по соответствующим составам.

В целом, можно сделать вывод о необходимости дальнейшей систематизации законодательства об административных правонарушениях в жилищной сфере. Принятие за последние годы на федеральном уровне нормативно-правовых актов, регулирующих вопросы жилищного строительства, жилищно-коммунального хозяйства, обеспечения прав собственности и сделок с недвижимостью, а также ответственности за нарушение жилищного законодательства, свидетельствует о необходимости дальнейшего совершенствования нормативно-правовой базы.