

УДК 347.2/.3

***ЛИЦЕНЗИРОВАНИЕ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО
УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ***

Ларина Т.С.

магистрант

кафедра юриспруденции

Институт истории и права

Калужский государственный университет им. К.Э. Циолковского

Калуга, Россия

Серокурова У.В.

доцент, кафедра юриспруденции,

Институт истории и права

Калужский государственный университет им. К.Э. Циолковского,

Калуга, Россия

Аннотация:

Данная статья посвящена лицензированию предпринимательской деятельности в сфере управления многоквартирными домами. В ходе написания научной статьи изложены и рассмотрены требования, связанные с получением лицензии, процедура продления срока ее действия, а также обязанности соискателей и управляющих организаций.

Ключевые слова: лицензия, процедура продления срока действия лицензий, нарушения в деятельности управляющих организаций, контроль.

LICENSING OF BUSINESS ACTIVITIES FOR THE MANAGEMENT OF APARTMENT BUILDINGS

Larina T.S.

Master

's student Department of Jurisprudence

Institute of History and Law

Kaluga State University named after K.E. Tsiolkovsky

Kaluga, Russia

Serokurova U.V.

Associate Professor, Department of Jurisprudence,

Institute of History and Law

Kaluga State University named after K.E. Tsiolkovsky,

Kaluga, Russia

Annotation:

This article is devoted to licensing of entrepreneurial activity in the field of management of apartment buildings. In the course of writing a scientific article, the requirements related to obtaining a license, the procedure for extending its validity, as well as the responsibilities of applicants and management organizations are outlined and considered.

Keywords: license, license renewal procedure, violations in the activities of management organizations, control.

С мая 2015 года деятельность по управлению многоквартирными домами стала подлежать лицензированию[3].

Решение о предоставлении лицензии принимается лицензионной комиссией, состав и порядок деятельности которой утверждается соответствующим постановлением Губернатора.

Для получения лицензии на управление многоквартирными домами требуется выполнить несколько минимальных условий:

1) Зарегистрироваться как юридическое лицо или индивидуальный предприниматель на территории Российской Федерации;

1.1) Убедиться, что фирменное наименование заявителя лицензии не является идентичным или похожим на фирменное наименование лицензиата, который уже имеет право на осуществление предпринимательской деятельности в области управления многоквартирными домами;

2) Подтвердить наличие квалификационного аттестата у высшего руководителя организации, подающей заявку на получение лицензии;

3) Проверить отсутствие судимости у высшего руководителя организации, подающей заявку на лицензию, за экономические преступления, преступления средней тяжести, тяжкие и особо тяжкие преступления;

4) Проверить отсутствие в реестре лиц, которые ранее занимали должность единоличного исполнительного органа у лицензиата, лицензия которого была аннулирована, а также лиц, на которых определены обязанности по обеспечению правильного содержания общего имущества в многоквартирных домах и против которых было применено административное наказание в виде дисквалификации. Также, учесть информацию о высшем руководителе лицензиата и высшем руководителе заявителя лицензии;

5) Убедиться, что в федеральном реестре лицензий не указано об аннулировании ранее предоставленной лицензии соискателю лицензии на управление многоквартирными домами.

За предоставление государственной услуги подлежит оплата государственной пошлины в сумме 30 000 рублей, которая в настоящее время Постановлением Правительства РФ от 12.03.2022 № 353 «Об особенностях разрешительной деятельности в Российской Федерации в 2022 и 2023 годах» временно отменена.

Следует отметить, что изначально лицензия на указанный вид деятельности предоставлялась бессрочно.

Согласно Федеральному закону от 31.12.2017 № 485-ФЗ, внесены изменения в статью 192 Жилищного кодекса Российской Федерации, которые относятся к сроку действия лицензии на управление многоквартирными домами. В соответствии с этими изменениями, установлен новый пятилетний срок действия лицензии, который может быть продлен в соответствии с правилами, установленными Правительством Российской Федерации.

Однако Федеральным законом от 21.11.2022 № 463-ФЗ «О внесении изменений в статью 201 Жилищного кодекса Российской Федерации и статью 5 Федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее - Федеральный закон № 463-ФЗ), внесены изменения, которые переносят пятилетний срок действия лицензий на управление многоквартирными домами и определяют его исчисление с 01.06.2018. Таким образом, в 2023 году подошел срок продления действия лицензий, выданных в обозначенный период.

Процедура продления срока действия лицензий определена Постановлением Правительства РФ от 28.10.2014 № 1110 «О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами» (далее – Постановление № 1110) [1].

Согласно Постановлению, для продления срока действия лицензий, которые истекают 01.06.2023 года, необходимо подать заявление в лицензирующий орган не ранее чем за 60 рабочих дней до даты истечения срока действия, но не позднее чем за 45 рабочих дней до этой даты.

Таким образом, период подачи заявлений о продлении лицензий установлен с 03.03.2023 года по 27.03.2023 года включительно. Для предотвращения проблем и обеспечения своевременного продления лицензии на предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами необходимо соблюдать указанные сроки.

В соответствии с законодательством, решение о продлении срока действия лицензии будет принято лицензирующим органом, если проверкой выяснено следующее: заявление о продлении срока действия лицензии было подано в установленные сроки, соответствие лицензионным требованиям, предусмотренным пунктами 1 - 6.1 части 1 статьи 193 Жилищного кодекса РФ, а также отсутствие серьезных нарушений лицензионных требований, указанных в пунктах «в» - «д» пункта 4(1) Постановления № 1110, и неисполненных предписаний об устранении серьезных нарушений лицензионных требований, срок исполнения которых истек на момент проверки.

На территории Калужской области прохождению процедуры продления срока действия лицензии подлежали 134 управляющие организации.

Вместе с тем успешно ее пройти удалось лишь 76.

Одной из самых распространенных проблем, с которыми сталкиваются управляющие организации, является неправильное заполнение Государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ).

Управляющие организации обязаны предоставлять свободный доступ к информации о своей финансово-хозяйственной деятельности, оказываемых услугах и работах по обслуживанию общего имущества в многоквартирном доме, а также разъяснять порядок и условия предоставления и выполнения этих услуг, их стоимость и тарифы на коммунальные услуги. Для этого информация должна размещаться в специальной системе, указанной в Жилищном кодексе Российской Федерации.

Состав, сроки и периодичность размещения информации в Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ) определены совместным приказом Министерства связи и массовых коммуникаций Российской Федерации и Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации № 74/114/пр от 29.02.2016.

Согласно Федеральному закону от 21.07.2014 № 209-ФЗ "О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства" и указу № 74/114/пр, все управляющие организации, занимающиеся управлением многоквартирными домами, обязаны размещать информацию о своей деятельности.

Нарушения были выявлены в работе 35 управляющих организаций.

Еще одной проблемой, обнаруженной в деятельности управляющих организаций, было наличие задолженности перед ресурсоснабжающей организацией, которая была признана или подтверждена судебным решением. Размер этой задолженности был равен или превышал две среднемесячные платежи по договору ресурсоснабжения, заключенному с целью обеспечения коммунальных услуг для собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме.

Контроль по задолженности управляющих организаций перед ресурсоснабжающими организациями по договорам ресурсоснабжения всегда находился на особом контроле государственной жилищной инспекцией Калужской области.

Учитывая социальную важность обозначенного вопроса, совместно с ресурсоснабжающими организациями Калужской области на постоянной основе проводились проверочные мероприятия на предмет нарушения платежной дисциплины.

Материалы проведенных ранее проверок, в том числе легли в основу проверок лицензиатов при прохождении процедуры продления срока действия лицензий.

Данные нарушения были выявлены в деятельности 5 управляющих организаций.

Хотелось бы также отметить, что в адрес управляющих организаций, не прошедших процедуру продления срока действия лицензий, за период с 01.01.2022 инспекцией было объявлено 53 предписания об устранении нарушений требований законодательства, выдано 971 предостережение, кроме того

указанные организации 55 раз были привлечены к административной ответственности за нарушения лицензионных требований.

Что в свою очередь также свидетельствует о недобросовестности данных организаций.

На момент окончания процедуры продления лицензии количество многоквартирных домов, находящихся в управлении организаций, которым было отказано в продлении лицензии, составляло 1 380 домов.

Однако по состоянию на 31.05.2023 в отношении 344 домов собственниками уже было принято решение о выборе иной управляющей организации. В соответствии с решениями инспекции 01.06.2023 в реестр лицензий Калужской области были внесены соответствующие изменения.

На момент исключения таких домов из управления нерадивых управляющих организаций ЖК РФ содержал лишь отдельные нормы, направленные на непрерывность управления многоквартирными домами.

В то же время, даже несмотря на отсутствие официальной процедуры местного самоуправления при истечении срока действия лицензий, а также для защиты прав и законных интересов жителей многоквартирных домов на получение качественных жилищно-коммунальных услуг и бесперебойного управления данными домами, инспекция рекомендует руководствоваться положениями Правил определения управляющей организации для управления многоквартирными домами[2].

С целью исключения возможности оставления многоквартирных домов без управления органами местного самоуправления была проведена активная работа по определению управляющих организаций для таких домов.

В целях оптимизации процесса продления срока действия лицензий на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами и устранения правовой неопределенности в вопросе дальнейшего управления домом лицензиатом, срок действия лицензии которого истёк, законодателем был подготовлен соответствующий проект федерального закона

«О внесении изменений в статьи 199 и 200 Жилищного кодекса Российской Федерации».

24 июня 2023 года был принят Федеральный закон № 273-ФЗ, который четко регламентировал порядок органов местного самоуправления в случае не продления срока действия лицензий[4].

При этом положения статей 199 и 200 Жилищного кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона) распространяется на правоотношения, возникшие с 1 июня 2023 года.

Таким образом, в настоящее время непрерывность управления многоквартирными домами обеспечена на законодательном уровне, что однозначно будет способствовать как интересам граждан по защите прав и их законных интересов, так и успешной подготовке к новому отопительному периоду 2023/2024 годов.

Библиографический список:

1. Постановление Правительства РФ от 28.10.2014 № 1110 «О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами».

<URL:consultantplus://offline/ref=A6F7731C80DDD4B1F960D3428751CC0B62C3421E9BBAE62CB81E3DD8B0562F2E7A0513EDA3a5tAH> (дата обращения: 16.10.2023 г).

2. Постановление Правительства РФ от 21.12.2018 № 1616 "Об утверждении Правил определения управляющей организации для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация, и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации"

<URL:consultantplus://offline/ref=EB2C633340E6565417A19B8216FECC8C09D1B36A98BF8104E8513CFE9079905B1FD4B2939BMBw9H> (дата обращения: 16.10.2023 г).

3. Федеральный закон от 21.07.2014 № 255-ФЗ (ред. от 21.12.2021) "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации"

URL:consultantplus://offline/ref=D38BD1B002B48F23812AD647A9CEB84E42A0F710F2544BD75A002A7B5A22ACC042BF34B677e6r3H (дата обращения: 15.10.2023 г).

4. Федеральный закон от 24.06.2023 № 273-ФЗ "О внесении изменений в статьи 199 и 200 Жилищного кодекса Российской Федерации" URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_450403/ (дата обращения: 16.10.2023 г).

5. Федеральный закон "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" от 31.12.2017 № 485-ФЗ URL:https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_286774/ (дата обращения: 14.10.2023 г).

Оригинальность 75%