

**Лицензирование деятельности по управлению многоквартирными домами:
проблемы теории и практики**

Измайлов Роберт Ринатович

Аспирант

Казанский (Приволжский) федеральный университет, Юридический факультет,
Кафедра гражданского и предпринимательского права, Казань, Россия

E-mail: izmailov.robert@mail.ru

На сегодняшний день повышение качества предоставляемых жилищно-коммунальных услуг является одним из приоритетных направлений социально-экономической политики Российской Федерации. В 2014 году вступил в силу Закон[1], предусматривающий лицензирование предпринимательской деятельности по управлению многоквартирным домом и устанавливающий обязательность наличия лицензии с 1 мая 2015 года.

До принятия данного закона на рынке жилищно-коммунальных услуг действовало добровольное саморегулирование, которое сменило лицензирование и имело своей целью снижение административных барьеров для предпринимателей. Возникает вопрос, необходимы ли новые изменения в механизме правового регулирования предпринимательской деятельности на рынке жилищно-коммунальных услуг и не идут ли они в разрез с общими тенденциями по снижению числа лицензируемых видов предпринимательской деятельности в РФ. Мировая практика показывает, что деятельность саморегулируемых организаций является более эффективной мерой и формой контроля участников рынка, а сами организации важнейшим элементом общей системы регулирования предпринимательской деятельности[2]. Отказ от лицензирования некоторых видов был связан, в том числе, и с невозможностью контроля государством всех участников рынка. В этой связи изменения законодательного регулирования представляются не совсем оправданными, а иным вариантом, направленным на упорядочение деятельности субъектов на рынке жилищно-коммунальных услуг, является переход к обязательному саморегулированию и расширению контрольных полномочий саморегулируемых организаций.

В соответствии со статьей 201 Жилищного кодекса[3] выдача лицензий управляющим организациям осуществляется органами государственного жилищного надзора на основании решения лицензионной комиссии субъекта РФ, причем не менее чем треть её членов должна быть представлена саморегулируемыми организациями, общественными объединениями или иными некоммерческими организациями, осуществляющими общественный жилищный контроль. Однако указание на количество минимальных членов данной комиссии в законе отсутствует, что может сказаться на объективности принимаемых решений при формальном подходе к формированию комиссий. В этой связи представляется целесообразным конкретизация уже существующих норм о том, кто может входить в состав лицензионной комиссии, а также предоставление возможности апелляционного обжалования решений комиссии в административном порядке. За нарушение правил осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами и осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами без лицензии предусматривается административная ответственность. Приведенный в статье 193 ЖК РФ перечень лицензионных требований не включает ни обеспечение надлежащего содержания общего имущества, ни бесперебойное предоставление качественных коммунальных услуг. Полученная лицензия действует только на территории субъекта РФ, органом жилищного надзора которого она выдана, не имеет срока действия и не подлежит передаче третьим лицам. Нарушение лицензионных требований не является основанием для аннулирования лицензии или прекращения ее действия иным способом.

Введение лицензирования предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами предполагает также ведение реестров лицензий. В соответствии со статьей 195 ЖК РФ сведения о лицензировании деятельности по управлению многоквартирными домами, лицензиатах, осуществляющих или осуществлявших данный вид деятельности, будут содержаться в нескольких реестрах. Реестры лицензий будут сформированы на уровне субъектов Российской Федерации и должны будут содержать раздел, включающий в себя сведения об адресах многоквартирных домов, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат. На федеральном уровне предполагается формирование сводного федерального реестра лицензий, а также реестра аннулированных лицензий и дисквалифицированных лиц, формированием которых будет заниматься Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации[4]. В письме Министра России от 24.02.2015[5] указывается, что до формирования собственного реестра для получения информации о дисквалифицированных лицах следует пользоваться реестром дисквалифицированных лиц Федеральной налоговой службы.

Законом предусматриваются две формы воздействия на организации, осуществляющие предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами: исключение конкретных домов из реестра лицензий субъекта Российской Федерации и аннулирование лицензий в судебном порядке по заявлению лицензионной комиссии. Управляющая организация может лишиться права обслуживать конкретный дом в случае назначения судом два или более раза административного наказания в течение календарного года за неисполнение или ненадлежащее исполнение предписаний органов государственного жилищного надзора. Однако, в соответствии со статьей 200 ЖК РФ, собственники на общем собрании могут сохранить договорные отношения с данной организацией, и она продолжит деятельность по управлению многоквартирным домом даже при наличии указанных выше обстоятельств. Аннулирование лицензии возможно в судебном порядке в случае исключения из реестра сведений о многоквартирных домах, общей площадью пятнадцать и более процентов от площади всех обслуживаемых управляющей организацией помещений. Решение об обращении в суд должно быть принято лицензионной комиссией субъекта РФ. В этом случае управляющая организация вообще лишается права осуществлять деятельность по управлению многоквартирными домами. Представляется, что данные нормы способны привести к отказу от обслуживания управляющими организациями «проблемных» домов, что в результате отразится на потребителях, а также предоставит возможности для злоупотребления конкурирующим организациям.

Необходимо отметить, что существует несовершенство в вопросах разграничения ответственности между собственниками жилых помещений, управляющими компаниями и ресурсоснабжающими организациями. На сегодняшний день, основную ответственность за некачественное предоставление жилищно-коммунальных услуг несет управляющая компания, но влиять на качество поставляемых ресурсоснабжающими организациями услуг фактически не имеет возможности. Целесообразным в данном случае выглядит более четко разграничение ответственности между указанными субъектами.

Необходимым для выдачи лицензии условием является, в соответствии со статьей 193 ЖК РФ, наличие квалификационного аттестата. Квалификационный аттестат выдается на пять лет при условии, что претендент сдал квалификационный экзамен. Процедура проведения экзамена, а также процедуры, связанные с выдачей квалификационного аттестата, регламентируются Приказом Министра России[6]. Спорным является вопрос определения должностного лица лицензиата или соискателя лицензии. Законодателем указано, что квалифицированы на право содержания общего имущества могут быть не только лица, осуществляющие функции единоличного исполнительного органа лицензиата, но и иные

лица, на которых ответственность за соблюдение требований к обеспечению надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме возложена уставом или иными документами лицензиата. На практике, лицензирующими органами такой подход не допускается, а в уже упоминавшемся письме Минстроя России от 24.02.2015 №4745-АЧ/04 указывается обязанность получения квалификационного аттестата именно единоличным исполнительным органом соискателя лицензии, что противоречит положениям ЖК РФ.

Таким образом, возврат к лицензированию на рынке жилищно-коммунальных услуг способен упорядочить деятельность организаций, но в тоже время реализация отдельных несовершенных положений нового закона способна прямо или косвенно привести к ухудшению качества оказываемых потребителям услуг. Альтернативным вариантом представляется усиление роли саморегулирования в данной сфере, а также совершенствование технических регламентов по оказанию жилищно-коммунальных услуг.

Источники и литература

- 1) Федеральный закон от 21.07.2014 N 255-ФЗ (ред. от 24.11.2014) "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации" // Российская газета, № 169, 30.07.2014
- 2) Чельшев М.Ю., Михайлов А.В. Саморегулирование в системе методов правового регулирования предпринимательской деятельности // Власть закона. – 2013. – № 1 – С. 54-55.
- 3) "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 21.07.2014) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2015) // Российская газета, № 1, 12.01.2005.
- 4) Постановление Правительства РФ от 28 октября 2014 г. N 1110 "О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами" // Собрание законодательства РФ, 03.11.2014, № 44, ст. 6074.
- 5) Письмо Минстроя России от 24.02.2015 №4745-АЧ/04 "Об отдельных вопросах, возникающих в связи с реализацией законодательства Российской Федерации о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами" // [Электронный ресурс] URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_145456/ (Дата обращения 05.03.2015)
- 6) Приказ Минстроя России № 789/пр от 5 декабря 2014 г. "Об утверждении Порядка проведения квалификационного экзамена, порядка определения результатов квалификационного экзамена, Порядка выдачи, аннулирования квалификационного аттестата, порядка ведения реестра квалификационных аттестатов, формы квалификационного аттестата, перечня вопросов, предлагаемых лицу, претендующему на получение квалификационного аттестата, на квалификационном экзамене" // [Электронный ресурс] URL: <http://www.minstroyrf.ru/upload/iblock/1d7/prikaz-789pr.pdf> (Дата обращения 05.03.2015)