



Утвержден
Президиумом Верховного Суда
Российской Федерации
5 июня 2019 года

ВОПРОС. Как следует разграничивать составы административных правонарушений, предусмотренных частью 1 статьи 7.23.3 и частью 2 статьи 14.1.3 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, при привлечении к административной ответственности управляющей организации, осуществляющей деятельность по управлению многоквартирным домом, в случае невыполнения обязанности по рассмотрению или нарушения порядка рассмотрения заявлений, обращений собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме?

ОТВЕТ. В соответствии с частью 1 статьи 7.23.3 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях нарушение организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами на основании договоров управления многоквартирными домами, правил осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от пятидесяти тысяч до ста тысяч рублей или дисквалификацию на срок до трех лет; на юридических лиц - от ста пятидесяти тысяч до двухсот пятидесяти тысяч рублей.

В силу части 2 статьи 14.1.3 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с нарушением лицензионных требований, за исключением случаев, предусмотренных статьей 13.19.2 названного Кодекса, влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от пятидесяти тысяч до ста тысяч рублей или дисквалификацию на срок до трех лет; на юридических лиц - от двухсот пятидесяти тысяч до трехсот тысяч рублей.

Согласно части 1 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме, или в случаях, предусмотренных статьей 157.2 этого кодекса, постоянную готовность инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к предоставлению коммунальных услуг. Правительство Российской Федерации устанавливает стандарты и правила деятельности по управлению многоквартирными домами.

Частью 2 данной статьи предусмотрено, что одним из способов управления многоквартирным домом является управление управляющей организацией.

В соответствии с частью 1 статьи 192 Жилищного кодекса Российской Федерации деятельность по управлению многоквартирными домами осуществляется управляющими организациями на основании лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

Лицензионные требования к лицензиату предусмотрены статьей 193 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Помимо требований, перечисленных пунктами 1 - 6.1 части 1 названной выше статьи Жилищного кодекса Российской Федерации Правительством Российской Федерации могут быть установлены иные лицензионные требования (пункт 7).

Так, перечень лицензионных требований предусмотрен пунктом 3 Положения о лицензировании деятельности по управлению многоквартирными домами (утверждено постановлением Правительства Российской Федерации от 28 октября 2014 г. N 1110).

Жилищный кодекс Российской Федерации и Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 года N 416 в соответствии с частью 1 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, предусматривают для собственников жилых помещений возможность направлять различные обращения и заявления к управляющей организации.

Такие обращения и заявления могут быть связаны как с выполнением управляющей организацией лицензионных требований, так и с соблюдением последней иных требований по управлению многоквартирными домами. Кроме того, для таких обращений установлены различные порядок и сроки рассмотрения.

Например, согласно части 3.1 статьи 45 Жилищного кодекса Российской Федерации управляющая организация в течение пяти дней с момента получения обращения в письменной форме, в том числе обращения с использованием системы, собственника или иного лица, указанного в настоящей статье, по инициативе которых созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, обязана предоставить собственнику реестр собственников помещений в многоквартирном доме.

Учитывая, что требование, содержащееся в названной норме, отнесено к лицензионным требованиям (подпункт "б" пункта 3 Положения о лицензировании деятельности по управлению многоквартирными домами), его нарушение управляющей организацией может образовывать объективную сторону состава административного правонарушения, предусмотренного частью 2 статьи 14.1.3 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Требования, изложенные в разделе VII Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами и в пункте 34 раздела VIII названных Правил, предусматривающие предоставление управляющей организацией ответов на обращения в рамках осуществления взаимодействия такой организации с собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме, а также порядок и сроки предоставления управляющей организацией собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме различной информации об осуществлении названной организацией деятельности, не являются лицензионными.

В случае нарушения указанных требований управляющая организация может быть привлечена к административной ответственности по части 1 статьи 7.23.3 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Учитывая изложенное, квалификация действий (бездействия) управляющей организации, выразившихся в невыполнении обязанности или нарушении порядка рассмотрения заявлений, обращений собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме, по части 1 статьи 7.23.3 или части 2 статьи 14.1.3 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях зависит от существования такого заявления (обращения), а именно от того, связано оно с выполнением управляющей организацией лицензионных требований или с соблюдением иных требований по управлению многоквартирными домами.

При этом при рассмотрении дела об административном правонарушении с учетом требований статей 24.1, 26.1 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях следует исходить из конкретных обстоятельств каждого дела.
