

# Деятельность по управлению многоквартирными домами как объект лицензирования

Бакулева С.М.

Процесс лицензирования, конечно, не ограничивается только лишь ФЗ -№ 99, сам процесс лицензирования затрагивает многие сферы жизнедеятельности общества и государства в целом, модернизация в этом направлении на прямую связана с законодательными тенденциями. В последнее время законодательный процесс Российской Федерации набирает обороты и все качественные поправки имеет большинство законодательной базы.

Большую роль сыграли и изменения в Жилищном кодексе Российской Федерации, этому способствовал Федеральный закон от 21.07.2014 № 255 (далее ФЗ-№ 255). Данный Федеральный закон был сформирован и направлен на окончательное закрепление государственного регулирования деятельности непосредственно в сфере управления многоквартирными домами, используя основной формой данного механизма систему лицензирования. Однако этот Федеральный закон вносит свои поправки не только в Жилищный кодекс, он коснулся и таких нормативно-правовых актов как Федеральный закон от 6 октября 1999 г. № 184 «Об общих принципах организации законодательных (представительных) правонарушений и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации»; Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях, Федеральный закон от 4 мая 2011г. № 99 «О лицензировании отдельных видов деятельности», Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. № 188 «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», а также ряде других законодательных актов Российской Федерации.

ФЗ -№ 255 устанавливается, что начиная с 1 мая 2015 года, юридические лица и лица индивидуальной предпринимательской деятельности в области управления многоквартирными домами, проводится согласно тем договорам, которые были заключены управляющей организацией, то есть лицензиатом, только исключительно на основании и при наличии лицензирования данного вида деятельности, то есть управления многоквартирными домами, то есть лицензия. В данной поправке имеется исключение, которое было установлено для потребительского спецкооператива либо для товарищества собственников жилья. Согласно данного закона данная лицензия имеет бессрочный характер, является действительной на территориях всех субъектов Российской Федерации, возможность ее использования имеет лишь лицензиат, и не может передаваться третьим лицам.

Согласно нового законодательства, собственники многоквартирных домов, получили срок до 1 апреля 2015 года, чтобы собрать всех жильцов и провести необходимое собрание, на которой принимается решение о иной форме управления дома. Для тех, кто своевременно не принял соответствующее требование, либо не провел собрание, местное самоуправление объявляло об открытом конкурсе, на котором и определялась управляющая организация, данный конкурс имел свой порядок, который был закреплен Правительством РФ. Это закреплялось в части 4 статьи 161, срок назначался один месяц со дня объявления, согласно Жилищного кодекса РФ.

Рассмотрим изменения, вносимые в Кодекс об административных нарушениях, согласно ФЗ -№ 255, начиная с 1 апреля 2015 г. появились новые составы правонарушений в административном праве, а именно: наличие нарушения законности при осуществлении предпринимательской деятельности по управлению; совершение деятельности без лицензии; в случае ненадлежащего выполнения или в случаях невыполнения предписаний органов выдающих лицензии; нарушение

---

лицензионных требований по управлению многоквартирных домов согласно законодательства Российской Федерации.

Данный закон является основным источником информации и правового регулирования в сфере лицензирования деятельности по управлению многоквартирными домами, в нем закреплены основные функции, которые выполняет лицензионный надзор, а также определяет сущность лицензионного контроля. Им разграничены основные моменты деятельности лицензионной комиссии, именно в нем определены основные положения выдачи или отказа лицензии для предпринимателей, а также моменты приостановления ее деятельности и возможной аннуляции лицензии.

Лицензирование в данном аспекте законодательства проводится на протяжении 30 дней со дня подачи заявления соискателем, в данном случае отказом может послужить только, если заявление не соответствует лицензионным требованиям.

Согласно ФЗ — № 255, субъектами РФ должна быть создана постояннодействующая комиссия по лицензионным вопросам, чтобы обеспечить деятельность данной комиссии в области надзора и контроля по лицензированию деятельности многоквартирных домов в субъекте РФ.

В 2015 году в порядке деятельности управляющих компаний появилось существенное нововведение. Для того чтобы иметь возможность эффективно влиять на недобросовестных предпринимателей в этой сфере рынка услуг, государство приняло решение установить правовой фильтр в виде лицензирования. Ранее государство было неправомочно вмешиваться в договорно-правовые отношения между гражданами и управляющей организацией. Для того, чтобы продолжать работу в сфере управления многоквартирными домами, каждая управляющая организация обязана пройти процедуру лицензирования. Для этого она обязана выполнить шесть лицензионных требований, после чего обратиться в орган государственного жилищного надзора для выдачи лицензии.

Требования следующие: регистрация организации на территории Российской Федерации, отсутствие судимости у руководителя управляющей компании, отсутствие данных этого руководителя в реестре дисквалифицированных лиц, отсутствие фактов лишения лицензий в предыдущие годы или в других регионах России, соблюдение требований по раскрытию информации и сдача руководителем управляющей компании специального квалификационного экзамена. После этого выдается бессрочная лицензия. При этом она будет действительна только в том субъекте РФ, в котором выдана.

Лицензионная комиссия, является межведомственным органом, в которую входят как представители государственной и муниципальной власти, так и общественности, в том числе собственники многоквартирных домов. Комиссия принимает окончательное решение: выдать управляющей компании лицензию или нет, аннулировать через суд ее лицензию или нет. Также комиссия принимает квалификационные экзамены, и ее представители участвуют в мероприятиях по лицензионному контролю.

Квалификационный экзамен для руководителей управляющих компаний будет проводиться в виде компьютерного тестирования на знание законодательства в сфере ЖКХ. Он поможет выяснить, есть ли минимально необходимый уровень знаний у человека, который желает возглавить управляющую организацию. Претенденту будет задано 100 из 200 вопросов, утвержденных Министерством строим России.

Экзамен будет считаться сданным, если было не менее 86 правильных ответов. Протокол сданного экзамена будет служить основанием для оформления квалификационного аттестата — официального документа, дающего право трудиться на руководящей должности в управляющей

---

организации.

В настоящий момент разработаны и подготовлены новые законопроекты по данному направлению, которые пока еще не вступили в законную силу. С 1 сентября 2014 года, вступили в силу первые изменения в жилищном законодательстве, которые предусматривали переход на новый этап государственного регулирования управлению многоквартирными домами с использованием механизма лицензирования, данные изменения закреплены в ФЗ — № 255.

В соответствии с указанным нормативно правовым актом Жилищный кодекс Российской Федерации дополнен разделом X, предусматривающим положения о лицензировании деятельности по управлению многоквартирными домами, в том числе лицензионных требованиях к лицензиату (соискателю лицензии), должностному лицу лицензиата (соискателя лицензии), аннулировании лицензии и прекращении ее действия.

Должностное лицо, должностные лица лицензиата обязаны иметь квалификационный аттестат.

Проверка квалификации лица, претендующего на получение квалификационного аттестата, осуществляется в форме квалификационного экзамена. Порядок проведения квалификационного экзамена, перечень вопросов, предлагаемых претенденту на квалификационном экзамене, порядок определения результатов квалификационного экзамена утверждены приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 5 декабря 2014 года № 789/пр. Указанный приказ вступил в силу 15 декабря 2014 года. [1]

В соответствии с изменениями в Жилищном кодексе Российской Федерации лицензирование деятельности по управлению многоквартирных домов приобрело обязательный характер, в соответствии с этим для данного вида деятельности с учетом особенности его лицензирования предъявляются особые требования согласно пунктам 1-5 части, статьи 193 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Согласно данных пунктов рассмотрим особенности ведения лицензионной деятельности в области управления многоквартирных домов. Итак, соискателями на получение лицензии по данному профилю на территории Российской Федерации могут быть либо юридические лица, либо индивидуальные предприниматели, иностранные лица, к получению лицензии по управлению многоквартирными домами не допускаются, согласно действующего законодательства.

Лицензиат и соискатель лицензии должен иметь соответствующий квалификационный аттестат, который подтверждал бы, что они являются компетентными лицами в данной сфере. Законодательство требует, чтобы у лицензиата или соискателя лицензии отсутствовала непогашенная судимость, которая касается экономической деятельности, а также тяжкие преступления и преступления средней тяжести. В реестре не должно быть лиц, которые ранее при осуществлении данного вида деятельности лишились лицензии путем ее аннуляции за неисполнение требований лицензионного органа, а именно ненадлежащее содержание имущества многоквартирного дома. Также не допускаются лица имеющие административное наказание- дисквалификацию.

Не допускается внесение в свободный реестр юридически лиц и лиц индивидуальной предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, если ранее лицензиат, соискатель лицензии получили распоряжение об аннуляции лицензии.

Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения.

---

Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме ([часть 3 статьи 161](#) Жилищного кодекса РФ). [2]

При проведении общего собрания необходимо учитывать требования [ст. 45](#) Жилищного кодекса, в частности, необходимо заранее (за 10 дней до даты проведения собрания) известить собственников о проведении собрания, соблюсти порядок проведения общего собрания, собрать необходимый кворум собственников, соблюсти порядок подсчета голосов, указать необходимые реквизиты протокола собрания и т.д.

В случае нарушения указанных норм, по иску собственников, решение собрания могут признать недействительным, а результаты выборов управляющей компании отменить.

В случае подачи заявления для предоставления соискателю лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, должны также учитываться все необходимые лицензионные требования согласно пункта 6 части 1 статьи 193 Жилищного кодекса Российской Федерации [3], то есть лицензиат должен учитывать требования по предоставлению необходимой информации, соискатель лицензии, лицензиат должен предоставить в указанный срок следующие документы:

— заявление, которое должно быть оформлено согласно государственных стандартов, которые находятся в силе согласно действующего законодательства;

-учредительные документы, копии, заверенные нотариусом;

-квалифицированный аттестат, копии, заверенные нотариусом;

-опись поданных документов.

Рассмотрим требования, которые предъявляются лицензиату согласно существующего законодательства. Согласно части 2-3, статьи 161 ЖК РФ, выдвигаются следующие требования к лицензиату выполнение и оказание всех соответствующих услуг и работ, связанных с обеспечением надлежащего порядка и соответствия с техническими требованиями правил содержания общего имущества в хозяйственной деятельности многоквартирных домов. Лицензиат, должен следить за выполнением и осуществлением коммунальных услуг меру комфортабельности и благоустроенности многоквартирного дома опираясь на требования существующих норм законодательства, которые регламентируют приостановление, предоставление коммунальных услуг в многоквартирных домах.

Согласно законодательства, лицензиат должен выполнять свои обязанности по управлению многоквартирным домом, в эго обязанности входит содержание многоквартирного дома в надлежащем порядке согласно требований, проводить соответствующие ремонтные работы, сохранять имущество многоквартирного дома, предоставлять своевременно необходимые коммунальные услуги, производить аварийные ремонты в случае необходимости, благоустраивать дом. Данные требования закреплены в ЖК РФ [4]. К ним можно отнести следующие требования:

— обязательная регистрация юридического или индивидуального предпринимательства, которое оформлено только на территории Российской Федерации;

— квалификационный аттестат лицензиата;

— отсутствие судимости за преступления в экономической деятельности, преступление тяжкие и средней тяжести;

— в реестр не допускаются лица имеющие функции единоличного исполнительного органа соискателя лицензии, которая была приостановлена, аннулирована в связи с невыполнением обязанностей и требований лицензиата в предпринимательской деятельности по управлению

---

многоквартирных домов

— в свободном федеральном реестре лицензиат не должен находиться как предприниматель, лишенный лицензии, которая выдавалась ему по данному профилю ранее;

— обязательное соблюдение требованию лицензирования и ведения деятельности по управлению многоквартирных домов.

По законодательным пунктам ЖК РФ, соискатель лицензии после подачи соответствующих документов в течении 30 рабочих дней должен получить решение по выдаче лицензии, либо в ее отказе с четко сформулированной причиной данного решения, со ссылками на действующее законодательство.

В соответствии со статьей 192 ЖК РФ:

"Деятельность по управлению многоквартирными домами осуществляется управляющими организациями на основании [лицензии](#) на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами (далее также — лицензия), выданной органом государственного жилищного надзора на основании решения лицензионной комиссии субъекта Российской Федерации (далее — лицензионная комиссия).

Под деятельностью по управлению многоквартирным домом понимаются выполнение работ и (или) оказание услуг по управлению многоквартирным домом на основании договора управления многоквартирным домом" [5].

Такая форма управления предпочтительна тогда, когда жильцы дома практически незнакомы между собой, мало платежеспособны и не доверяют сторонним организациям. То есть они выбирают непосредственное управление многоквартирным домом, чтобы снизить расходы на содержание жилища. Но такая форма все равно требует регистрации юридического лица и открытия соответствующего счета, на котором будут накапливаться средства на крупные разовые общедомовые расходы и так далее. В случае если жильцы не решают вопросы обслуживания своего дома самостоятельно, то городская администрация принимает решение назначить для управления ту или иную организацию.

Непосредственное управление многоквартирным домом предполагает индивидуальную ответственность в отношении неисполнения обязательств по оплате за коммунальные услуги. Все решения относительно обслуживания и ремонта дома принимаются на общем собрании коллективно. Непосредственное управление многоквартирным домом: минусы и плюсы непосредственный способ управления многоквартирным домом. Данная форма управления имеет свои недостатки и преимущества.

Таким образом, следует отметить следующее, что лицензия на управление многоквартирными домами состоит из деятельности жилищного надзора, государственного типа, которые осуществляют контроль над деятельностью в процессе лицензирования. Лицензии, которые выдаются по данному виду деятельности носят бессрочный характер только исключительно на территории Российской Федерации, тем органом, который непосредственно выжали данную лицензию, лицензия не может быть передана третьему лицу согласно законодательству РФ.

Законное основание для выдачи лицензии связано непосредственно с пунктами принятого ФЗ-№ 99, с учетом тех особенностей, которые предусмотрены по специфике деятельности управления многоквартирными домами по ЖК РФ. "Положения ФЗ-№ 99 о приостановлении, возобновлении действия лицензии, а также об установлении оснований для аннулирования лицензии не применяются при осуществлении лицензирования деятельности по управлению многоквартирными домами.

---

Контроль за соблюдением органами государственного жилищного надзора требований настоящего Кодекса и ФЗ-№ 99 к лицензированию деятельности по управлению многоквартирными домами осуществляется федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством Российской Федерации, в [порядке](#), установленном Правительством Российской Федерации.

В случае нарушения требований настоящего Кодекса и ФЗ-№ 99 к лицензированию деятельности по управлению многоквартирными домами должностные лица уполномоченного Правительством Российской Федерации федерального органа исполнительной власти выдают руководителю органа государственного жилищного надзора обязательные для исполнения предписания об устранении допущенных нарушений.» [6]

**Список литературы:**

1. Скловский К.И. Применение гражданского законодательство о собственности и владении. Практические вопросы. М.: Статут, 2014. С. 22.
2. «Жилищный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 28.12.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017)
3. «Жилищный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 28.12.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017)
4. «Жилищный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 28.12.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017)
5. «Жилищный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 28.12.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017)
6. Измайлов Р. Р. «Правовые проблемы лицензирования деятельности по управлению многоквартирными домами» 2016. № 4 (65) апрель С. 143