

Федеральное государственное автономное образовательное  
учреждение высшего образования  
«Южно-Уральский государственный университет»  
(национальный исследовательский университет)  
Юридический институт  
Кафедра «Теория государства и права,  
конституционное и административное право»

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ  
Заведующий кафедрой  
\_\_\_\_\_ Е.В. Титова  
\_\_\_\_\_ 2017 г.

МАГИСТЕРСКАЯ ДИССЕРТАЦИЯ

**АДМИНИСТРАТИВНО-ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ В СФЕРЕ  
ЛИЦЕНЗИОННОГО КОНТРОЛЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ УПРАВЛЯЮЩИХ  
ОРГАНИЗАЦИЙ**

ЮУрГУ – 40.04.01.2017.338 Ю

Руководитель магистерской  
диссертации  
к.ю.н., доцент  
\_\_\_\_\_ Е.С.Калина  
\_\_\_\_\_ 2017 г.

Автор магистерской  
диссертации  
магистрант группы Ю-240  
\_\_\_\_\_ С.В.Иванюк  
\_\_\_\_\_ 2017 г.

Нормоконтролер  
\_\_\_\_\_ К.С. Филистович  
\_\_\_\_\_ 2017 г.

Челябинск 2017

Федеральное государственное автономное образовательное  
учреждение высшего образования  
«Южно-Уральский государственный университет»  
(национальный исследовательский университет)  
Юридический институт  
Кафедра «Теория государства и права,  
конституционное и административное право»

УТВЕРЖДАЮ  
Заведующий кафедрой  
\_\_\_\_\_ Е.В. Титова  
\_\_\_\_\_ 2017г.

ЗАДАНИЕ  
НА МАГИСТЕРСКУЮ ДИСЕРТАЦИЮ

(Фамилия, Имя, Отчество)

Иванюк Светлана Вячеславовна

Группа Ю-240

- 1 Тема работы  
« Административно-правовое регулирование в сфере лицензионного контроля деятельности управляющих организаций»  
утверждена приказом по университету от \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. № \_\_\_\_\_
- 2 Срок сдачи законченной работы \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.
- 3 Исходные данные к работе  
(Указать перечень основных нормативных правовых актов, используемых при написании диссертации)  
Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях,  
Жилищный Кодекс Российской Федерации»
- 4 Перечень вопросов, подлежащих разработке  
Понятие и особенности лицензирования;  
Основные лицензионные требования, предъявляемые к управляющим  
организациям;  
Механизм лицензионного контроля;  
Особенности административной ответственности за нарушение лицензионных  
требований;  
Основания для аннулирования лицензии и исключения из лицензионного реестра  
субъекта РФ;  
Основные проблемы управляющих организаций при соблюдении лицензионных  
требований и предложения по их соблюдению в сфере лицензионного контроля

5. Иллюстративный материал

отсутствует

6. Календарный план

Разделы выпускной квалификационной работы	Дата выполнения
Выбор и согласование темы с научным руководителем	15.12.2016
Изучение научной и учебной литературы по теме исследования, определение целей, задач и методов исследования	11.01.2017
Глава 1	25.02.2017
Глава 2	30.04.2017
Выводы	05.05.2017
Устранение недостатков и замечаний научного руководителя и предоставление окончательного надлежаще оформленного варианта диссертации на вторичную проверку научному руководителю	15.04.2017
Нормоконтроль	06.06.2017
Предоставление надлежаще оформленной работы, отзыва научного руководителя и рецензии на диссертацию на кафедру для регистрации	13.06.2017
Защита работы	29.06.2017

Руководитель работы,

должность, научная степень \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

(И.О. Фамилия)

Автор работы,

Магистрант группы Ю-240 \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

(И.О. Фамилия)

## АННОТАЦИЯ

Иванюк С.В. магистерская диссертация «Административно-правовое регулирование в сфере лицензионного контроля деятельности управляющих организаций»: ЮУрГУ, Ю-240, 82 с., библиогр. список – 44 наим.

Объектом исследования выступают общественные отношения, возникающие в процессе реализации административной процедуры лицензионного контроля, применяемого к управляющим организациям в сфере осуществления предпринимательской деятельности при управлении многоквартирными домами.

Целью исследования является системный анализ административного механизма лицензионного контроля деятельности управляющих организаций и связанные с ней проблемы правоприменения, возникающие при использовании данного механизма в качестве правового средства укрепления правопорядка и внутренней дисциплины деятельности управляющих организаций. Особое внимание в исследовании уделяется институту административной ответственности за нарушение лицензионных требований в сфере лицензионного контроля при управлении многоквартирными домами. На основе данного системного анализа сделаны выводы, выявлены проблемные аспекты и сформулированы основные предложения по совершенствованию законодательства, практики его применения и непосредственно выдвинуты предложения по механизму соблюдения управляющими организациями лицензионных требований, установленных жилищным законодательством. Для достижения указанной цели в настоящем исследовании необходимо решить следующие задачи:

- раскрыть понятие и сущность лицензирования;
- проанализировать основные предпосылки законодательного закрепления данной процедуры;
- проанализировать основные взгляды ученых и правовых экспертов о необходимости внедрения лицензирования в нашем государства;

– охарактеризовать основные лицензионные требования, предъявляемые к деятельности управляющих организаций, и изучить их законодательное регламентирование;

– дать характеристику понятия «лицензионный контроль» и выделить основные меры ответственности за нарушение в сфере лицензионного контроля деятельности управляющих организаций;

– проанализировать положительную и отрицательную судебную практику привлечения к ответственности в сфере лицензионного контроля;

– на основе анализа действующего законодательства рассмотреть проблемные аспекты применения административной процедуры лицензионного контроля и предложить некоторые меры, способствующие совершенствованию правоприменения данного механизма и улучшению качества работы управляющих организаций.

*Ключевые слова: лицензирование, лицензионные требования, лицензионный контроль, органы государственного жилищного надзора, управление многоквартирными домами, административная ответственность в сфере лицензионного контроля, лицензионный реестр субъекта Российской Федерации, аннулирование лицензи*

## ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ .....	5
----------------	---

### ГЛАВА 1. ПОНЯТИЕ, АДМИНИСТРАТИВНО-ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ И ОСОБЕННОСТИ ЛИЦЕНЗИРОВАНИЯ И ЛИЦЕНЗИОННОГО КОНТРОЛЯ УПРАВЛЯЮЩИХ ОРГАНИЗАЦИЙ

1.1. Административная процедура лицензирования управляющих организаций и основные лицензионные требования, предъявляемые к ним

1.2. Понятие и административно-правовое регулирование лицензионного контроля в отношении управляющих организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами

1.3. Механизм лицензионного контроля в отношении управляющих организаций

### ГЛАВА 2. АДМИНИСТРАТИВНАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ УПРАВЛЯЮЩИХ ОРГАНИЗАЦИЙ ЗА НАРУШЕНИЕ ЛИЦЕНЗИОННЫХ ТРЕБОВАНИЙ И ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ИХ СОБЛЮДЕНИЮ

2.1. Административная ответственность в сфере лицензионного контроля, предусмотренная КоАП РФ.....	36
--	----

2.2. Основания для аннулирования лицензий и исключения многоквартирного дома из лицензионного реестра субъекта РФ	50
---	----

61

2.3. Основные проблемы управляющих организаций при соблюдении лицензионных требований и предложения по их соблюдению в сфере лицензионного контроля .....

ЗАКЛЮЧЕНИЕ..... 73

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ..... 78

## ВВЕДЕНИЕ

Проблема состояния жилищно-коммунального хозяйства в настоящее время является одной из наиболее острых. Очевидно, что услуги жилищно-коммунального хозяйства для населения являются не сколько показателем комфортности, сколько жизненной необходимостью. Для реализации качественного обслуживания жилищного фонда государством разработан административный механизм воздействия на организации, осуществляющих управление многоквартирными домами. В сфере жилищно-коммунального хозяйства сложно достичь баланса между экономической целесообразностью и социальной необходимостью, и особенно остро вступают в противоречие рыночные и административные подходы.<sup>1</sup>

Актуальность темы исследования определяется необходимостью исследования совершенного нового явления в жилищно-коммунальной сфере, лицензирования и лицензионного контроля управляющих организаций.

Предпосылкой законодательного закрепления лицензирования стали участившиеся обращения граждан в государственные органы с жалобами на деятельность управляющих организаций, что стало поводом к модернизации жилищно-коммунальной сферы с 1 мая 2015 г. Причиной этому послужило то, что на рынке ЖКХ с каждым годом прибавлялось немалое количество недобросовестных управляющих компаний, осуществляющих предпринимательскую деятельность незаконно, с целью обогащения. Для реализации этих целей, управляющие организации снижали затраты на

---

<sup>1</sup> Лелявина, Т. А. Совершенствование управления жилищно-коммунальным хозяйством мегаполиса: автореф. дисс. ... канд. эконом. наук // Т.А.Лелявина – СПб., 2009.



обслуживание многоквартирных домов, завышали тарифы за жилищно-коммунальные услуги, обеспечивая себе, таким образом, прибыльную деятельность. В результате этого жилищный фонд постепенно приходил в негодность: изнашивались кровли, выходило из строя общедомовое имущество. Все эти факторы послужили поводом для законодательного закрепления лицензирования в отношении предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

Деятельность управляющих организаций с введением лицензирования подлежит проверкам органами государственного жилищного надзора в форме лицензионного контроля, имеющего свои законодательные особенности. Однако, за прошедшие два года, усиленные административные процедуры воздействия на деятельность управляющих организаций в виде лицензионного контроля на практике не решили многих проблем в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Административно-правовое регулирование в рамках лицензионного контроля осуществляется, в большей степени, в целях оправдания целесообразности и справедливости размера платы собственниками жилья, установленной органами местного самоуправления и качеством оказываемых услуг управляющими организациями. Органы власти, утверждая правила и нормы по деятельности управляющих организаций на рынке предпринимательства, требуют надлежащего и качественного обслуживания жилищного фонда посредством применения к управляющим компаниям лицензионного контроля.

Использование лицензирования в качестве метода регулирования отношений с участием управляющих компаний позволило выявлять и пресекать нарушения управляющими компаниями требований федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации посредством использования лицензионного контроля, представляющего собой административно-правовую процедуру, направленную на выявление возможных составов правонарушений в сфере лицензирования и их предотвращение, состоящую из стадии получения контролирующим субъектом необходимой информации, стадии правовой

квалификации и стадии принятия решения о применении к лицензиату мер административного принуждения.<sup>1</sup>

Существует множество проблем применения лицензионного контроля, поскольку данный механизм еще недостаточно разработан на практике. В настоящее время данная пробела в сфере жилищно-коммунального хозяйства является достаточной серьезной, что и обуславливает актуальность данного исследования.

Целью исследования является системный анализ административного механизма лицензионного контроля деятельности управляющих организаций и связанные с ней проблемы правоприменения, возникающие при использовании данного механизма в качестве правового средства укрепления правопорядка и внутренней дисциплины деятельности управляющих организаций. Особое внимание в исследовании уделяется институту административной ответственности за нарушение лицензионных требований в сфере лицензионного контроля при управлении многоквартирными домами. На основе данного системного анализа сделаны выводы, выявлены проблемные аспекты и сформулированы основные предложения по совершенствованию законодательства, практики его применения и непосредственно выдвинуты предложения по механизму соблюдения управляющими организациями лицензионных требований, установленных жилищным законодательством.

Для достижения указанной цели в настоящем исследовании необходимо решить следующие задачи:

- раскрыть понятие и сущность лицензирования;
- проанализировать основные предпосылки законодательного закрепления данной процедуры;
- проанализировать основные взгляды ученых и правовых экспертов о необходимости внедрения лицензирования в нашем государства;

---

<sup>1</sup> Багандов, А.Б. Административно-правовой механизм лицензирования в Российской Федерации: автореф. дис. ... докт. юрид. наук // А.Б. Багандов А.Б. – М., 2008.

– охарактеризовать основные лицензионные требования, предъявляемые к деятельности управляющих организаций, и изучить их законодательное регламентирование;

– дать характеристику понятия «лицензионный контроль» и выделить основные меры ответственности за нарушение в сфере лицензионного контроля деятельности управляющих организаций;

– проанализировать положительную и отрицательную судебную практику привлечения к ответственности в сфере лицензионного контроля;

– на основе анализа действующего законодательства рассмотреть проблемные аспекты применения административной процедуры лицензионного контроля и предложить некоторые меры, способствующие совершенствованию правоприменения данного механизма и улучшению качества работы управляющих организаций.

Объектом исследования выступают общественные отношения, возникающие в процессе реализации административной процедуры лицензионного контроля, применяемого к управляющим организациям в сфере осуществления предпринимательской деятельности при управлении многоквартирными домами.

Предметом настоящей выпускной квалификационной работы является всестороннее исследование процесса лицензирования и лицензионного контроля, изучение судебной практики привлечения к ответственности управляющих организаций за несоблюдение лицензионных требований, а также основные проблемы, возникающие при правоприменении данной административной процедуры.

Методологическую основу исследования составили как общенаучные методы (формально-логический, системный, структурно-функциональный, и др.) и общелогические методы (анализ, синтез, обобщение и абстрагирование, индукция и дедукция, аналогия и др.), так и специально-юридические приемы и методы (сравнительное правоведение, технико-юридический анализ, конкретизация, толкование, правовое моделирование и др.). Методологический подход к

рассмотрению того или иного вопроса диссертации основан как на применении отдельных из перечисленных методов, так и их комбинации.

Нормативную основу настоящего исследования составляют Жилищный кодекс РФ, Федеральные законы, среди которых особое внимание будет уделено ФЗ "О лицензировании отдельных видов деятельности», Постановления Правительства РФ и нормативно-правовые акты муниципальных образований и другая научная и специальная литература.

Практические рекомендации и предложения, содержащиеся в диссертационном исследовании, могут быть использованы при совершенствовании законодательства и правоприменения в сфере лицензионного контроля, а также в качестве методических рекомендаций по соблюдению лицензионных требований во внутренней деятельности управляющих организаций.

Основные предложения диссертационного исследования были представлены на XII Международной научно-практической конференции «Актуальные вопросы научных исследований» г. Иваново, 15 мая 2017 г., и XII Международной научной конференции «Свобода и право» 5 июня 2016 г.

Диссертационная работа состоит из введения, двух глав, каждая из которых включает по три параграфа, заключения и библиографического списка.

# Глава 1. ПОНЯТИЕ, АДМИНИСТРАТИВНО-ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ И ОСОБЕННОСТИ ЛИЦЕНЗИРОВАНИЯ И ЛИЦЕНЗИОННОГО КОНТРОЛЯ УПРАВЛЯЮЩИХ ОРГАНИЗАЦИЙ

## 1.1.Административная процедура лицензирования управляющих организаций и основные лицензионные требования, предъявляемые к ним

Процедура лицензирования появилась в Российской Федерации достаточно давно. На сегодняшний день спектр предоставляемых работ и услуг довольно разнообразный, однако для осуществления некоторых видов деятельности обязательно получение специального разрешения, которое и называется лицензией. К перечню работ и услуг, подлежащих проведению подобной процедуры, как правило, относятся те виды деятельности, которые могут повлечь за собой причинение ущерба жизни и здоровью граждан, а также объектам, находящимся под особой защитой государства. Соответственно, эти услуги должны соответствовать разработанным государственным стандартам и нормам, поэтому деятельность по их оказанию подлежит государственному удостоверению, т.е. лицензированию. Правовую основу процедуры лицензирования составляет Федеральный Закон от 4 мая 2011 года № 99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности».

Прежде, чем раскрыть понятие лицензирования, необходимо рассмотреть основные подходы к его определению. А. Ф. Воронов и И. Н. Трофименко характеризуют лицензирование, как вид деятельности соответствующих государственных органов, направленный на выдачу лицензий и осуществление контроля за соблюдением лицензионных требований.<sup>1</sup> Напротив, О. М. Олейник определяет лицензирование не как деятельность, а скорее, как правовой режим осуществления отдельных, признанных законодательством видов

---

<sup>1</sup> Воронов.А.В., Трофименко И.Н. Некоторые проблемы лицензирования / А.В.Воронов // Юридический мир. –1998.–№ 12.– С.29.

предпринимательской деятельности.<sup>1</sup> В. Ф. Попондопуло рассматривает лицензирование в качестве средства регулирования, используемого государством, как общее ограничение предпринимательской деятельности.<sup>2</sup> Однако, все эти подходы к определению лицензирования недостаточно полно раскрывают его сущность, а лишь описывают некоторые его особенности.

Представляется необходимым подчеркнуть, что лицензирование является, прежде всего, урегулированной административно-правовыми нормами деятельностью лицензирующих органов по предоставлению лицензий, внесению в них изменений и дополнений, продлению срока их действия и прекращению действия лицензий. Каждое из вышеперечисленных действий является отдельным административным производством, которое выступает составной частью административно-управленческого процесса.

В целом, административно-правовое регулирование лицензирования заключается в даче компетентным административным органом заинтересованному физическому лицу или организации официального согласия на совершение этим лицом (организацией) того или иного действия.

Административно-правовое регулирование лицензирования заключается, в частности, в том, что государство, в лице лицензирующих органов, воздействует на хозяйствующих субъектов, посредством ограничения недобросовестного предпринимательства. По своему характеру данные правоотношения являются административными, ибо одним из субъектов выступает орган исполнительной власти, следовательно, в этих правоотношениях присутствует юридически закрепленное неравенство сторон.<sup>3</sup>

Статья 3 Закона о лицензировании отдельных видов деятельности определяет лицензирование как деятельность лицензирующих органов по предоставлению,

---

<sup>1</sup> Олейник О.М. Правовые основы лицензирования хозяйственной деятельности // Закон. –1994.– № 6.– С.16.

<sup>2</sup> Попондопуло В.Ф. Коммерческое (предпринимательское) право: учебник / В.Ф.Попондопуло. — 3-е изд.— М.: Норма, 2008. — С. 234.

<sup>3</sup> Кудашкин В.В. Правовые аспекты лицензирования хозяйственной деятельности //Журнал российского права. –1999. –№ 1.– С.129-135

переоформлению лицензий, продлению срока действия лицензий в случае, если ограничение срока действия лицензий предусмотрено федеральными законами, осуществлению лицензионного контроля, приостановлению, возобновлению, прекращению действия и аннулированию лицензий, формированию и ведению реестра лицензий, формированию государственного информационного ресурса, а также по предоставлению в установленном порядке информации по вопросам лицензирования.<sup>1</sup>

Появление лицензирования в сфере жилищно-коммунального хозяйства сигнализировало о наличии проблем в этой области, и ставило основной целью отбор лучших управляющих компаний, отсеивание неликвидных предприятий и организаций, а также улучшение качества обслуживания многоквартирных домов посредством ужесточения требований к деятельности таких организаций.

Предпосылки принятия Закона о лицензировании управляющих организаций очевидны, поскольку жилищно-коммунальная сфера является достаточно проблемной. По данным заместителя Александра Сидякина, председателя Комитета Государственной думы по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству,<sup>2</sup> 57% от общего числа обращений, поступающих в государственные органы власти, содержат жалобы на жилищно-коммунальную сферу обслуживания. Такая ситуация наблюдается и в Общественной палате Российской Федерации. Проанализировав количество обращений, поступающих в органы власти, установлено, что более пятидесяти процентов из них касаются деятельности управляющих организаций. Если учесть, что по статистике Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ порядка восьмидесяти процентов жилищного фонда обслуживается управляющими компаниями, то и назрела необходимость регламентировать процедуру лицензирования именно для таких организаций.

---

<sup>1</sup> Федеральный закон от 04.05.2011 № 99-ФЗ (ред. от 30.12.2015) «О лицензировании отдельных видов деятельности» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 9.05.2011.–№ 19.– Ст. 2716.

<sup>2</sup> Генцлер И.В., Гордеев Д.П., Сиваев С.Б. Решит ли лицензирование проблемы управления многоквартирными домами / И.В.Генцлер // Управление многоквартирным домом. – 2014.- №4.

Андрей Владимирович Чибис, занимающий должность заместителя министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации прокомментировал введение процедуры лицензирования следующим образом: "С помощью лицензирования мы проведем "генеральную уборку" среди управляющих компаний. Сегодня в России сложился "серый" рынок управления жильем. Достоверное количество компаний никто не знает. А ведь через них проходит ежегодно более 1 трлн. рублей. Введя лицензирование, мы пересчитаем все управляющие компании нашей страны. Любой собственник сможет увидеть всю достоверную информацию о своей управляющей компании в специальном федеральном реестре на сайте Минстроя России".<sup>1</sup> Отчасти можно согласиться с данным мнением, так как благодаря принятию закона о лицензировании управляющих организаций с рынка могут уйти порядка 15% управляющих компаний, осуществляющих свою деятельность незаконно, либо с грубыми нарушениями. Оставшиеся же организации подвергнутся тщательному надзору со стороны государства в лице органов государственного жилищного надзора.

Началу лицензирования деятельности управляющих организаций положил Федеральный закон от № 255-ФЗ - "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации",<sup>2</sup> подписанный Президентом Российской Федерации 21 июля 2014 года. В соответствии с настоящим законом, в обязанности управляющих организаций в лице юридических лиц и индивидуальных предпринимателей было вменено осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами на основании полученной ими лицензии в

---

<sup>1</sup> Филимонов А. Подводные камни закона о лицензировании деятельности управляющих компаний в сфере ЖКХ [Электронный ресурс] / Режим доступа: <http://www.garant.ru/article/563744>, свободный

<sup>2</sup> Федеральный закон от 21.07.2014 г. № 255-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 28.07.2014 г. – № 30.– Ст. 4256.



установленном законом порядке. Таким образом, управление многоквартирными домами должно осуществляться на основании лицензии, за исключением случая осуществления такой деятельности товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом.<sup>1</sup> На этапе обсуждения законопроекта о лицензировании, неоднократно вносились и обсуждались органами власти различных уровней, ассоциациями и объединениями предприятий и организаций жилищной сферы, различными экспертными сообществами вопросы о введении лицензирования не только в отношении управляющих организаций, но и товариществ собственников жилья (ТСЖ) и жилищно-строительных кооперативов (ЖСК). Однако результатом стала позиция законодательства о том, что ТСЖ и ЖСК являются некоммерческими организациями, объединениями собственников помещений, и лишение лицензии не может привести их к реорганизации, поскольку невозможно запретить собственникам создавать свои объединения. Таким образом, товарищества собственников жилья, жилищно-строительные кооперативы были законодательно освобождены от необходимости получения лицензии.

Законом также было установлено, что лицензию на осуществление своей деятельности управляющие организации обязаны получить до 1 мая 2015 г. В случае же неполучения лицензии до вышеуказанного срока, управляющие организации не будут допущены к деятельности по управлению многоквартирными домами. При этом, действие лицензии во времени не ограничено, она выдается бессрочно, однако действие ее распространяется лишь в рамках того субъекта Российской Федерации, в котором органы государственного жилищного надзора осуществляют ее выдачу. Также не допускается приостановление и возобновление действия лицензии. Помимо этого, органам государственного жилищного надзора закон вменил функции по осуществлению

---

<sup>1</sup> Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. (ред. от 28.12.2016) № 188-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. – 03.01. 2005 г. –№ 1 (часть I). – Ст. 14.

лицензионного контроля в отношении управляющих организаций, осуществляющих обслуживание многоквартирных домов.

Согласно данным Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ, на 1 мая 2015 г. лицензии получили порядка 11 тысяч управляющих компаний из 12,5 тысяч ранее функционирующих без лицензии. По экспертным оценкам, процедуру лицензирования не прошли порядка 13 процентов управляющих компаний. Впрочем, как показала практика, на начало 2017 года с получением лицензии возникли проблемы лишь у ограниченного числа управляющих компаний, основные же проблемы появились именно по соблюдению лицензионных требований в рамках осуществления лицензионного контроля. Согласно данным Государственной жилищной инспекции Челябинской области по состоянию на 1 апреля 2017 года в Челябинской области осуществляют свою деятельность 549 управляющих организаций, имеющих лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.<sup>1</sup>

Хотелось бы подчеркнуть тот факт, что лицензирование подразумевает не только деятельность, направленную на выдачу или переоформление лицензий, но и представляет собой непосредственный контроль со стороны лицензирующего органа за выполнением лицензионных требований, установленных законодательством Российской Федерации.

Для того, чтобы в последующем исследовать процедуру лицензионного контроля в отношении управляющих организаций, необходимо рассмотреть, какие лицензионные требования к ним предъявляются.

Лицензионные требования – это те условия, которым должны отвечать все организации, осуществляющие управление многоквартирными домами, подлежащие лицензированию в установленном законом порядке, во избежание применения к ним административного наказания в рамках лицензионного

---

<sup>1</sup> Алгоритм контроля за деятельностью управляющих компаний «Государственная жилищная инспекция». Официальный документ [Электронный ресурс] / Режим доступа: <http://pravmin74.ru/novosti/goszhlinspekciya-sostavila-dlya-yuzhnouralcev-algoritm-kontrolya-za-deyatelnostyu-38110>. свободный.

контроля. Другими словами, лицензионный контроль имеет место в случае нарушения указанных лицензионных требований.

Кроме этого, на основании ч.7 ст.20 ЖК РФ, осуществляемый ранее государственный жилищный надзор, не проводится в отношении управляющих организаций, которые осуществляют деятельность по управлению многоквартирными домами на основании лицензии<sup>1</sup>. Таким образом, в отношении управляющих компаний жилищный надзор был вытеснен лицензионным контролем.

Представляется необходимым вначале раскрыть весь перечень законодательно закрепленных лицензионных требований, а затем проанализировать их соблюдение на практике управляющими компаниями.

Основными требованиями, предъявляемыми к организациям, управляющим многоквартирными домами являются соблюдение положений ч.2.3 ст.161 Жилищного Кодекса Российской Федерации, ч.2 ст.162 ЖК РФ, а именно исполнение обязанностей по договору управления, и соблюдение требований, определенных в ч.1 ст.193 ЖК РФ.

Подробно следует остановиться на каждом из вышеперечисленных разделов лицензионных требований. Первый раздел регламентируется ч.2.3 ст.161 Жилищного Кодекса. Первое требование в рамках этого блока трактуется следующим образом: управляющая организации обязана оказывать все услуги и выполнять все работы, обеспечивающие надлежащее состояние общего имущества многоквартирного дома. Такой перечень услуг и работ содержится в Постановлении Правительства № 290 от 3 апреля 2013 г. N 290. "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения",<sup>2</sup> а также должен быть включен в договор управления, заключаемых

---

<sup>1</sup> Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. (ред. от 28.12.2016) № 188-ФЗ //Собрание законодательства Российской Федерации. – 03.01. 2005 г. –№ 1 (часть I). – Ст. 14.

<sup>2</sup> Постановление Правительства РФ от 3.04. 2013 г. № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в

управляющей организацией с собственниками помещений многоквартирного дома. Как правило, полный перечень работ и услуг, оказываемый управляющей компанией, содержится в приложениях к договору управления. Следующее требование заключается в обеспечении соответствия качества услуг и работ, обеспечивающих надлежащее содержание общего имущества дома требованиям технических регламентов и Правил содержания общего имущества многоквартирного дома, отсылающее к Постановлению Правительства 13.08.2006 № 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность".<sup>1</sup> В данном требовании делается акцент именно на качественном предоставлении услуг. И последнее требование в рамках данного раздела касается предоставления коммунальных услуг потребителям в соответствии с Постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов".<sup>2</sup>

Второй раздел лицензионных требований включает в себя перечень, установленный ч.2 ст.162 ЖК РФ, и включает обязанность по соблюдению всех условий договора управления. Важно подчеркнуть, что договор управления должен быть надлежащего содержания, т.е. отвечать всем критериям, установленным в

---

многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» // Официальный интернет-портал правовой информации <http://www.pravo.gov.ru>, 12.04. 2013.

<sup>1</sup> Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 21.08.2006 г. –№ 34. – Ст. 3680.

<sup>2</sup> Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» // Российская газета. – 01.06.2011 г. –№ 116.

статье 162 ЖК РФ. Примерные условия договора управления были закреплены Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства России от 31 июля 2014 года № 411/пр<sup>1</sup>. В целях реализации статьи 162 ЖК РФ постановлением Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 г. № 416 и были утверждены Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами.

И, наконец, последний раздел лицензионных требований регламентирован статьей 193 ЖК РФ. К их числу относится, в первую очередь обязательность регистрации лицензиата, либо соискателя лицензии в качестве юридического лица или индивидуального предпринимателя на территории Российской Федерации. Иные организации, зарегистрированные на территории иностранных государств, не могут быть допущены к управлению многоквартирными домами. Важным требованием также является наличие у должностного лица лицензиата или соискателя лицензии квалификационного аттестата, который он обязан получить до 1 мая 2015 года. Очевидным и важным, на наш взгляд, требованием, содержащимся в данной статье, в отношении лицензиата является отсутствие неснятой или непогашенной судимости за преступления в сфере экономики, за преступления средней тяжести, тяжкие и особо тяжкие. Помимо этого, не может быть выдана лицензия, в случае если ранее выданная лицензия этой управляющей компании была аннулирована. Законодательство требует, чтобы лицо, претендующее на получение лицензии, не было ранее её лишено, или к нему не применялась дисквалификация за нарушение правил обслуживания многоквартирных домов. Лицензиат, либо соискатель лицензии также обязан соблюдать все требования Стандарта раскрытия информации, утвержденные Постановлением Правительства № 731 от 23.09.2010, в том числе раскрывать все

---

<sup>1</sup> Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 31.07. 2014 г. № 411/пр «Об утверждении примерных условий договора управления многоквартирным домом и методических рекомендаций по порядку организации и проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах» // Документ официально опубликован не был.

сведения на своем сайте, на сайте Реформа ЖКХ, Государственной информационной системы ЖКХ (ГИС ЖКХ) и на информационных стендах, в соответствии с формами раскрытия информации. Представляется интересным рассмотреть ч. 7 статьи 193 ЖК РФ, содержащую понятие «иные требования, установленные Правительством РФ». Возникает вопрос, какие требования будут подпадать под эту регламентацию? Будут ли эти требования касаться принципов законности функционирования управляющей организации в рамках предпринимательской деятельности, или эти требования будут относиться к качеству обслуживания жилищного фонда. Этот вопрос остается неурегулированным в рамках Жилищного кодекса.

Федеральный Закон «О лицензировании отдельных видов предпринимательской деятельности» содержит также общие требования для организаций, осуществляющих деятельность на основании лицензии. Согласно этим требованиям, управляющие организации должны обладать необходимой материально-технической базой, это, как правило, специализированные нежилые помещения, оборудование, необходимое для осуществления надлежащего управления и обслуживания многоквартирных домов. Кроме этого, управляющая организация должна содержать необходимый штат сотрудников различных специализаций (сантехников, маляров, монтажников, сметчиков, юристов и специалистов других направлений), требуемый для полноценной работы в сфере управления жилищным фондом. Отсутствие неисполненных предписаний от органов государственного жилищного надзора и нарушений в течение года, предшествующего лицензированию, является также обязательным требованием для получения лицензии. Организация не должна быть также банкротом или находиться в процессе ликвидации.

Сведения, содержащиеся в предоставленных документах соискателем лицензии о предоставлении ему лицензии должны быть проверены в соответствии с Положением о единой системе межведомственного электронного взаимодействия, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 8 сентября 2010 г. N 697 "О единой системе межведомственного

электронного взаимодействия".<sup>1</sup> Федеральное казначейство, в свою очередь, проверяет уплату соискателем лицензии государственной пошлины, Федеральная налоговая служба получает сведения, содержащихся в Едином государственном реестре юридических лиц и Едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей, т.е. проверяет наличие регистрации соискателя лицензии на территории Российской Федерации. Сведения о наличии либо отсутствии у должностного лица соискателя лицензии неснятой или непогашенной судимости за преступления в сфере экономики, преступления средней тяжести, тяжких и особо тяжких, проверяются Министерством Внутренних дел РФ. Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации проверяет информацию о нахождении должностного лица соискателя лицензии в реестре лиц, осуществляющих единоличное управление органом лицензиата, лицензия которого ранее аннулирована. Также Министерство осуществляет проверку лиц, на которых уставом или иными документами лицензиата возложена ответственность за соблюдение требований к обеспечению надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и в отношении которых применено административное наказание в виде дисквалификации.

В целях проверки выполнения закона о лицензировании управляющих организаций в регионах, о практике применения настоящего закона, Общественной палатой Российской Федерации с 1 октября 2014 г. был осуществлен мониторинг в лице Комиссии по развитию социальной инфраструктуры, местного самоуправления и жилищно-коммунального хозяйства с целью выявления замечаний и внесения предложений по совершенствованию данной системы.<sup>2</sup> В рамках общественного слушания участники обозначили ряд принципиальных проблем процесса лицензирования и лицензионного контроля на основании

---

<sup>1</sup> Постановление Правительства РФ от 08.09.2010 г. № 697 «О единой системе межведомственного электронного взаимодействия» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 20.09. 2010 г. –№ 38. – Ст. 4823.

<sup>2</sup> Общественные слушания «Актуальные проблемы лицензирования управляющих организаций» (Резолюция 19.05.2015г.) Официальный документ [Электронный ресурс] / Режим доступа: <http://www.ncongress.ru/index.php/2009-01-22-10-28-55/789-2015-07-27-11-37-35>. свободный

примеров из практики муниципальных образований. В частности, было высказано мнение о формальности лицензионных требований, поскольку зачастую управляющим организациям отказывают в выдаче лицензий по формальным признакам. В некоторых регионах имелись случаи проверки на соответствие соискателя лицензии требованиям стандарта раскрытия информации в отсутствие самого соискателя, а акты о результатах проведенной проверки вообще не были предъявлены проверяемому, что является грубым противоречием законодательству. Кроме того, было озвучено мнение, что лицензирование создает угрозу для добросовестного бизнеса в сфере жилищно-коммунального хозяйства, а штрафные санкции способствуют ущемлению прав граждан и юридических лиц. Так, организации, много лет успешно занимавшиеся управлением многоквартирными домами, в случае отказа им в выдаче лицензии, вынуждены воспользоваться пробелом в законодательстве, а именно создать новые управляющие компании, которым они бы смогли передать жилищный фонд, ранее находившийся в их управлении. Лицензирование в таких случаях становится бессмысленным процессом, так как на тех же многоквартирных домах по факту остаются те же управляющие организации и качество обслуживания от этого не улучшается. Что касается штрафных санкций, то они несправедливо высоки, считают участники общественного слушания. По данным Ассоциации организаций жилищно-коммунального хозяйства содействия развитию жилищного контроля и надзора за 2013 год только по семи субъектам Российской Федерации было вынесено постановлений на общую сумму более полутора миллиарда рублей. Основное число штрафов налагается на управляющие организации и их руководителей, что делает в дальнейшем невозможным осуществление бизнес-процессов в рамках управления домами. Кроме того, при принятии решений лицензионной комиссией в некоторых субъектах Российской Федерации к соискателям лицензии предъявлялись дополнительные требования, такие, как наличие задолженности перед ресурсоснабжающими организациями, несвоевременные и некачественные ответы на запросы депутатов, что по факту не является основанием для отказа в выдаче лицензии. По результатам общественных



слушаний было выдвинуто ряд предложений. Во-первых, по мнению участников общественного слушания, необходимо проверять на наличие квалификационного аттестата не только руководителя организации, но и осуществлять проверки соответствующих документов у работников, подтверждающих их способность квалифицированного выполнения должностных обязанностей. В соответствии с этим, было предложено скорректировать условия получения лицензии, уделив серьезное внимание профессиональной квалификации штата сотрудников управляющих компаний. Следующим предложением стало введение в качестве обязательного критерия наличие в штате управляющей организации сотрудника, проводившего социальную работы с собственниками многоквартирных домов. Например, это может быть служба социальной работы с населением, специалисты по работе с клиентами и т.д. В качестве предложения в части нормативного регулирования лицензионного контроля также является рассмотрение вопроса о введении нормы, закрепляющей, что в случае наличия задолженности управляющей организации перед ресурсоснабжающими организациями, фондами капитального ремонта это будет являться поводом для лишения лицензии управляющей компании. Также было предложено установить обязательность сдачи квалификационного экзамена для председателей ТСЖ и ЖСК, а также осуществлять лицензирование таких организаций в рамках управления многоквартирными домами. Участники слушания выразили потребность в создании апелляционной комиссии для решения спорных вопросов при лицензировании управляющих организаций во внесудебном порядке, а также закрепить обязательность возврата жилого фонда при признании решения лицензионной комиссии не соответствующим законодательству. Помимо всего вышеизложенного, было предложено установить закрытый перечень нарушений, которые являются предметом лицензионного контроля, исключить расширительное толкование законодательства и ограничить мероприятия лицензионного контроля этим перечнем.

Хотелось бы остановиться на достаточно противоречивых, на наш взгляд, изменениях в законодательстве муниципальных образований о порядке проведения

лицензирования и определения лицензионных требований. 21 октября 2016 года состоялось совещание с участием заместителя Председателя Правительства РФ Дмитрия Николаевича Козака. Повесткой дня на данном совещании было огромное количество вопросов, связанных с разработкой единого расчетно-кассового центра, ужесточения ответственности управляющих компаний за наличие задолженности перед ресурсоснабжающими организациями и др. На основании п.2.5 Протокола Всероссийского селекторного совещания № ДК-П9-224пр.<sup>1</sup> Министерству строительства и жилищно-коммунального хозяйства было установлено задание о включении нарушений управляющих организаций при осуществлении расчетов за коммунальные услуги в перечень грубых нарушений лицензионных требований. За грубые нарушения лицензионных требований, как известно, установлен минимальный штраф в размере 250 тысяч рублей, а максимальная ответственность грозит отзывом лицензии на все многоквартирные дома, находящиеся в управлении той или иной управляющей организации. После прохождения данного совещания Саратовская областная Дума разработала проект о внесении изменений в статью 198 ЖК РФ. Так на основании этого, если у лицензиата в течение шести месяцев имеется задолженность по оплате за ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, в размере, превышающем сумму платы за ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг за три месяца, это будет являться грубым нарушением лицензионных требований. В рамках этого законопроекта также были внесены изменения в сроки выдачи лицензий. По общему правилу, лицензия выдается бессрочно, однако планируется, что в ч.4 ст.192 ЖК РФ будет заменено выражение «без ограничения срока ее действия» словами «сроком на пять лет». Таким образом, через пять лет управляющая организация должна будет вновь оплатить государственную пошлину на

---

<sup>1</sup> Протокол Всероссийского селекторного совещания с участием Заместителя Председателя Правительства Российской Федерации Д.Н.Козака от 21.10. 2016 г. № ДК-П9-224пр. Официальный документ [Электронный ресурс] / Режим доступа: <https://upr-gszgn.sakha.gov.ru/uploads/ckfinder/userfiles/files/Протокол%20Всероссийского%20селекторного%20совещания%20с%20участием%20Заместителя%20Председателя%20Правительства%20Российской%20Федерации.pdf>. свободный

получения лицензии, а руководитель получить квалификационный аттестат. Лицензию также будет практически невозможно получить при отсутствии персонала для осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами. В данном законопроекте также было установлено, что должностное лицо лицензиата, а это, как правило, директор управляющей компании, должен проходить профессиональную переподготовку не реже одного раза в три года.

Проанализировав вышеизложенное, можно сделать следующие выводы относительно лицензирования управляющих организаций и лицензионных требований, предъявляемых к ним:

Во-первых, можно констатировать, что институт лицензирования в большей степени относится к административному праву. В связи с этим лицензирование как административно-правовой институт представляет собой систему административно-правовых норм, регулирующих отношения в области предоставления, отзыва, аннулирования лицензий, а также контроль за соблюдением правил лицензирования организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами. Таким образом, институт лицензирования является одним из важнейших методов государственного управления предпринимательской деятельностью по управлению многоквартирными домами, поэтому занимает важное место в административном праве, являясь административно-правовым средством укрепления правопорядка.<sup>1</sup>

Во-вторых, основная проблема лицензирования заключается в недостаточном понимании задач лицензирования на уровне органов местного самоуправления, а интерес у таких органов власти вызывает возможность получения контроля над финансовыми потоками в сфере управления жилищным фондом.

В-третьих, нецелесообразно проводить аттестацию руководителей управляющих организаций раз в три года. Объяснением этому является тот факт,

---

<sup>1</sup> Бахрах Д. Н. Российский Б. В., Стариков Ю. Н. Административное право: учебник для вузов. — 2-е изд., изм. и доп. — М.: Норма, 2005. — С.220.

что директор является, прежде всего, управленцем, который должен обладать навыками управления коллективом и организацией эффективной работы в рамках обслуживания жилищного фонда, а специалисты все-таки, на наш взгляд, должны быть в линейном персонале работников, которые в свою очередь обязаны качественно оказывать услуги и выполнять работы в рамках своих по обслуживанию многоквартирных домов.

В-четвертых, с точки зрения обоснованности введения лицензионного требования о наличии задолженности перед ресурсоснабжающей организацией, следует сказать, что, все-таки справедливыми лицензионными требованиями можно назвать невыполнение определенных работ и услуг, необходимых для надлежащего содержания многоквартирного дома, но не наличие задолженности перед ресурсоснабжающими организациями. Если обратиться к сайту «Реформа ЖКХ», то можно сделать вывод о том, что абсолютно у всех управляющих организаций имеется задолженность перед компаниями, предоставляющими коммунальные ресурсы, поскольку стопроцентного сбора средств с жителей многоквартирного дома за поставленные коммунальные ресурсы на конец расчетных периодов (кварталов) быть не может. Данная норма является в некоторой степени коррупционной, поскольку государство в лице органов жилищного надзора пытается разработать механизм для отзыва лицензий у организаций, дома которых нужны другим управляющим организациям, а не которые являются недобросовестными в отношении обслуживания и управления многоквартирными домами.

В - пятых, следует упомянуть о несправедливости установления таких размеров штрафов для управляющих организаций. Очевидно, что единственным источником дохода таких организаций является плата за жилищно-коммунальные услуги собственниками помещений, а в случае наложения штрафных санкций, фактически собственникам не будут произведены определенные работы и оказаны услуги на эту сумму взысканий.

В-шестых, нововведение, касаемо обязательности наличия у управляющей компании штата сотрудников различных квалификаций также нельзя считать

корректным. В рамках гражданского и жилищного кодексов допускается, что в целях обслуживания многоквартирного дома могут быть наняты специализированные организации для осуществления тех или иных видов работ и предоставления услуг, необходимых для эффективного обслуживания и содержания многоквартирного дома.

В-седьмых, вопрос о введении лицензирования в отношении товарищества собственников жилья и жилищно-строительных кооперативов является достаточно спорным. Однако, мы полагаем, что необходимо ввести обязательность процедуры лицензирования в отношении ТСЖ, созданных на двух или более многоквартирных домах, поскольку в этом случае товарищество собственников жилья уже может быть не добровольным объединением собственников помещений, а коммерческой организацией, целью которой является извлечение прибыли. Жилищно-строительные кооперативы, в свою очередь, необходимо либо упразднить, либо подвергнуть тщательному лицензионному контролю, как и управляющие организации, поскольку у органов государственного жилищного надзора нет полномочий привлекать их к ответственности за несоблюдение лицензионных требований. На практике можно увидеть, что существует немалое количество нарушений со стороны жилищно-строительных кооперативов, которые, в частности, продолжают выставлять двойные квитанции жителям многоквартирного дома при уже измененном способе управления, и при этом, не подлежат лицензионному контролю со стороны органов государственной власти.

Представляется необходимым также сказать, что расширяющийся перечень лицензионных требований, содержащийся в различных нормативных правовых актах создает, в некоторой степени, препятствия для деятельности управляющих организаций. Выражается это в том, что управляющие организации обязаны непрерывно отслеживать изменения этих требований в разрозненном перечне источников и, соответственно, внедрять их непосредственно в свою деятельность во избежание возникновения лицензионного контроля.

## 1.2. Понятие и административно-правовое регулирование лицензионного контроля в отношении управляющих организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами

Лицензионный контроль представляет административно-правовую процедуру, направленную на предотвращение или выявление возможных составов правонарушений в сфере лицензирования, состоящей из нескольких стадий: 1) получения контролирующим субъектом необходимой информации; 2) правовой квалификации; 3) принятия решения о применении принудительных мер к лицензиату.<sup>1</sup>

Основной целью лицензионного контроля является осуществление проверок на наличие полноты и достоверности информации о лицензиате, либо соискателе лицензии. Такая информация, как правило, содержится в предоставленном соискателем лицензии заявлении, документах, определяющих возможность выполнения лицензионных требований и условий, а также непосредственной проверки сведений о лицензиате и соблюдения им лицензионных требований при осуществлении лицензируемого вида деятельности. Другими словами, лицензионный контроль является контролем за соблюдением лицензионных требований со стороны органов власти. Проводить лицензионный контроль вправе лишь лицензирующие органы и только в пределах своей компетенции, установленной положениями федеральных законов, указами Президента Российской Федерации, постановлениями Правительства и иными нормативными правовыми актами субъектов РФ и муниципальных образований.

В области лицензионного контроля в отношении деятельности по управлению многоквартирными домами принят целый пакет нормативных правовых актов, содержащий федеральные законы, Постановления Правительства,

---

<sup>1</sup> Багандов А.Б. Лицензионный контроль: организационно-правовое регулирование в условиях административной реформы в России: автореф. дис. ... докт. юрид. наук // А.Б. Багандов А.Б. – М., 2008.

а также акты и регламенты, принятые местными государственными властями, ответственными за организацию проведения лицензионного контроля.

Основным законом, регулирующим процесс лицензирования, является ранее упомянутый Федеральный закон "О лицензировании отдельных видов деятельности" от № 99-ФЗ, принятый 4 мая 2001 года. На основании п.51 ч.1 ст.12 настоящего закона<sup>1</sup> предпринимательская деятельность по управлению многоквартирными домами была внесена в перечень видов деятельности, на которые требуется лицензия.

Правовую основу лицензирования и лицензионного контроля управляющих организаций также составляет глава 10 Жилищного Кодекса, введенная Федеральным законом от 21 июля 2014 г. N 255-ФЗ и посвященная лицензированию деятельности по управлению многоквартирными домами.

К отношениям, связанным с осуществлением лицензионного контроля, применяются положения Федерального закона от 26 декабря 2008 года № 294-ФЗ "О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля"<sup>2</sup>.

Следующим правовым актом, являющимся правовой основой лицензионного контроля можно назвать Федеральный закон от 2 мая 2006 г. N 59-ФЗ "О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации"<sup>3</sup>. В случаях, когда поступают жалобы и обращения граждан в управляющую компанию, она может стать объектом внеплановой проверки со стороны органов государственного жилищного надзора.

---

<sup>1</sup> Федеральный закон от 04.05.2011 № 99-ФЗ (ред. от 30.12.2015) «О лицензировании отдельных видов деятельности» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 9.05.2011.–№ 19.– Ст. 2716.

<sup>2</sup> Федеральный закон от 26.12.2008 г. № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» // Российская газета. – 30.12. 2008 г. – № 266.

<sup>3</sup> Федеральный закон от 02.05. 2006 г. № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации» //Собрание законодательства Российской Федерации. –08.05.2006 г.– № 19. – ст. 2060.

В качестве нормативно-правовой основы лицензионного контроля следует упомянуть также Постановление Правительства РФ от 28 октября 2014 г. N 1110 "О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами", в котором содержатся порядок получения лицензии для соискателей, а также перечень лицензионных требований, предъявляемых к лицензиату, т.е. к тем управляющим организациям, которые уже получили в установленном законе порядке лицензию на управление многоквартирными домами<sup>1</sup>.

Следующий раздел законодательства, который непосредственно относится к лицензированию это Постановление Правительства РФ от 23 сентября 2010 г. N 731 "Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами".<sup>2</sup> Данный нормативно-правовой акт является очень спорным и противоречивым в рамках лицензионного контроля, поскольку в различных регионах он трактуется по-разному. По статистике Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства, каждая девятая управляющая компания так и не получила лицензии именно по причине несоблюдения стандарта раскрытия информации.

Следует также упомянуть в качестве законодательной нормы Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 22 декабря 2014 г. N 882/пр "Об утверждении форм раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами",<sup>3</sup> так как он является источником лицензионного

---

<sup>1</sup> Постановление Правительства РФ от 28.10.2014 г. № 1110 «О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 03.11. 2014 г.–№ 44. – Ст. 6074.

<sup>2</sup> Постановление Правительства РФ от 23.09.2010 г. № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 04.10. 2010 г. – № 40. – Ст. 5064.

<sup>3</sup> Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 22.12.2014 г. № 882/пр «Об утверждении форм раскрытия информации организациями, осуществляющими



контроля деятельности управляющих организаций. Данный приказ вступил в законную силу спустя лишь полгода, а именно 25 мая 2015 года.

Кроме вышеперечисленных нормативных актов, к правовой основе лицензионного контроля относится Федеральный закон от 21 июля 2014 г. № 209-ФЗ "О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства",<sup>1</sup> который содержит большое количество требований, предъявляемых к деятельности управляющих компаний, а также к раскрытию огромного перечня информации, которую управляющая организация обязана раскрывать в установленном законом порядке.

В связи с законодательным закреплением лицензирования управляющих организаций возникла необходимость в разработке подзаконных актов, регламентирующих некоторые отдельные вопросы лицензирования управляющих компаний. Таким образом, 28 октября 2014 года Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства был принят Приказ № 657/пр "Об утверждении методических рекомендаций по разработке административного регламента предоставления государственной услуги по лицензированию предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, административного регламента исполнения государственной функции по лицензионному контролю, форм документов, используемые при лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами".<sup>2</sup>

Если говорить о региональном законодательстве в сфере лицензионного контроля и лицензирования в целом, то в каждом регионе разработаны свои

---

деятельность в сфере управления многоквартирными домами» // Официальный интернет-портал правовой информации [www.pravo.gov.ru](http://www.pravo.gov.ru), 14.05.2015.

<sup>1</sup> Федеральный закон от 21.07. 2014 г. № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 28.07.2014 г. – № 30 (часть I) – Ст. 4210.

<sup>2</sup> Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 28.10.2014 г. № 657/пр «Об утверждении методических рекомендаций по разработке административного регламента предоставления государственной услуги по лицензированию предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, административного регламента исполнения государственной функции по лицензионному контролю, форм документов, используемые при лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами» // Документ официально опубликован не был.

определенные административные регламенты, распоряжения, приказы Государственных жилищных инспекций и иные нормативные акты.

Более подробно хотелось бы остановиться на подзаконных актах муниципальных образований, поскольку в каждом регионе на уровне органов государственного жилищного надзора закреплена определенная процедура лицензирования и осуществления лицензионного контроля за деятельности по управлению многоквартирными домами.

В целях запуска процедуры лицензирования деятельности управляющих организаций на территории Челябинской области был разработан проект Административных регламентов. Правительством Челябинской области было утверждено Постановление № 748-П от 29.12.2014 г. «Об административном регламенте предоставления государственной услуги по лицензированию предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами в Челябинской области».<sup>1</sup> Целями принятия данного нормативного акта можно назвать, прежде всего, повышение качества предоставления государственной услуги по лицензированию и доступности данной услуги для организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами. На практике посредством применения данного регламента были установлены комфортные условия для участников правоотношений, складывающихся в процессе предоставления лицензирования. Также были определены сроки и последовательность выполнения административных процедур со стороны Государственной жилищной инспекции Челябинской области. Административный регламент способствовал установлению порядка взаимодействия между структурными подразделениями, должностными лицами, а также с заявителями (соискателями лицензии). Кроме того, результатом применения данного

---

<sup>1</sup> Постановление Правительства Челябинской области от 29.12.2014 г. № 748-П. «Об административном регламенте предоставления государственной услуги по лицензированию предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами в Челябинской области» Официальный документ [Электронный ресурс] / Режим доступа: <http://pravmin74.ru/npa/postanovlenie-pravitelstva-chelyabinskoy-oblasti-ot-15-iyulya-2015-goda-no-356-p-o-svobodnyy>

регламента является ликвидация избыточных административных процедур, сокращение сроков предоставления услуг, а также уменьшения количества документации, необходимой для оказания услуги. Таким образом, был сформирован механизм деятельности органа жилищного надзора в отношении предоставления услуги лицензирования деятельности по управлению многоквартирными домами.

В рамках утверждения лицензионного контроля Правительством Челябинской области было принято Постановление № 749-П от 29.12.2014 г. «Об административном регламенте исполнения государственной функции по осуществлению лицензионного контроля в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами».<sup>1</sup> Административный регламент утвердил разработанную схему осуществления лицензионного контроля, в частности установил сроки и последовательность административных процедур за соблюдением лицензионных требований при управлении многоквартирными домами, определил ответственных лиц, за выполнением тех или иных функций в рамках осуществления лицензионного контроля.

Изучив и проанализировав нормативную базу лицензионного контроля управляющих организаций, можно сделать вывод о том, что огромный перечень законов, Постановлений Правительства и иных подзаконных актов не является доказательством подробного законодательного регламентирования лицензионного контроля. Несомненно, в вышеперечисленных законодательных актах подробно описывается вся сфера деятельности управляющих организаций и требования, которым они должны соответствовать при управлении многоквартирными домами.

---

<sup>1</sup> Постановление Правительства Челябинской области от 29 декабря 2014 г. № 749-П «Об Административном регламенте исполнения государственной функции по осуществлению лицензионного контроля в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами» Официальный документ [Электронный ресурс] / Режим доступа: [http://gzhi74.ru/Upload/files/Постановление%20Правительства%20Челябинской%20области%20т%2029\\_12\\_201.pdf](http://gzhi74.ru/Upload/files/Постановление%20Правительства%20Челябинской%20области%20т%2029_12_201.pdf).свободный

Однако практика показывает, что частые внесения изменений в нормативно-правовые акты только усиливают пробелы в законодательстве, поскольку является недостаточным принять закон, необходимо еще предусмотреть как он будет применяться «на местах». Очень часто происходит так, что нормативный правовой акт вступил в законную силу, однако в муниципалитетах нет четкого понимания как его применять на практике. Что касается законодательного закрепления лицензионных требований, порядка осуществления лицензионного контроля, вывод один, и он заключается в необходимости разработки единого правового акта, содержащего в себе полный перечень лицензионных требований для управляющих организаций в целях ограничения осуществления лицензионного контроля исключительно в рамках данного перечня.

### 1.3 Механизм лицензионного контроля в отношении управляющих организаций

Система контроля представляет собой совокупность субъекта, объекта, средств и методов контроля, взаимодействующих между собой и направленных на достижение целей и получение результатов в результате проведенных действий. Механизмом контроля является порядок его организации и осуществления.

Объектом лицензионного контроля выступают те организации, которые получили лицензии на управление многоквартирными домами, т.е. лицензиаты. Однако не все организации, оказывающие услуги собственникам помещений в многоквартирных домах подлежат обязательной процедуре лицензирования. Как я ранее отмечала, товарищества собственников жилья, жилищно-строительные кооперативы и иные специализированные потребительские кооперативы, оказывающие отдельные услуги по эксплуатации, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома не подпадают под процедуру лицензирования. Таким образом, лицензирование осуществляется в отношении организаций,

которые осуществляют управление многоквартирными домами на основании заключенных договоров управления с жильцами домов.

Предметом лицензионного контроля, как правило, служат документально подтвержденные сведения о деятельности компании, выполняемые работы и оказываемые услуги, принимаемые меры по соблюдению лицензионных требований, а также принимаемые меры по исполнению предписаний об устранении выявленных нарушений.

Субъектами лицензионного контроля являются органы государственного жилищного надзора, как правило, это Государственные жилищные инспекции муниципальных образований. К полномочиям таких органов относится сам процесс лицензирования деятельности по управлению многоквартирными домами, осуществление лицензионного контроля, ведение реестра лицензий субъекта РФ, включающего в себя сведения об адресах многоквартирных домов, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат. Также орган государственного жилищного надзора предоставляет в уполномоченный орган сведения для ведения сводного федерального реестра лицензий и реестра дисквалифицированных лиц.

Механизм лицензионного контроля закреплен в ранее упомянутых Административных регламентах Государственной жилищной инспекции. В соответствии с ч.6 ст.19 Федерального закона № 99 в отношении лицензиата проверки на соблюдение лицензионных требований осуществляются в виде плановых и внеплановых (документарных и выездных) проверок, а также в систематическом наблюдении со стороны органов жилищного надзора за исполнением лицензионных требований управляющими организациями.

Документарная проверка проводится по месту нахождения органа, осуществляющего лицензионный контроль. В процессе проведения документарной проверки должностные лица имеют право требовать от управляющих организаций документы, подтверждающие соблюдение обязательных требований. Выездная проверка проводится по месту нахождения проверяемого органа и в том случае, если при документарной проверке не представляется возможным удостовериться в

полноте и достоверности сведений, содержащихся в документах юридического лица, индивидуального предпринимателя.

Плановые проверки осуществляются в целях проверки соблюдения обязательных лицензионных требований с установленной периодичностью. Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации составляет ежегодный план проведения плановых проверок, который впоследствии размещается на официальных сайтах Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ и Государственной жилищной инспекции муниципальных образований.

Порядок подготовки ежегодного плана проведения плановых проверок, его представления в органы прокуратуры и согласования установлен постановлением Правительства Российской Федерации от 30 июня 2010 г. № 489 «Об утверждении Правил подготовки органами государственного контроля (надзора) и органами муниципального контроля ежегодных планов проведения плановых проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей»,<sup>1</sup> приказом Генеральной прокуратуры Российской Федерации от 11 августа 2010 г. № 313 «О порядке формирования органами 12 прокуратуры ежегодного сводного плана проведения плановых проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей».<sup>2</sup>

Согласно административному регламенту Челябинской области существует следующая схема утверждения ежегодного плана проверок. Должностным лицом, ответственным за разработку плана проверок, является начальник отдела обеспечения надзорных функций и контроля за деятельностью регионального оператора Главного управления. В срок до 15 августа года, предшествующего году проведения плановых проверок, он разрабатывает проект плана проверок и после

---

<sup>1</sup> Постановление Правительства РФ от 30.06. 2010 г. № 489 «Об утверждении Правил подготовки органами государственного контроля (надзора) и органами муниципального контроля ежегодных планов проведения плановых проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 12.07. 2010 г. – № 28.– Ст. 3706.

<sup>2</sup> Приказ Генеральной прокуратуры РФ от 11.08. 2010 г. № 313 «О порядке формирования органами прокуратуры ежегодного сводного плана проведения плановых проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» // журнал "Законность", –2010 г.– № 11.

согласования с заместителем начальника направляет его начальнику Главного управления. До 1 сентября Главное управление направляет проект плана проверок на бумажном носителе и в электронном виде для рассмотрения в прокуратуру Челябинской области. Органы прокуратуры рассматривают проект плана проверок на предмет законности включения в них юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и в срок до 1 октября года вносят предложения о проведении совместных плановых проверок. Главное управление рассматривает предложения органов прокуратуры и по итогам их рассмотрения направляет в органы прокуратуры в срок до 1 ноября года утвержденный ежегодный план проверок для обобщения и формирования Генеральной прокуратурой Российской Федерации ежегодного сводного плана проведения плановых проверок. Генеральная прокуратура Российской Федерации формирует ежегодный сводный план проведения плановых проверок и размещает его на официальном сайте Генеральной прокуратуры Российской Федерации в сети в срок до 31 декабря текущего календарного года. В срок до 31 декабря года, предшествующего году проведения плановых проверок, утвержденный план проверок Главным управлением доводится до сведения заинтересованных лиц посредством его размещения на официальном сайте Главного управления.

Существует три основания для включения плановой проверки лицензиата в ежегодный план проведения проверок. Первое основание заключается в истечении одного года со дня принятия решения о предоставлении либо переоформлении лицензии. Второе основание гласит о том, что плановой проверке подлежат организации в случае истечения трех лет со дня завершения последней плановой проверки в отношении этой организации-лицензиата.

В отличие от плановых проверок, содержащих определенные условия и основания их проведения, существуют внеплановые, которые проводятся по различным основаниям. Внеплановые проверки проводятся в целях проверки устранения ранее выявленных нарушений обязательных лицензионных требований, а также в случае поступления в Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ жалоб на действия ил бездействия

должностных лиц органа государственного жилищного надзора при осуществлении лицензирования предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

Существует большой перечень оснований, по которым может быть проведена внеплановая проверка. Раскрою более подробно каждое из них.

Первым основанием для проведения внеплановой проверки является истечение срока исполнения последнего предписания, т.е. в случае, когда предписание было выдано управляющей организации, а органы государственного жилищного надзора не получили никаких сведений по движению этого предписания, а также устранении нарушений, содержащихся в нем.

Чаще всего внеплановые проверки проводятся по поступлению заявлений (жалоб) и обращений граждан, информации от органов государственной власти, органов местного самоуправления. Такие проверки могут быть проведены лицензирующим органом без согласования с органами прокуратуры и без предварительного уведомления лицензиата о проведении внеплановой проверки. При этом к жалобам и обращениям тоже предъявляются соответствующие требования, такие как, например, указание личных данных, почтовый адрес, по которому должен быть направлен ответ, изложение сути содержания обращения, а также личная подпись и дата. Анонимные жалобы не могут быть признаны к рассмотрению.

Информация о нарушениях, размещенная в ГИС ЖКХ для Государственной жилищной инспекции, является официальной информацией, поступившей в данные органы, и основанием для проведения внеплановой проверки.

Практика некоторых регионов показывает, что внеплановая проверка может быть инициирована по сообщениям из средств массовой информации. Таким образом, если из СМИ поступили сведения о совершаемом нарушении лицензионных требований управляющей организацией, может быть инициирована проверка по этим требованиям.

Органы государственного жилищного надзора обязаны провести внеплановую проверку в случаях возникновения угрозы или причинения вреда



людям, животным, растениям, окружающей среде, а также в случае угрозы возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

Достаточно интересным основанием проверки является заявление самого лицензиата о проведение внеплановой выездной проверки, осуществляемой, как правило, в целях фиксирования факта досрочного исполнения предписания лицензирующего органа. Управляющая организация в этом случае подает заявление об инициировании проверки.

Предметом внеплановой выездной проверки являются состояние помещений, зданий, сооружений, технических средств, оборудования, иных объектов, которые предполагается использовать лицензиатом при осуществлении лицензируемого вида деятельности, и наличие необходимых для осуществления лицензируемого вида деятельности работников в целях оценки соответствия таких объектов и работников лицензионным требованиям.

Процедура любой проверки в рамках лицензионного контроля состоит из следующих этапов: 1) подготовка ежегодного плана проведения плановых проверок; 2) принятие решения о проведении проверки; 3) уведомление юридического лица, индивидуального предпринимателя о проведении плановой проверки, внеплановой выездной проверки; 4) проведение плановой проверки; 5) проведение внеплановой выездной проверки; 6) составление акта проверки и принятие мер в отношении фактов нарушений лицензионных требований, выявленных при проведении проверки, это может быть выдача предписания и (или) оформление протокола об административном правонарушении); 7) рассмотрение дела об административном правонарушении; 8) исполнение постановлений об административном наказании в виде административного штрафа; 9) обращение в суд на основании решения лицензионной комиссии с заявлением об аннулировании лицензии.

Следует отметить, что все сведения о внеплановых проверках фиксируются в журнале проверок. Любой приход инспектора начинается с фиксации в журнале о начале проверки, записывается основание, по которому проверка будет проводиться. Инспектор государственного жилищного надзора должен предъявить

приказ или распоряжение руководителя, либо отправить его за три дня до начала проверки почтой. По экстренным обстоятельствам уведомление о начале проверки должно быть отправлено за 24 часа до ее начала. В некоторых случаях проверка должна быть согласована с органами прокуратуры, в противном случае данная проверка будет признана недействительной. Выездная проверка проводится только по фактам и основаниям, содержащимся в приказе. По иным основаниям проверка не может быть произведена, поскольку представитель контролирующего органа будет привлечен к ответственности за превышение должностных полномочий, а также за несоблюдение регламента проверки.

Срок проверки в общем случае не может превышать 30 рабочих дней. Однако, срок может быть увеличен решением руководителя ГЖИ, но не более, чем в 2 раза.

Основанием для начала проверки является приказ Министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства, в котором непосредственно должно содержаться: 1) фамилия, имя, отчество, должность должностного лица, уполномоченных на проведении проверки; 2) наименование органа государственного жилищного надзора, в отношении которого проводится проверка; 3) цели, задачи и предмет проверки; 4) правовые основания проведения проверки, в том числе подлежащие проверке обязательные требования; 5) перечень мероприятий по контролю, необходимых для достижения целей и задач ее проведения; 6) вид проверки; 7) перечень документов, представление которых органом государственного жилищного надзора необходимо для достижения целей и задач проведения проверки; 8) даты начала и окончания проведения проверки.

Должностные лица органа государственного жилищного надзора при осуществлении лицензионного контроля обязаны исполнять своевременно и в полной мере предоставленные в соответствии с законодательством Российской Федерации полномочия по предупреждению, выявлению и пресечению нарушений лицензионных требований<sup>1</sup>. В обязанности должностного лица также вменяется

---

<sup>1</sup> Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. (ред. от 28.12.2016) № 188-ФЗ //Собрание законодательства Российской Федерации. – 03.01. 2005 г. –№ 1 (часть I). – Ст. 14.

проведение проверки только во время исполнения служебных обязанностей, выездной проверки - только при предъявлении служебных удостоверений и копии приказа Министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации о проведении проверки. Должностные лица Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации не должны препятствовать должностным лицам органа государственного жилищного надзора присутствовать при проведении проверки и давать разъяснения по вопросам, относящимся к предмету проверки. Кроме того, они обязаны знакомить руководителя органа государственного жилищного надзора с результатами проверки и неукоснительно соблюдать сроки проведения проверки.

При осуществлении лицензионного контроля должностные лица органа государственного жилищного надзора имеют право запрашивать на основании мотивированных письменных запросов от органов государственной власти, органов местного самоуправления, юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и граждан информацию и документы, необходимые для проверки соблюдения обязательных требований. Также должностные лица, осуществляющие лицензионный контроль, вправе беспрепятственно по предъявлении служебного удостоверения и копии приказа руководителя посещать территорию и расположенные на ней многоквартирные дома, помещения общего пользования в многоквартирных домах; с согласия собственников помещений в многоквартирном доме посещать жилые помещения и проводить их обследования; проводить исследования, испытания, расследования, экспертизы и другие мероприятия по контролю, проверять соблюдение лицензионных требований.

По результатам проверки в течение 3 рабочих дней со дня окончания ее проведения составляется акт проверки. Акт проверки оформляется в двух экземплярах, один из которых вручается под расписку работнику управляющей организации об ознакомлении, либо об отказе в ознакомлении с данным актом. К акту проверки зачастую прилагаются объяснения работников управляющей

компании, которые ответственны за нарушение лицензионных требований. В случае выявления нарушений должностные лица должны выдавать предписания о прекращении нарушений обязательных требований. При наличии правонарушений должностное лицо обязан составлять протоколы об административных правонарушениях, связанных с нарушениями обязательных требований, рассматривать дела об указанных административных правонарушениях и принимать меры по предотвращению таких нарушений, а также направлять в уполномоченные органы материалы, связанные с нарушениями обязательных требований, для решения вопросов о возбуждении уголовных дел по признакам преступлений. Также результатом проверки может стать исключение сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта РФ и аннулирование лицензии.

О мерах, принятых в отношении должностных лиц, виновных в нарушении обязательных требований, а также о мерах, принятых для устранения выявленных нарушений обязательных требований, орган государственного жилищного надзора уведомляет Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации в течение 10 рабочих дней со дня принятия таких мер, а также сообщает в письменной форме организациям, индивидуальным предпринимателям и гражданам, интересы которых нарушены, в случае проведения проверки по жалобе на действие (бездействие) должностных лиц органа государственного жилищного надзора.

При необходимости, к проверке привлекаются эксперты, представители СРО, члены лицензионной комиссии. Кроме этого, к проверкам управляющая компания может привлечь уполномоченного по защите прав предпринимателей, которые могут оказать помощь в недопущении нарушения прав управляющей компании.

Как было уже отмечено ранее, Правительства муниципальных образований вправе в пределах своей компетенции разрабатывать и утверждать свои административные регламенты по осуществлению лицензионного контроля. Процедура лицензионного контроля, сроки при этом могут отличаться от норм федеральных нормативных правовых актов.

В соответствии с ранее названным Административным регламентом по исполнению государственной функции по осуществлению лицензионного контроля, утвержденного Постановлением Правительства Челябинской области № 749-п от 29 декабря 2014 г. в мероприятиях по лицензионному контролю участвует постоянно действующая лицензионная комиссия Челябинской области для обеспечения деятельности органа регионального государственного жилищного надзора по лицензированию деятельности по управлению многоквартирными домами в Челябинской области, созданная постановлением Губернатора Челябинской области от 31.10.2014 г. № 186 «О создании постоянно действующей лицензионной комиссии Челябинской области для обеспечения деятельности органа регионального государственного жилищного надзора по лицензированию деятельности по управлению многоквартирными домами в Челябинской области».<sup>1</sup>

Срок каждой из проверок не может превышать двадцати рабочих дней, для субъектов малого предпринимательства не более пятидесяти часов на одну проверку, для микропредприятий срок установлен в пятнадцать часов. В исключительных случаях проведения длительных и сложных проверок, исследований, экспертиз срок может быть увеличен, но не более чем на двадцать рабочих дней. Акт проверки, согласно данного Регламента, оформляется незамедлительно после ее проведения, однако, если требуется получение заключений по проведенным экспертизам и исследованиям, акт проверки составляется в срок, не превышающий трех рабочих дней после завершения проверки в рамках лицензионного контроля.

Рассмотрев процедуру лицензионного контроля можно сделать вывод о несоблюдении некоторых из вышеуказанных требований, предъявляемых к порядку проведения проверок.

---

<sup>1</sup> Постановление Губернатора Челябинской области от 31.10.2014 № 186 «О создании постоянно действующей лицензионной комиссии Челябинской области для обеспечения деятельности органа регионального государственного жилищного надзора по лицензированию деятельности по управлению многоквартирными домами в Челябинской области» / Режим доступа: <http://pravmin74.ru/npa/postanovlenie-gubernatora-chelyabinskoy-oblasti-ot-31oktyabrya-2014-godano186-o-sozdanii.svobodnyy>

Следуя сложившейся практике, во-первых, стоит обратить внимание на то, что поступающие обращения граждан в абсолютном большинстве случаев служат поводом для начала документарной, либо выездной внеплановой проверки. Органами государственной жилищной инспекции даже не проводятся предварительные проверки сведений, указанных в обращении. На практике часто встречаются случаи, когда по одному и тому же многоквартирному дому проводится несколько проверок сведений, ранее запрашиваемых органами ГЖИ у управляющей компании, обслуживающей данный многоквартирный дом. Причиной этому, на наш взгляд, служит загруженность органов жилищного надзора обращениями граждан и отсутствием архива данных обращений, по которым возможно отслеживать их и не допускать повторений. Органы жилищного надзора также требуют у управляющих организаций учредительные документы при каждом поступающем обращении граждан, а управляющие организации вынуждены предоставлять их при каждом ответе на запросы ГЖИ. Справедливо возникает вопрос: С какой целью были утверждены нормы стандарта раскрытия информации, согласно которым все управляющие организации размещают учредительные и иные документы, касающиеся их деятельности на своих официальных сайтах, сайте ГИС ЖКХ и др.? Из этого следует вывод, что данные нормы на практике не получили эффективного применения и не способствовали экономии времени и уменьшению бумажного документооборота.

Следующей выявленной проблемой является то, что не все обращения граждан на практике фиксируются органами государственного жилищного надзора, поскольку с началом функционирования сайта ГИС ЖКХ, органы ГЖИ принимают и отвечают на обращения в большинстве случаев с данного сайта, поскольку он является централизованной федеральной информационной системой, которая содержит сведения о жилищном фонде с данными по управляющим компаниям, ТСЖ, ЖСК, ресурсоснабжающим организациям, а также о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах, начислениях за жилищно-коммунальные услуги, взносах на капитальный ремонт и др. Таким образом, ГИС ЖКХ представляет собой

единый информационный ресурс, созданный Правительством Российской Федерации вместо большого числа сайтов с разрозненными сведениями о ЖКХ. На основании этого, органы ГЖИ считают правильным принимать обращения только с этого сайта, либо поступающие обращения непосредственно в сам орган ГЖИ, а это является противоречием Федеральному закону от 2 мая 2006 г. N 59-ФЗ "О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации".

Одной из проблем для управляющих организаций в ходе проведения внеплановых проверок является несоблюдение порядка уведомления управляющих организаций об их проведения. Согласно регламентам Государственных жилищных инспекций, о начале внеплановой проверки должен быть направлен распоряжение (приказ) за три рабочих дня (при экстренных обстоятельствах не ранее, чем за 24 часа до начала). Практика показывает, что данная норма не соблюдается, поскольку в большинстве случаев уведомляют управляющую компанию о начале проверки за 2-3 часа до ее начала. Достаточно интересными являются случаи проведения проверок в график нерабочего времени управляющих организаций, когда он рознится с графиком работы органа ГЖИ. Спорным является также вопрос о том, должны ли вообще органы жилищного надзора предупреждать о внеплановых выездных проверках, ведь представляется очевидным, что дома всегда должны обсуживаться управляющей организацией надлежащим образом, а не после уведомления органа ГЖИ. Однако не стоит забывать о том, что существуют и экстренные случаи, например, в случае ухудшения погодных условий. Таким образом, даже не смотря на то, что управляющая компания придерживается, например, установленного графика уборки придомовой территории, санитарной уборки подъездов, в результате независящих от нее обстоятельств, органы жилищного надзора могут сделать вывод о ненадлежащем обслуживании и содержании общего имущества многоквартирного дома.

## ГЛАВА 2. АДМИНИСТРАТИВНАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ УПРАВЛЯЮЩИХ ОРГАНИЗАЦИЙ ЗА НАРУШЕНИЕ ЛИЦЕНЗИОННЫХ ТРЕБОВАНИЙ И ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ИХ СОБЛЮДЕНИЮ

### 2.1.Административная ответственность в сфере лицензионного контроля, предусмотренная КоАП РФ

Характеризуя понятие административной ответственности, большинство ученых-юристов полагают, что административная ответственность представляет собой форму реагирования органов государства на административное правонарушение, выражающаяся в применении к нарушителю карательных административных санкций.<sup>1</sup>

Административная ответственность является следствием нарушения лицензионных требований и наступает за нарушение правил осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, а также за осуществление такой деятельности без лицензии.

Поскольку лицензионный контроль представляет собой административную процедуру, соответственно и ответственность за несоблюдение лицензионных требований в сфере лицензионного контроля будет административной.

---

<sup>1</sup> Галаган И.А. Теоретические проблемы административной ответственности по советскому праву: автореф. дис. ... докт. юрид. наук // И.А.Галаган. –М.,1971. -43 с.



По Кодексу об административных правонарушениях управляющие организации могут быть привлечены к административной ответственности в рамках лицензионного контроля по статьям ст.7.23.3 КоАП РФ, ч.1,2, ст.14.1.3, по ч. 24 ст. 19.5 КоАП РФ.

Представляется необходимым начать со ст. 7.23.3, устанавливающей ответственность за нарушение управляющими организациями правил осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами. К ним относятся нарушения по несоблюдению требований, содержащихся в 416 Постановления Правительства РФ. Таким образом, нарушение любого из требований, содержащихся в данном Постановлении, например, не заключение договора с ресурсоснабжающей организацией, бездействие при приемке некачественных работ у подрядной организации, отсутствие работы по задолженности за жилищно-коммунальные услуги, необеспечение работ диспетчерской службы, может стать поводом к привлечению к административной ответственности. В рамках данной статьи устанавливается наказание в виде 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. Согласно ч.2 ст.7.23.3 невыполнение указанных обязанностей, предусмотренных правилами осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, в период прекращения действия лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами или ее аннулирования, если указанные лица обязаны надлежащим образом осуществлять предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от ста тысяч до двухсот тысяч рублей или дисквалификацию на срок до трех лет; на индивидуальных предпринимателей - от

ста пятидесяти тысяч до пятисот тысяч рублей или дисквалификацию на срок до трех лет; на юридических лиц - от ста пятидесяти тысяч до пятисот тысяч рублей<sup>1</sup>.

В рамках данной статьи следует остановиться на судебной практике. Существует огромное количество решений в пользу органов государственного жилищного надзора, на основании которых на управляющие организации был наложен штраф за несоблюдение лицензионных требований в рамках данной статьи. Например, Постановление по делу № 5-268/17, вынесенное мировым судьей судебного участка № 264 Химкинского района Московской области<sup>2</sup> о назначении административного штрафа управляющее организации ООО «УК Стройгрупп» в размере ста пятидесяти тысяч рублей. В рамках рассматриваемого дела судом было установлено, что по состоянию на 05 апреля 2017 года управляющая компания имеет задолженность перед ресурсоснабжающей организацией ООО «ТСК Мосэнерго» с марта 2016 года по февраль 2017 года. Таким образом, имея возможность по соблюдению абз. 4 п.п. «ж» п. 4 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, ответчик не принял надлежащих мер по осуществлению расчетов с ресурсоснабжающей организацией за коммунальные услуги, поставленные в рамках заключенного договора, что привело к просроченной задолженности за потребленные коммунальные ресурсы. Управляющая организация в свою очередь ссылалась на наличие задолженности жителей в размере двух миллионов рублей и невозможности погасить задолженность по причине тяжелого финансового положения предприятия. При назначении административного наказания ООО «УК Стройгрупп» судом был учтен характер совершенного административного правонарушения, факт частичной оплаты задолженности. При таких

---

<sup>1</sup> Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30 декабря 2001 г. (ред. от 03.04.2017 г.) № 195-ФЗ (КоАП РФ) // Российская газета. – 31.12.2001.

<sup>2</sup> Постановление мирового судьи судебного участка № 264 Химкинского судебного района Московской области от 15.05.2017 № 5-268/2017 // Официальный документ [Электронный ресурс] / Режим доступа: <http://sudact.ru/magistrate/doc/9WltecwalgbJ/>. свободный // Официальный сайт Судебные и нормативные акты РФ (СудАкт) // Режим доступа: <http://sudact.ru>, свободный

обстоятельствах, суд пришел к выводу о возможности назначения наказания в виде минимального размера штрафа.

По статье 7.23.3 КоАП должностное лицо также может быть привлечено к ответственности за нарушение лицензионных требований. Так, решением Лефортовского районного суда г. Москвы по делу №5-01/16<sup>1</sup> было назначено наказание руководителю управляющей компании ГБУ «Жилищник района Южнопортовый» в виде административного штрафа в размере пятидесяти тысяч рублей. На основании проведенного инспекционного обследования технического состояния жилого дома было установлено, что температура горячей воды в квартире № 52 составляет 50 С, что не соответствует нормативным требованиям. Ненадлежащее исполнение руководителем своих обязанностей явилось причиной нарушений требований п. 5.3.1 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда №170, п.1.1, ст. 161 Жилищного кодекса РФ, п.18 Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме № 290 и порядке их оказания и выполнения. Признав данный состав в качестве нарушения лицензионных требований, судом было вынесено решение о назначении минимального размера штрафа за данное правонарушение.

Существует и судебная практика в пользу управляющих организаций, которым все-таки удастся обжаловать решение о выдаче им предписания и назначении административного наказания. Примером этому является Решение Арбитражного суда Новгородской области от 4 мая 2017 г. по делу № А44-793/2017<sup>2</sup> о признании незаконным предписания Управления ГЖИ Новгородской

---

<sup>1</sup> Постановление Лефортовского районного суда г. Москвы от 13.01.2016 №5-01/16 // Официальный документ [Электронный ресурс] / Режим доступа: <http://www.sud-praktika.ru/precedent/135585.html>, свободный // Официальный сайт Судебная практика РФ (Суд-Практика) // Режим доступа: <http://www.sud-praktika.ru>, свободный

<sup>2</sup> Решение Арбитражного суда Новгородской области от 04.05.2017 № А44-793/2017 // Официальный документ [Электронный ресурс] / Режим доступа: <http://sudact.ru/arbitral/doc/eZ7AK4y77eVR/>, свободный // Официальный сайт Судебные и нормативные акты РФ (СудАкт) // Режим доступа: <http://sudact.ru>, свободный

области от 28 декабря 2016 года №ЛК-1423-16, выданного Обществу с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ЖЭК". В рамках данного дела ГЖИ Новгородской области в результате внеплановой документальной проверки выдало предписание управляющей организации за неправомерное увеличение размера платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме. Однако, судом было установлено что собственниками помещений было принято решение об утверждении платы за услуги по управлению многоквартирным домом. Положениями договора управления, заключенного собственниками помещений было определено, что плата за услуги подлежит ежегодной индексации на размер инфляции. Изменив размер платы, Общество опубликовало в газете «Красная искра» от 30.06.2016 № 26 уведомление об индексации платы с 01 августа 2016 года на 7%. При этом указало, что в случае несогласия с размером индексации, собственники данного дома вправе провести по своей инициативе общее собрание собственников совместно с ООО «УК ЖЭК», на котором утвердить иной размер договорной стоимости по договору управления, применяемого с 01.08.2016 г. Как следует из статьи 158 ЖК РФ и пунктов 28 и 31 Правил содержания, в случае управления многоквартирным домом управляющей организацией бремя расходов на содержание общего имущества обязаны нести собственники помещений в этом многоквартирном доме, причем размер причитающейся с них платы определяется решением общего собрания собственников с учетом предложений управляющей организации. В своем решение суд также учитывает постановление мирового судьи судебного участка №37 Боровичского судебного района Новгородской области от 24.03.2017 по делу №5-145/2017. Данным постановлением было прекращено производство по делу об административном правонарушении по части 1 статьи 7.23.3 КоАП РФ, возбужденного Управлением в отношении ООО «УК ЖЭК» по результатам той же проверки, за отсутствием состава административного правонарушения. Мировой

---

судья, оценив условия договора управления об индексации платы за содержание и ремонт общего имущества, обеспечение гласности принятому решению об индексации, отсутствие нарушений при расчете платы с учетом индексации, отсутствие иного решения собственников помещений в МКД, пришел к выводу о правомерности действий ООО «УК ЖЭК» и отсутствии состава правонарушения. Таким образом, Арбитражный суд по результатам рассмотрения дела обязал признать незаконным предписание Управления ГЖИ Новгородской области от 28 декабря 2016 года №ЛК-1423-16 выданное Обществу с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ЖЭК".

К положительной практике можно также отнести судебное решение по делу 5-957/2015 в пользу УК «Чайковская»<sup>1</sup>. Управляющая компания обвинялась в нарушении ч.10 ст.161 ЖК РФ, п.п. «б,д» п.3 Стандарта раскрытия информации и п.4 Правил осуществления деятельности по управлению МКД. ГЖИ сообщила о размещении информации УК «Чайковская» не в полном объеме на сайте Реформа ЖКХ, в частности не был размещён договор управления многоквартирным домом в электронной форме. Также не была раскрыта информация об оказываемых коммунальных услугах с указанием даты и номера нормативно-правового акта и наименованием принявшего его органа. Защитник управляющей компании предоставил письменные объяснения по делу, в которых просил производство по делу прекратить в связи с отсутствием состава правонарушения. Защитник заявил, что все вменённые ГЖИ нарушения п.3 Стандарта раскрытия информации не предусмотрены. Суд пришёл к выводу, что изложенные защитником УК «Чайковская» доводы ничем и никем не опровергнуты, поэтому принимаются судом. Кроме того, главный специалист ГЖИ никаких доказательств,

---

<sup>1</sup> Решение Арбитражного суда Пермской области от 05.09.2016 № 5-957/2015 // Официальный документ [Электронный ресурс] / Режим доступа: <https://rospravosudie.com/court-sudebnyj-uchastok-76-chajkovskogo-municipalnogo-raiona-s/act-225452683/>, свободный // Официальный сайт Справочной правовой системы по судебным решениям судов общей юрисдикции, мировых и арбитражных судов РФ «РосПравосудие» // Режим доступа: <https://rospravosudie.com>, свободный

свидетельствующих о виновности управляющей компании, суду не предоставил. С учётом всех материалов дела суд пришёл к выводу, что УК «Чайковская» не нарушала п.п.«б, д» п.3 Стандарта раскрытия информации. На основании этого в действиях управляющей компании отсутствует состав административного правонарушения по ч.1 ст.7.23.3 КоАП РФ. Поэтому производство по делу прекращено.

Существует также судебная практика по снижению размера административного штрафа в рамках статьи 7.23.3 КоАП РФ по усмотрению суда. Примером тому является решение № 12-104/2015 от 30 июля 2015 г. по делу по делу № 12-104/2015 Киселевского городского суда Кемеровской области<sup>1</sup>, в котором установлено снижение назначенного наказания до половины минимального размера административного штрафа, предусмотренного санкцией ч.1 ст.7.23.3 КоАП РФ, а именно до 75 000 рублей. Размер штрафа был снижен судом на основании тяжелого финансового положения управляющей организации, а также учитывая то обстоятельство, что на момент рассмотрения жалобы все выявленные нарушения управляющей компанией были уже устранены.

Следующая статья, устанавливающая административную ответственность в рамках лицензионного контроля это ст.7.22 КоАП РФ, регламентирующая нарушение правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений, а именно нарушение правил и норм технической эксплуатации согласно Постановления Госстроя № 170. Санкция в рамках этой статьи устанавливается наложением административного штрафа на должностных лиц в размере от четырех тысяч до пяти тысяч рублей, на юридических лиц - от сорока тысяч до пятидесяти тысяч рублей<sup>2</sup>. После нарушений данных норм и правил, как правило, Ростехнадзор

---

<sup>1</sup> Решение Киселевского районного суда Кемеровской области от 30.07.2015 № 12-104/2015 // Официальный документ [Электронный ресурс] / Режим доступа: <http://sudact.ru/regular/doc/mr8Iub70Hm5J/>, свободный // Официальный сайт Судебные и нормативные акты РФ (СудАкт) // Режим доступа: <http://sudact.ru>, свободный

<sup>2</sup> Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30 декабря 2001 г. (ред. от 03.04.2017 г.) № 195-ФЗ (КоАП РФ) // Российская газета. – 31.12.2001.

выезжает для осуществления проверки управляющих организаций, ставших субъектом таких правонарушений.

Рассматривая судебную практику, следует сказать о том, что нарушение какой-либо нормы Постановления Госстроя № 170 влечет за собой практически в большинстве случаев неоспариваемое взыскание в виде штрафа. Например, Постановление Верховного суда № 306-АД16-7251 от 01.07.2016 г.<sup>1</sup> не отменило ранее вынесенные решение Арбитражного суда и Апелляционного суда о назначении наказания в виде штрафа в размере сорока тысяч рублей согласно ст.7.22 КоАП. Как следует из материалов дела, в ходе проведения внеплановой выездной проверки по факту неудовлетворительного состояния общего имущества в части ненадлежащего состояния приборов отопления в подъездах, ненадлежащее состояния кирпичной кладки и частичное ее разрушение, а также отсутствие договора на обслуживание дымвентканалов многоквартирного дома. На основании этого, суд вынес Постановление об оставлении жалобы управляющей компании «Сервис-Групп» без удовлетворения. Впрочем, иногда суды встают на сторону управляющих организаций и принимают решение в пользу оспаривания действия Государственной жилищной инспекции. Например, Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области оп делу № А56-15734/2017 от 11 мая 2017 г.<sup>2</sup> признал незаконным и отменил постановление Государственной жилищной инспекции Санкт-Петербурга от 08.02.2017 по делу об административном правонарушении о привлечении Общества с ограниченной ответственностью "Жилкомсервис г. Ломоносова" к административной

---

<sup>1</sup> Постановление Верховного Суда РФ от 01.07.2016 № 306-АД16-7251 // Официальный документ [Электронный ресурс] / Режим доступа: <http://sudact.ru/vsrf/doc/IMtpZZEH8abl/>, свободный // Официальный сайт Судебные и нормативные акты РФ (СудАкт) // Режим доступа: <http://sudact.ru>, свободный

<sup>2</sup> Решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 11.05.2017 № А56-15734/2017 // Официальный документ [Электронный ресурс] / Режим доступа: <http://sudact.ru/arbitral/doc/P1FIVifyHV6O/>, свободный // Официальный сайт Судебные и нормативные акты РФ (СудАкт) // Режим доступа: <http://sudact.ru>, свободный

ответственности по статье 7.22 КоАП РФ с назначением административного наказания в виде административного штрафа в сумме 40 000 руб.

Следующая статья 14.1.3 КоАП РФ предусматривает ответственность за осуществление управления многоквартирными домами без лицензии и устанавливает штраф на должностных лиц в размере от пятидесяти тысяч до ста тысяч рублей или дисквалификацию на срок до трех лет, на индивидуальных предпринимателей от ста пятидесяти тысяч до двухсот пятидесяти тысяч рублей или дисквалификацию на срок до трех лет; на юридических лиц - от ста пятидесяти тысяч до двухсот пятидесяти тысяч рублей. Частью второй данной статьи регламентируется ответственность за осуществление управления многоквартирными домами с нарушением лицензионных требований в форме штрафа на должностных лиц в размере от пятидесяти тысяч до ста тысяч рублей или дисквалификацию на срок до трех лет; на индивидуальных предпринимателей - от двухсот пятидесяти тысяч до трехсот тысяч рублей или дисквалификацию на срок до трех лет; на юридических лиц - от двухсот пятидесяти тысяч до трехсот тысяч рублей<sup>1</sup>.

Хотелось бы обратить внимание на судебную практику. В первом примере рассмотрю решение по делу 5-310/2015 от 21 октября 2015 года<sup>2</sup>. В постановлении суд Якутии признал виновным в административном правонарушении и нарушении лицензионных требований управляющую компанию «Авико-Сервис». В ходе внеплановой проверки было установлено нарушение лицензионных требований, было выявлено, что в некоторых квартирах наблюдалась коррозия и течь в секционных чугунных радиаторах. В подъездах также были зафиксированы повреждения штукатурно-окрасочных покрытий на стенах и потолке, а лестничная

---

<sup>1</sup> Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30 декабря 2001 г. (ред. от 03.04.2017 г.) № 195-ФЗ (КоАП РФ) // Российская газета. – 31.12.2001.

<sup>2</sup> Постановление Нерюнгринского городского суда Республики Саха (Якутия) от 30.10.2015 № 5-310/2015 // Официальный документ [Электронный ресурс] / Режим доступа: <http://sudact.ru/regular/doc/miZDFslj8UW/>, свободный // Официальный сайт Судебные и нормативные акты РФ (СудАкт) // Режим доступа: <http://sudact.ru>, свободный



площадка первого этажа была деформирована. Также были выявлены другие многочисленные нарушения эксплуатации многоквартирного дома и содержания общего имущества в доме. В общем, в отношении УК «Авико-Сервис» было составлено 4 протокола об административном правонарушении по ч.2 ст.14.1.3 КоАП РФ. В вынесении своего вердикта суд руководствовался п.3 Положения о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами №1110. Не соблюдение всех выше перечисленных требований и не исполнение обязанностей по договору управления является нарушением лицензионных требований. Поэтому суд счёл справедливым, что совокупность доказательств, приводит к выводу о виновности в совершении административного правонарушения УК «Авико-Сервис». Каждое из совершённых нарушений суд квалифицировал по ч.2 ст.14.1.3 КоАП РФ как осуществление предпринимательской деятельности с нарушением лицензионных требований. При назначении наказания суд счёл нужным назначить управляющей компании самую высокую сумму штрафа, которую предусматривает ч.2 ст.14.1.3. КоАП РФ из-за совокупности нарушений нескольких лицензионных требований. Максимальный штраф по этой статье административных правонарушений составляет 300 тысяч рублей.

Рассматривая судебную практику г.Челябинска, представляется необходимым обратить внимание, что Постановлением по делу № 3-300/2016 об административном правонарушении от 12 сентября 2016 г.<sup>1</sup> было вынесено административное наказание в виде штрафа в размере двухсот пятидесяти тысяч рублей в отношении управляющей организации ООО «АЖК». Суть данного дела заключается в том, что 21 июля 2016 г. управляющая организация, осуществляя предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирным домом, допустило нарушение лицензионных требований, выявленных в результате

---

<sup>1</sup> Постановление мирового судьи судебного участка № 1 Курчатовского района г. Челябинска от 12.09.2016 г. № 3-300/2016 // Официальный документ [Электронный ресурс] / Режим доступа: <http://sudact.ru/magistrate/doc/N3w6UYwwnYrg/>, свободный // Официальный сайт Судебные и нормативные акты РФ (СудАкт) // Режим доступа: <http://sudact.ru>, свободный

внеплановой проверки, инициированной по обращению собственника этого многоквартирного дома. ООО «АЖК» использовало общее имущество собственников жилого дома для размещения контейнера с оборудованием базовой станции сотовой радиотелефонной связи ОАО «Вымпел-Коммуникации», а также использовало кабины лифта для размещения рекламы, в отсутствие решения не менее 2/3 голосов собственников помещений. Управляющей организации было выдано предписание об устранении выявленных нарушений в срок до 31 августа 2016 г, а также составлен протокол об административном правонарушении. На основании того, что предписание об устранении нарушения не было выполнено, суд принял решение назначить наказание в виде штрафа в минимальном размере.

В рамках применения наказания к должностному лицу по ч.2 ст.14.1.3. Постановлением от 4 мая 2017 г. по делу № 5-120/2017 мирового судьи Судебного участка №239 Серпуховского судебного района (Московская область)<sup>1</sup> было решено признать заместителя директора по благоустройству МУП «Жилищник» Технофа В.В. виновным в совершении административного правонарушения, предусмотренного ч.2 ст. 14.1.3 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, назначив ему наказание в виде административного штрафа в размере 50 000 (пятьдесят тысяч) рублей за обнаружение в результате проверки продуха, расположенного в подвальном помещении, заложеного кирпичами, что не обеспечивает регулярное сквозное проветривание подвала. Также было зафиксировано частичное отсутствие освещения в подвале, нахождение трупов животных в подвальном помещении, частичное разрушение отмостки и цоколя по периметру дома и др.

Но есть случаи, когда суды встают на защиту управляющих компаний. Так, Судом Екатеринбурга было вынесено решение по делу 5-379/2015 от 21 декабря

---

<sup>1</sup> Постановление мирового судьи судебного участка № 239 Серпуховского судебного района Московской области от 04.05. 2017 г. № 5-120/2017 // Официальный документ [Электронный ресурс] / Режим доступа: <http://sudact.ru/magistrate/doc/MJn3LGywLDrQ/>, свободный // Официальный сайт Судебные и нормативные акты РФ (СудАкт) // Режим доступа: <http://sudact.ru>, свободный

2015 года<sup>1</sup> в пользу УК «Урал-СТ». Управляющая компания обвинялась в нарушении постановлений Правительства РФ, которые трактуются как иные лицензионные требования и наказание за которые предусматривается по ч.2 ст.14.1.3 КоАП РФ. В ходе проверки прокуратурой г.Екатеринбурга совместно с Департаментом ГЖИ выявлено, что УК «Урал-СТ» нарушило лицензионные требования, предусмотренные п.3 Положения о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению, а также ч.2.3 ст.161 ЖК РФ. Контролирующие органы в своём акте проверки указали на грязные окна, стены и пол в подъезде, полуразрушенные перегородки лестничных пролётов, отсутствие в чердачном помещении жалюзийных решёток на слуховых окнах и прочие дефекты. Управляющая компания тем самым нарушила положения Правил и норм технической эксплуатации жилого фонда. Но допрошенные в ходе суда свидетели: инженер и специалист по технике безопасности, пояснили, что как раз во время проверки шли ремонтные работы общего имущества в жилом доме. Управляющая компания как раз в это время приступила к проведению капитального ремонта дома, поэтому после его окончания МКД будет приведён в полный порядок. План работ был предоставлен в прокуратуру. Инспекторам было разъяснено, что все выявленные нарушения вызваны проведением ремонтных работ и будут вовремя устранены, как и указано в договоре. Также управляющая компания заявила, что акт проверки им вручен не был, представителями управляющей компании он не подписывался. На основании вышеизложенного, суд приходит к выводу, что вина УК «Урал-СТ» не доказана в совершении административного правонарушения по ч.2 ст.14.1.3 КоАП РФ, а также отсутствует состав административного правонарушения в действиях управляющей компании. Поэтому на основании ч.2

---

<sup>1</sup> Постановление мирового судьи судебного участка № 5 Кировского судебного района г. Екатеринбурга от 21.12.2015 № 5-379/2015 2017 // Официальный документ [Электронный ресурс] / Режим доступа: <https://rospravosudie.com/court-sudebnyj-uchastok-5-mirovogo-sudi-kirovskogo-rajona-g-ekaterinburga-s/act-224978008/>, свободный // Официальный сайт Справочной правовой системы по судебным решениям судов общей юрисдикции, мировых и арбитражных судов РФ «РосПравосудие» // Режим доступа: <https://rospravosudie.com>, свободный

ст.29.4 и ст.24.5. КоАП РФ суд вынес решение о прекращении производства по делу об административном правонарушении.

Из рассмотренной выше судебной практики можно сделать вывод, что суд, только в исключительных случаях выносит решение в пользу управляющих компаний, а именно при наличии весомых доказательств о невиновности управляющей организации. Однако, если вина управляющей компании будет доказана в полном объеме, а это случается в большинстве случаев, назначается самый высокий штраф за нарушение лицензионных требований, предъявляемых к организациям, ведущих предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами. Более того следует отметить, в рамках статьи 14.1.3 КоАП РФ может быть выдано предписание об устранении выявленных нарушений, либо одновременно с предписанием может быть составлен протокол об административном правонарушении. Таким образом, согласно данной статье один вид санкций не исключает применение одновременно с ним и другого вида наказания.

Следующее нарушение в рамках лицензионного контроля установлено ч.24 ст. 19.5 КоАП РФ и заключается оно в невыполнении в срок законного предписания органа жилищного надзора и наказывается штрафом на должностных лиц в размере от пятидесяти тысяч до ста тысяч рублей или дисквалификацию на срок до трех лет, на юридических лиц - от двухсот тысяч до трехсот тысяч рублей<sup>1</sup>. Также по этому нарушению может быть вынесено решение суда об устранении данных предписаний. В рамках этой же статьи, в случае совершения двух нарушений в течение календарного года по одному многоквартирному дому, этот дом будет подлежать принудительному исключению из реестра лицензий.

Рассматривая судебную практику следует отметить, что неисполнение предписания в большинстве случаев приводит к административному штрафу. Так, например, Постановлением Хорошевского районного суда г. Москвы по

---

<sup>1</sup> Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30 декабря 2001 г. (ред. от 03.04.2017 г.) № 195-ФЗ (КоАП РФ) // Российская газета. – 31.12.2001.

административному делу № 5-512/16<sup>1</sup> по ч. 24 ст. 19.5 КоАП РФ в отношении должностного лица генерального директора ООО «СКС Управляющая Компания» Кирихина В.А. была определена квалификация его действиям в невыполнении в установленный срок законного предписания органа, осуществляющего государственный надзор (контроль). Согласно ранее выданного предписания, у должностного лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа управляющей организации ООО «СКС Управляющая Компания» - Кирюхина В.А. отсутствует квалификационный аттестат, выдаваемый по результатам квалификационного экзамена на знание требований законодательства РФ. Позже советником Мосжилинспекции была проведена проверка по исполнению предписания, выданного ООО «СКС Управляющая Компания» как управляющей организации. При назначении наказания, суд учел степень и характер совершенного административного правонарушения, данные о личности директора управляющей организации, который ранее к административной ответственности не привлекался, и назначил минимальное наказание для должностных лиц, предусмотренное ч. 24 ст. 19.5 КоАП РФ. в виде административного штрафа в размере пятидесяти тысяч рублей.

В рамках данной статьи на управляющие организации также часто налагаются штрафы за неисполнения выданного предписания органами жилищного надзора. Например, решением № 12-25/2017 от 10 мая 2017 г. по делу № 12-25/2017 Пинежского районного суда Архангельской области<sup>2</sup> по жалобе ООО «Янтарь1» на постановление по делу об административном правонарушении по ч.24 ст.19.5 КоАП определено оставить жалобу без удовлетворения. Суть дела

---

<sup>1</sup> Постановление Хорошевского районного суда г. Москвы от 14.04.2016 № 5-512/16 // Официальный документ [Электронный ресурс] / Режим доступа: <http://www.sud-praktika.ru/precedent/144211.html>, свободный // Официальный сайт Судебная практика РФ (Суд-Практика) // Режим доступа: <http://www.sud-praktika.ru>, свободный

<sup>2</sup> Решение Пинежского районного суда Архангельской области от 10.05. 2017 № 12-25/2017 // Официальный документ [Электронный ресурс] / Режим доступа: <http://sudact.ru/regular/doc/SDzr4ergR1Nf/>, свободный // Официальный сайт Судебные и нормативные акты РФ (СудАкт) // Режим доступа: <http://sudact.ru>, свободный

состоит в том, что не согласившись с постановлением мирового судьи, директор ООО «Янтарь1» обратился с жалобой, в которой просил отменить вынесенное постановление мирового судьи, ссылаясь на то, что ООО «Янтарь1» согласно акту приема-передачи технической документации были переданы имеющиеся в распоряжении общества документы, включая технический паспорт на многоквартирный дом. Кроме того, мировым судьей не принят тот факт, что предписание было выдано 27.09.2016, т.е. после расторжения договора управления. Однако в результате проверки, проведенной 27.09.2016 государственным жилищным инспектором в отношении ООО «Янтарь-1», были выявлены нарушения в сфере заключения договоров, обеспечивающих управление многоквартирным домом, а также то, что передача технической документации и иных сведений, связанных с управлением многоквартирным домом, произведена в составе, несоответствующем действующему законодательству, в связи с чем на основании акта проверки Обществу было выдано предписание об устранении выявленных нарушений законодательства. В итоге, Постановлением мирового судьи юридическое лицо ООО «Янтарь1» признано виновным в совершении административного правонарушения, предусмотренного ч.24 ст.19.5 КоАП РФ и подвергнуто наказанию в виде административного штрафа в размере 100 000 рублей. Согласно акту от 14.02.2017 в ходе внеплановой документальной проверки в отношении Общества установлено, что ООО «Янтарь 1» представило акт приема-передачи технической документации о передаче ООО «Альфа» документы о приеме результатов работ, сметы, а также справку об отсутствии технического паспорта на многоквартирный дом. Сведений о передаче иных документов, указанных в предписании не представлено. Таким образом, ООО «Янтарь1» не исполнило надлежащим образом предписание в полном объеме в установленный законом срок. Государственным жилищным инспектором в отношении ООО «Янтарь1» 02.03.2017 составлен протокол за совершение административного правонарушения, предусмотренного ч.24 ст.19.5 КоАП РФ. Таким образом суд, полно и объективно исследовал все имеющиеся по делу доказательства, проверил

их достоверность и допустимость и вынес решение об оставлении жалобы управляющей организации без удовлетворения.

Положительна практика, в пользу управляющих компаний все же имеется, но необходимо признать, что достаточно сложно оспорить исполнение ранее выданного предписания, если оно исполнено ненадлежащим образом, либо не в полном объеме. Постановлением мирового судьи судебного участка прекращено производство по делу об административном правонарушении, предусмотренном ч. 24 ст. 19.5 КоАП РФ, в отношении ООО «Западное управление жилищно-коммунальными системами» в связи с отсутствием в его действиях состава административного правонарушения. Ранее в отношении ООО «Западное управление жилищно-коммунальными системами» проведена внеплановая документарная проверка по государственному лицензионному контролю с целью проверки исполнения ранее выданного предписания в ходе которой было установлено, что в установленный срок предписание не исполнено. Службой государственного жилищного надзора Иркутской области у ООО «Западное управление жилищно-коммунальными системами» были истребованы и исследованы платежные документы только по определенному адресу многоквартирного дома. В связи с тем, что при проведении проверки не были исследованы платежные документы по всему многоквартирному дому, предписание о приведении начисления платы за потребленную тепловую энергию на нужды отопления по всему многоквартирному дому в соответствии с действующим законодательством является необоснованным.

Предписание, выданное по результатам проведения проверки по государственному лицензионному контролю, содержит требование об устранении ООО «Западное управление жилищно-коммунальными системами» нарушений – приведении начисления платы за потребленную тепловую энергию на нужды отопления по многоквартирному дому в соответствии с действующим законодательством. Постановление мирового судьи судебного участка о прекращении производства по делу об административном правонарушении, предусмотренном ч. 24 ст. 19.5 КоАП РФ, в отношении ООО «Западное управление

жилищно-коммунальными системами» в связи с отсутствием в его действиях состава административного правонарушения Свердловский районный суд г. Иркутска признал оставить без изменения, жалобу государственного жилищного инспектора без удовлетворения.

В Кодексе об административных правонарушениях также имеется статья 13.19.2. за нарушение порядка размещения информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ). Так за неразмещение информации, нарушение порядка, способов или срока, либо размещение не в полном объеме или заведомо ложной информации устанавливается штраф на физических лиц, осуществляющих непосредственное управление многоквартирным домом, в размере одной тысячи рублей; на физических лиц, являющихся администраторами общих собраний, пятнадцати тысяч рублей; на должностное лицо органа местного самоуправления тридцати тысяч рублей; на юридических лиц, осуществляющих поставки ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, предоставляющих коммунальные услуги, двухсот тысяч рублей; на юридических лиц, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами, тридцати тысяч рублей; на юридических лиц, осуществляющих строительство многоквартирных домов, ста тысяч рублей; на иных юридических лиц тридцати тысяч рублей. Совершение административного правонарушения должностным лицом, ранее подвергнутым административному наказанию за аналогичное административное правонарушение, влечет дисквалификацию на срок от одного года до трех лет<sup>1</sup>.

В качестве практики можно назвать Решение № 12-163/2017 Раменского городского суда Московской области от 21 февраля 2017 г. по делу № 12-163/2017 о жалобе ООО «Ильинская УК» на постановление заместителя руководителя Главного управления «Государственная жилищная инспекция»<sup>2</sup> по делу об

---

<sup>1</sup> Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30 декабря 2001 г. (ред. от 03.04.2017 г.) № 195-ФЗ (КоАП РФ) // Российская газета. – 31.12.2001.

<sup>2</sup> Решение Раменского городского суда Московской области от 21.02.2017 № 12-163/2017 // Официальный документ [Электронный ресурс] / Режим доступа:



административном правонарушении, предусмотренном ч. 1 ст. 13.19.2 КоАП РФ. В рамках совершенного правонарушения управляющая организация была подвергнута административному наказанию в виде административного штрафа в размере 30 000 рублей. В ходе проведения проверки было выявлено, что ОАО «Ильинская УК» зарегистрировано в государственной системе жилищно-коммунального хозяйства, однако обязательная к размещению информация в данной системе у ОАО «Ильинская УК» отсутствует. А именно отсутствуют сведения о многоквартирных домах, находящихся в управлении. В ходе производства по делу об административном правонарушении ОАО «Ильинская УК» выдано предписание об устранении нарушений законодательства в установленный срок, информация об исполнении которого отсутствует. По данному факту также был составлен протокол об административном правонарушении. Приказом Министерства связи и массовых коммуникаций РФ и Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 29.09.2015 №368/691/пр<sup>1</sup> утвержден состав сведений о многоквартирных домах, подлежащих размещению в ГИС ЖКХ. Поскольку в ходе проведения систематического наблюдения и анализа информации, размещенной на интернет-сайте [www.dom.gosuslugi.ru](http://www.dom.gosuslugi.ru) по вопросу соблюдения ОАО «Ильинская УК» обязательных требований действующего законодательства Российской Федерации о раскрытии информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, произведены распечатки страниц сайта и выявлено отсутствие размещения необходимой информации. На основании вышеизложенного, суд вынес решение об оставлении жалобы ООО «Ильинская УК» без удовлетворения.

---

<http://sudact.ru/regular/doc/OZqqVuXPGQdu/>, свободный // Официальный сайт Судебные и нормативные акты РФ (СудАкт) // Режим доступа: <http://sudact.ru>, свободный

<sup>1</sup> Приказ Министерства связи и массовых коммуникаций РФ и Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 29.09.2015 №368/691/пр // Российская газета. – 31.12.2015.

Рассмотрев правонарушения в рамках лицензионного контроля и судебную практику применения административной ответственности можно сделать следующие выводы.

Во-первых, в большинстве случаев управляющая компания подвергается административной ответственности в виде штрафа. Однако, в случае, когда управляющая организация ранее не подвергалась административной ответственности, суды, как правило, назначают минимальный размер штрафа.

Во-вторых, проанализировав судебную практику Челябинской области за 2016 год в сфере привлечения к ответственности управляющих организаций в рамках лицензионного контроля, используя сайт Росправосудие.ру, следует обратить внимание на следующую статистику:

В рамках ст. 14.1.3 КоАП, предусматривающей ответственность за «Осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с нарушением лицензионных требований было рассмотрено 41 дело, 31 из которых завершилось наложением административного штрафа на управляющую компанию или должностное лицо», и только 11 дел из 41 были в пользу управляющих компаний/должностных лиц и были прекращены в связи с отсутствием состава административного правонарушения, либо объявлением предупреждения.

По ч.24 ст.19.5 КоАП, регламентирующей «Невыполнение или ненадлежащее выполнение в установленный срок законного предписания органа, осуществляющего региональный государственный жилищный надзор, в том числе лицензионный контроль в сфере осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами», было рассмотрено 22 дела, 11 из которых были окончены в связи с отсутствием состава административного правонарушения в отношении управляющих компаний.

В качестве вывода следует сказать, что как показывает судебная практика, за осуществление предпринимательской деятельности с нарушением лицензионных требований управляющие организации несут административную ответственность, поскольку главной задачей органов государственного жилищного надзора и

является контроль за соблюдением данных требований и привлечение к ответственности за их несоблюдение.

## 2.2. Основания для аннулирования лицензий и исключения многоквартирного дома из лицензионного реестра субъекта РФ

Одной из крайних мер воздействия на недобросовестную управляющую организацию в рамках лицензионного контроля является отстранение ее от управления многоквартирными домами и лишение лицензии. Механизм отстранения от управления определенным многоквартирным домом заключается в исключении сведений о доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации.

На основании ч.5, и ч.5.1 ст.198 Жилищного Кодекса один или все многоквартирные дома, находящиеся в управлении управляющей компании, могут быть исключены из лицензионного реестра. В случае, если управляющая компания в течение одного календарного года получит по решению суда два и более раз административное наказание за неисполнение или ненадлежащее исполнение предписания органа государственного жилищного надзора в отношении многоквартирного дома или многоквартирных домов, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат, сведения о таких доме или домах по решению органа государственного жилищного надзора исключаются из реестра лицензий субъекта Российской Федерации.<sup>1</sup>

В свою очередь, исключение сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта РФ служит основанием для прекращения лицензиатом деятельности по управлению этим домом на основании статьи 200 Жилищного Кодекса Российской Федерации.

---

<sup>1</sup> Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. (ред. от 28.12.2016) № 188-ФЗ //Собрание законодательства Российской Федерации. – 03.01. 2005 г. –№ 1 (часть I). – Ст. 14.

Таким образом, для исключения дома из лицензионного реестра обязательно выполнение следующих условий, установленных ч. 5 ст. 198 ЖК РФ: должно быть выдано предписание за нарушение одного и того же лицензионного требования в отношении одного и того же дома, неисполнение предписания жилищной инспекции подтверждается вступившим в силу постановлением суда.

Впрочем, все-таки имеется возможность для не исключения многоквартирного дома из реестра лицензий. Общеизвестно, что управляющая компания осуществляет свою деятельность на основании заключенного с собственниками помещений договора управления и этот договор может сохранить свою силу и после аннулирования лицензии управляющей компании. Это исключение закреплено в ч.7 ст.198 ЖК и именуется как «право вето». Таким образом, если в отношении управляющей организации было принято решение об исключении какого-либо дома из реестра лицензий, то собственники этого многоквартирного дома вправе наложить вето на решение органа государственного жилищного надзора. В таком случае должно быть инициировано и проведено общее собрание собственников помещений, и копию принятого решения в течение трех рабочих дней необходимо направить в Государственную Жилищную инспекцию. В противном случае, не получив протокол общего собрания, жилищная инспекция исключает сведения о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта РФ. Постановлением Правительства РФ от 28.03.2015 № 289<sup>1</sup> утверждены Правила информирования о возникновении отдельных оснований прекращения деятельности по управлению многоквартирным домом.

Следует раскрыть еще одно основание для исключения многоквартирного дома из лицензионного реестра, это аннулирование лицензии.

Как гласит ч.1 ст.199 Жилищного Кодекса РФ, лицензия может быть аннулирована по решению суда после рассмотрения письменного обращения в суд

---

<sup>1</sup> Постановление Правительства РФ от 28.03. 2015 г. N 289 «О порядке информирования о возникновении отдельных оснований прекращения деятельности по управлению многоквартирным домом» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 06.04. 2015 г. –№ 14 –Ст. 2131.

органа государственного жилищного надзора с заявлением о нарушении управляющей организацией лицензионных требований и не устранения их в срок. Для этого у органа ГЖИ на руках должно быть соответствующее решение лицензионной комиссии. В свою очередь, при принятии решения лицензионная комиссия руководствуется положением ч.2 ст.199 ЖК РФ. Это значит, что если из реестра управляемых домов исключили многоквартирный дом, площадь которого составляет 15% от общей площади помещений в многоквартирных домах, обслуживаемых данной управляющей компанией, то это автоматически становится основанием для подачи в суд с целью аннулирования лицензии.

Руководствуясь ч.5 ст.198 ЖК РФ, можно выделить следующие этапы процедуры аннулирования лицензии на осуществление деятельности по управлению многоквартирного дома.

1) Орган государственного жилищного надзора должен в течение одного календарного года два и более раз выдать предписание по устранению нарушений лицензионных требований в отношении одного или нескольких домов, находящиеся в управлении управляющей организацией.

2) Второй этап наступает в случае неисполнения предписания или исполнения не должным образом. В данном случае суд назначает административное наказание за неисполнение или ненадлежащее исполнение данного предписания.

3) На третьем этапе орган государственного жилищного надзора в порядке и в сроки, утвержденные уполномоченным органом исполнительной власти, исключает из реестра лицензий субъекта РФ сведения о многоквартирных домах, в отношении которых судом назначены административные нарушения.

2) Следующий этап заключается в том, что Государственная жилищная инспекция уведомляет орган местного самоуправления о том, что есть основания для исключения сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий. В свою очередь, орган местного самоуправления доводит это до сведения собственников помещений многоквартирного дома. Если в течение двух месяцев со дня надлежащего информирования собственников помещений в многоквартирном

доме, собственники не приняли на общем собрании собственников помещений решение о продолжении осуществления лицензиатом деятельности по управлению многоквартирным домом, то сведения о таком доме или домах исключаются из реестра лицензий субъекта РФ по решению органа государственного жилищного надзора.

3) Далее орган государственного жилищного надзора должен направить мотивированное заключение в лицензионную комиссию для принятия лицензионной комиссией РФ решения об обращении в суд с заявлением об аннулировании лицензии.

4) Далее, в течение 10 рабочих дней со дня получения указанного уведомления лицензионная комиссия субъекта РФ принимает решение об обращении в суд с заявлением об аннулировании лицензии

5) После получения решения лицензионной комиссии ГЖИ в течение 7 рабочих дней подаёт заявление об аннулировании лицензии в суд.

6) После чего орган государственного жилищного надзора уведомляет орган местного самоуправления о направлении в суд заявления об аннулировании лицензии.

6) Судом принимается решения об аннулировании лицензии и после вступления его в законную силу вносится запись в реестр лицензий субъекта Российской Федерации об аннулировании лицензии.

7) Орган государственного жилищного надзора уведомляет орган местного самоуправления о вступлении в законную силу решения суда об аннулировании лицензии.

8) Об этом решении орган местного самоуправления в срок, не превышающий 3 рабочих дней, уведомляет собственников помещений во всех многоквартирных домах, деятельность по управлению которыми осуществлял лицензиат, и ресурсоснабжающие организации. На основании этого орган местного самоуправления обязан инициировать проведение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с целью определения способа управления многоквартирным домом. В случае, если решение общего собрания собственников

помещений в многоквартирном доме о выборе способа управления таким домом не принято или не реализовано либо общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме не проведено или не имело кворума, орган местного самоуправления в течение трех дней со дня проведения данного общего собрания или по истечении установленного срока обязан объявить о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации и провести этот конкурс в течение одного месяца со дня объявления о проведении этого конкурса.<sup>1</sup>

Основные нарушения, которые может допустить управляющая организация в своей деятельности, это нарушение правил содержания и ремонта общедомового имущества, норм эксплуатации многоквартирного дома, правил предоставления коммунальных услуг, санитарных норм, несоблюдения нормативов, нарушение правил раскрытия информации, а также нарушения, связанные с энергоэффективностью и экономией электроэнергии, пожарной безопасности и непосредственно нарушения условий договора.

Лицензиат в случае исключения сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации, а также в случае, если лицензия аннулирована, обязан передать лицу, принявшему на себя обязательства по управлению многоквартирным домом, техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы в течение двух рабочих дней.

Представляется необходимым подчеркнуть, что лицензиат, в случае исключения сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации, а также в случае прекращения или аннулирования лицензии обязан надлежащим образом исполнять обязанности по управлению многоквартирным домом, оказанию услуг и (или) выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации до дня:

---

<sup>1</sup> Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. (ред. от 28.12.2016) № 188-ФЗ //Собрание законодательства Российской Федерации. – 03.01. 2005 г. –№ 1 (часть I). – Ст. 14.

1) возникновения обязательств по управлению таким домом у управляющей организации, выбранной общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме или отобранной по результатам проведенного органом местного самоуправления открытого конкурса;

2) возникновения обязательств по договору управления многоквартирным домом, заключенному управляющей организацией с товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;

4) государственной регистрации товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива.<sup>1</sup>

Важно отметить тот факт, что аннулирование лицензии является достаточно противоречивым процессом и а практике практически не получило применения, за исключения некоторых случаев.

Судебной практики по аннулированию лицензии управляющих организаций практически нет, однако стоит рассмотреть несколько примеров, чтобы разобраться за какие правонарушения в частности могут лишить лицензии.

Первый пример судебной практики, это дело по иску подмосковной Госжилинспекции об аннулировании лицензии ООО «Жилищно-коммунальный сервис П», вынесенное Арбитражным судом Московской области. Это было признано первым подобным случаем в Российской Федерации, отметил руководитель Государственной жилищной инспекции Московской области Вадим Соков.<sup>2</sup> Согласно проведенным проверкам ООО «Жилищно-коммунальный сервис П» имело в управлении многоквартирный дом, при этом содержало

---

<sup>1</sup> Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. (ред. от 28.12.2016) № 188-ФЗ //Собрание законодательства Российской Федерации. – 03.01. 2005 г. –№ 1 (часть I). – Ст. 14.

<sup>2</sup> Решение Арбитражного суда Московской области от 10.11.2016 № 47\_5289023 // Официальный документ [Электронный ресурс] / Режим доступа: [http://kad.arbitr.ru/PdfDocument/d0d80075-67c1-489b-8f6a-e1c400d966f8/A41-68177-2016\\_20161110\\_Reshenija%20i%20postanovlenija.pdf](http://kad.arbitr.ru/PdfDocument/d0d80075-67c1-489b-8f6a-e1c400d966f8/A41-68177-2016_20161110_Reshenija%20i%20postanovlenija.pdf), свободный // Официальный сайт Картотека арбитражных дел // Режим доступа: <http://kad.arbitr.ru>, свободный



подведомственное имущество в ненадлежащем состоянии. В частности, компания не соблюдала температурный режим горячего водоснабжения, незаконно взимала плату за жилищно-коммунальные услуги и допускала иные нарушения лицензионных требований. По итогам многочисленных проверок управляющей организации были выданы предписания, которые в свою очередь не были исполнены и нарушения не были устранены. Поскольку в управлении этой организации находился только один многоквартирный дом, исключение сведений о нем из реестра лицензий сразу вело к аннулированию лицензии. Таким образом, суд пришел к выводу о необходимости аннулирования лицензии и удовлетворении заявления Госжилинспекции.

Еще одним примером аннулирования лицензии является решение Арбитражного суда Волгоградской области, лишившего лицензии УК "МДМ-Комсервис"<sup>1</sup> за ненадлежащее обслуживание многоквартирного дома. В течение всего 2016 года управляющая организация несколько раз привлекалась к административной ответственности за неисполнение предписаний ГЖИ. В целом, УК «МДМ-Комсервис» обслуживала около 50 многоквартирных домов, из них четыре многоэтажных многоквартирных домов были исключены из реестра лицензии. Именно поэтому лицензионная комиссия Волгоградской области решила применить к жилищно-коммунальной организации крайнюю меру. После вступления решения суда в силу действие лицензии официально прекратилось, а сведения о директоре организации были включены в реестр дисквалифицированных лиц.

Впрочем, этот случай уже является вторым в Волгоградской области, поскольку в ноябре 2016 г. из реестра лицензий была исключена УК ООО "ПалласСтройДом". Возникает вопрос: почему Волгоградская область стала первой в применении данного вида наказания к управляющим организациям? Дело

---

<sup>1</sup> Информационное агентство «В контексте» г. Волгоград [Электронный ресурс] / Режим доступа: <http://www.vk34.ru/arbitrazhnyj-sud-volgogradskoj-oblasti-podderzhal-poziciyu-goszhladzora-i-lishil-licenzii-uk-ooo-mdm-komservis>, свободный // Официальный сайт Информационного агентства «В контексте» г. Волгоград // Режим доступа: <http://www.vk34.ru>, свободный

в том, что с 2014 года глава Волгоградского региона Андрей Бочаров объявил борьбу с коррупцией и должностными преступлениями в сфере жилищно-коммунального хозяйства. По результатам исследований, за период 2016 года в Волгоградской области было возбуждено 25 уголовных дел, связанных с мошенничеством и хищениями в сфере ЖКХ. В связи с этим, волгоградский опыт был рекомендован к тиражированию в других российских регионах.

Эти примеры скорее можно назвать показательными, поскольку этими решениями было обозначено, что лишить управляющую организацию лицензии можно, и на практике такие случаи уже были.

По мнению ряда экспертов, нормы, позволяющие после невыполнения двух предписаний исключить дом из лицензионного реестра, являются чрезмерно жестокими и используются в качестве инструмента передела рынка. Как считает директор НП «Национальный жилищный конгресс» Татьяна Вепрецкая, аннулирование лицензии – это очень жесткая жестокая мера, способная привести к рейдерству, так как можно создать такие условия для управляющих организаций, при которых они могут быть лишены лицензии за несколько дней. Результатом этого станут массовые отказы управляющих организаций от обслуживания домов, которые находятся в плохом состоянии, поскольку риск потери лицензии будет достаточно высоким.<sup>1</sup>

С целью упрощения процедуры аннулирования лицензии, летом 2016 г. был внесен законопроект об аннулировании лицензии в досудебном порядке после совершения двух грубых нарушений. Без решения суда было предложено отзывать лицензии в случае причинения вреда здоровью человека. Поводом для проявления Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйств России указанной законодательной инициативы послужило недобросовестное поведение управляющих компаний. Считается, что длительность судебных тяжб при лишении лицензии ведет к тому, что управляющие компании имеют возможность

---

<sup>1</sup> Филимонов А. Подводные камни закона о лицензировании деятельности управляющих компаний в сфере ЖКХ [Электронный ресурс] / Режим доступа: <http://www.garant.ru/article/563744/>, свободный

продолжать ведение деятельности и сбор денег с граждан даже после совершения существенных правонарушений. В том случае, если законодателем будет принят предложенный министерством строительства порядок аннулирования лицензий управляющих компаний, период их деятельности при наличии правонарушений существенно сократится.<sup>1</sup> Впрочем, недостаточно четкое регламентирование процедуры аннулирования лицензии приводит к выдвижению предложений об упрощении данной процедуры.

Резюмируя вышеизложенное, следует сказать, что аннулирование лицензии это очень долгий, сложный и неоднозначный процесс. Как показывает практика, в результате проведения открытого конкурса на выбор управляющей организации, в большинстве случаев не избирается новая управляющая компания. Орган местного самоуправления вынужден повторно объявить данный конкурс, и это затягивается на длительное время. Фактически результатом аннулирования лицензии является то, что управляющая организация, лишенная по решению суда лицензии продолжает управлять многоквартирными домами до момента избрания новой управляющей организации, как предусмотрено законодательством.

Из всего вышеизложенного следует, что существует пробел законодательства в применении данной процедуры на практике, так как решение суда вступает в законную силу, а управляющая компания фактически не отстраняется от управления за грубые нарушения лицензионных требований.

Анализируя предложение в рамках законопроекта о введении упрощенного порядка лишения лицензии, целесообразно согласиться с мнением Председателя комитета Государственной Думы по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству Галины Хованской, которая считает, что «своя» управляющая компания никогда не будет лишена лицензии.<sup>2</sup> Из всего это следует

---

<sup>1</sup> Отзыв лицензии у управляющих компаний без суда [Электронный ресурс] / Режим доступа: <http://cpt-yurcom.ru/press-czentr/goryachie-novosti/2016/06/10/otzyiv-licenzii-u-upravlyayushhix-kompanij-bez-suda/>, свободный // Официальный сайт Центра правовых технологий «Юрком» // Режим доступа: <http://cpt-yurcom.ru>, свободный

<sup>2</sup> Филимонов А. Подводные камни закона о лицензировании деятельности управляющих компаний в сфере ЖКХ [Электронный ресурс] / Режим доступа: <http://www.garant.ru/article/563744/>, свободный

вывод о том, что внесудебный порядок лишения лицензии может способствовать росту коррупции путем оказания давления на управляющие организации.

Более того, в рамках данного нововведения предстоит решить множество вопросов, в частности, установить период времени совершения грубых нарушений, определить их перечень, а главное, определить какие органы будут отвечать за установление степени тяжести вышеуказанных правонарушений.

### 2.3. Основные проблемы управляющих организаций при соблюдении лицензионных требований и предложения по их соблюдению в сфере лицензионного контроля

Рассмотрев основные лицензионные требования, административную ответственность за их несоблюдение, целесообразно обозначить наиболее распространенные проблемы, с которыми сталкиваются управляющие организации в рамках лицензионного контроля. Главная проблема, на наш взгляд, кроется в огромном перечне, контролируемом органами жилищного надзора требований, полностью охватывающим всю без исключения деятельность управляющей организации. В связи с этим существует необходимость в постоянной детализации требований в форме принимаемых управляющей компанией мер по соблюдению данных требований, которые должны отражаться в документах управляющей организации. Еще одной проблемной особенностью лицензионного контроля является персональная ответственность должностных лиц и работников управляющей компании за нарушение требований, если они согласно ч.4 ст.196 ЖК РФ допущены в результате виновных действий (бездействий) должностных лиц или работников. Как правило, ответственность ложится на руководителя управляющей организации, что грозит дисквалификацией.

Лицензионный контроль акцентируется на документарных проверках и мониторинге раскрытия информации. Что может вызвать наибольшие сложности у

большинства законопослушных управляющих компаний при выполнении требований Стандарта раскрытия информации? Ответом этому является практика правоприменения данного стандарта. Наибольшие затруднения в выполнении требований к полноте объема и достоверности заключаются в раскрытии требований подп. «б» п. 11, поскольку это чрезвычайно объемная и трудоемкая процедура составления плана на срок не менее года по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома с указанием периодичности и сроков осуществления таких работ, а затем и сведений об их выполнении и причинах отклонения от плана. Основная сложность в выполнении требований Стандарта в настоящее время проявляется в том, что управляющим компаниям необходимо в отношении каждого управляемого ею дома исходя из его конструктивных и иных особенностей, а также с учетом технического состояния общего имущества разработать и привести конкретные виды работ и оказать услуги с указанием точных сроков исходя из Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденным Постановлением Правительства РФ.

Необходимо также отметить сложность применения и соблюдения подп. «а» п. 13 Стандарта раскрытия информации, а именно указание степени физического износа и технического состояния общего имущества многоквартирного дома, определяющие выбор конкретных восстановительных работ, предлагаемых для утверждения собственникам помещений. Именно по итогам обследования домов и определяются степень физического износа, а также техническое состояние общего имущества, формируемые в специальную форму, предназначенную для публикации в общем составе информации, раскрываемой согласно требованиям Стандарта.

Проблемы неизбежно появляются у управляющих организаций при исполнении требований п. 1-15 Минимального перечня, согласно которым они обязаны разработать планы восстановительных работ строительных конструкций и внутридомовых инженерных систем управляемых домов, под которыми понимаются планы работ по текущему ремонту, а также, в случае необходимости,

по техническому обследованию элементов общего имущества, в случае выявления в них дефектов, неисправностей и повреждений.

В целях снижения рисков нарушений лицензионных требований управляющими организациями, хотелось бы предложить комплекс мероприятий, которые, на наш взгляд, упорядочат и упростят работу управляющих компаний и снизят вероятность привлечения к административной ответственности в рамках лицензионного контроля.

Первое предложение заключается в разработке «дорожной карты» стандартов в рамках внутреннего контроля за соблюдением лицензионных требований. Данное предложение включает в себя закрепление за каждым сотрудником управляющей организации определенных обязанностей, касающихся соблюдения тех или иных лицензионных требований, являющихся объектом лицензионного контроля. Такое распределение обязанностей между работниками управляющей компании должны быть закреплены в должностных инструкциях, приказах и иных документах организации. Внедрение такого механизма позволит установить ответственных лиц и не доводить до привлечения к административной ответственности.

Следующая рекомендация, на наш взгляд, заключается в обеспечении работников управляющих организаций исчерпывающим перечнем документации, необходимой для своевременного и полного принятия ими мер по соблюдению лицензионных требований. К таким документам могут относиться бланки, пошаговые инструкции, а также электронные информационные системы работы с документацией в управляющей компании. Такие шаблоны позволят минимизировать затраты времени и сил при соблюдении лицензионных требований.

Следует также отметить необходимость своевременного обследования технического состояния всех находящихся в управлении многоквартирных домов, поскольку зачастую именно этот факт становится причиной привлечения к административной ответственности управляющих организаций. По результатам таких проверок обязательно составление актов обследования на выявление

дефектов и неисправностей общего имущества многоквартирного дома. Целью осмотров является установление возможных причин возникновения дефектов и выработка мер по их устранению. По результатам проведенных проверок и обследований технического состояния многоквартирного дома следует, на наш взгляд, вносить предложения собственникам и нанимателям помещений в многоквартирном доме по восстановительным работам, планируемыми на ближайшие годы. Важность этого предложения заключается в укреплении лояльности собственников к работе управляющей организации, а также во избежание жалоб в органы государственного жилищного надзора за несоблюдение тех или иных лицензионных требований по надлежащему техническому содержанию многоквартирного дома.

Своевременная ревизия договоров управления, заключаемых с собственниками помещений в многоквартирных домах, а также приведение содержания договора в соответствии с последними требованиями жилищного законодательства Российской Федерации, является также необходимым условием работы управляющих организаций в рамках лицензионного контроля со стороны органов власти. Договор управления на сегодняшний день должен отвечать огромному перечню требований, содержащихся в нормативных правовых актах. В рамках соблюдения таких требований должны быть инициированы внеочередные собрания собственников помещений в многоквартирных домах с целью утверждения условий договоров управления с приложением перечня всех работ и услуг, оказываемых управляющей организацией. Услуги и работы из числа включенных в минимальный перечень, периодичность их оказания и выполнения определяются и отражаются в зависимости от способа управления многоквартирным домом, то есть определяются решением общего собрания собственников помещений и договором управления.

Резюмируя вышеизложенное, на наш взгляд, в целях надлежащего соблюдения всех лицензионных требований, существует необходимость объединения их в единый нормативно-правовой акт, в целях устранения разрозненности нахождения законодательных норм и удобства в постоянном

мониторинге изменений законодательства в рамках лицензионного контроля.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Резюмируя исследованные в диссертации проблемные вопросы лицензирования и лицензионного контроля, представляется необходимым выделить наиболее общие проблемы данной административной процедуры и выдвинуть основные предложения по совершенствованию и изменению процедуры лицензионного контроля.

Несмотря на имеющиеся пробелы законодательства в данной сфере, необходимо признать, что существуют как положительные, так и отрицательные стороны, и последствия законодательного введения лицензирования деятельности по управлению многоквартирными домами. Начнем, с характеристики положительных сторон лицензирования. Общеизвестно, что большинство граждан Российской Федерации считают жилищно-коммунальную сферу наиболее коррупционной и «непрозрачной». Это объясняется тем, что многие управляющие организации до введения процедуры лицензирования незаконно осуществляли свою деятельность, устанавливали завышенные тарифы по оплате жилищно-коммунальных услуг, тщательно скрывали финансовые расходы и доходы своей деятельности. Как показала практика, законодательное закрепление лицензирования решило ряд проблем: в частности, способствовало уходу с рынка предпринимательства по управлению многоквартирными домами порядка 15 % недобросовестных управляющих компаний. Следует также упомянуть о том, что лицензирование является одним из административных методов управления предпринимательской деятельностью и правовым средством укрепления правопорядка. Более того, тщательный надзор органов ГЖИ за соблюдением управляющими организациями установленных лицензионных требований способствует укреплению внутренней дисциплины и порядка в такой, очень противоречивой, жилищно-коммунальной сфере.



Кроме того, лицензирование способствовало укреплению «прозрачности» деятельности управляющих организаций в части того, что теперь как собственники жилья, так и иные лица, например, управляющие организации или ресурсоснабжающие организации получили возможность обладать полной информацией о деятельности той или иной управляющей компании. Так, перед избранием новой управляющей организации, собственники многоквартирного дома могут предварительно получить сведения о том, какими домами управляет данная организация, насколько качественно обслуживает свой жилищный фонд, какие административные наказания применялись за нарушение лицензионных требований и др. Таким образом, представляется возможным объективно оценить деятельность в сфере услуг по управлению многоквартирными домами.

Впрочем, целесообразно более подробно остановиться на проблемных аспектах лицензирования, и, как следствие, лицензионного контроля.

Необходимо начать с того, что введение института лицензирования сопровождалось необъяснимой спешкой со стороны недавно начавшего свою деятельность Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства, поскольку на тот момент, существовала первоочередная необходимость в анализе жилищного, градостроительного, регистрационного и предпринимательского законодательства в части нормативного регулирования лицензирования, а только потом его законодательное закрепление. Жилищно-коммунальная сфера основана на колоссальном числе нормативных правовых актов, и причиной такого ускоренного процесса внедрения лицензирования основано, на наш взгляд, на так называемой «панацеи» в наведении порядка управления многоквартирными домами.

В детальном регламентировании нуждается огромное количество законодательных актов в сфере лицензионного контроля управляющих организаций. В частности, установленные в статье 193 ЖК РФ «иные лицензионные требования», которые не регламентированы, и оставляют почву для размышления: относятся ли эти требования к качеству обслуживания многоквартирных домов, или к соблюдению раскрытия информации? Этот вопрос

остаётся законодательно неурегулированным.

Кроме того, существует огромное количество проблем в правоприменительной деятельности, поскольку на настоящее время отсутствует четкое понимание того, как применяется законодательство в сфере лицензионного контроля в муниципальных образованиях. Как показывает практика, не все принятые законы достаточно эффективно применяются «на местах». Примером этому служит несоблюдение на практике процедуры и, казалось бы, разработанного механизма лицензионного контроля, который должен, с одной стороны, способствовать всестороннему мониторингу деятельности управляющих компаний, и в то же время, позволять экономить время на проведение данного контроля и сокращать бумажный документооборот при проведении различного рода проверок органами ГЖИ.

Проблемной сферой регулирования также остаётся процедура аннулирования лицензии, которая фактически не применяется на практике. Итогом аннулирования лицензии, в настоящий момент, будет являться то, что управляющая организация, отстраненная по решению суда от деятельности по управлению многоквартирными домами, будет продолжать обслуживать жилые дома, и оказывать услуги до момента избрания новой управляющей организации. По статистике, конкурсы на выбор новых управляющих компаний не увенчиваются успехом и организация, лишённая лицензии по решению суда, остаётся функционировать на рынке предпринимательства в сфере управления многоквартирными домами, что категорически недопустимо. В качестве предложения по усовершенствованию применения данной меры наказания хотелось бы сказать, что необходимо либо разработать иную процедуру проведения открытого конкурса на выбор управляющей компании, либо вообще не применять аннулирование в качестве основания для исключения из лицензионного реестра субъекта РФ.

В качестве предложения также хотелось бы выдвинуть расширение объектов лицензирования: включить в перечень организаций, подлежащих процедуре лицензирования, жилищно-строительные кооперативы и

товарищества собственников жилья, созданные на двух и более домах. Объяснением этому служит то, что существует довольно много случаев нарушения жилищно-строительными кооперативами лицензионных требований, которым, фактически, они не должны соответствовать, поскольку законодательно были освобождены от обязательной процедуры лицензирования. Примером этому является случай в г. Челябинске, когда на основании решения собственников была избрана управляющая организация, осуществляющая свою деятельность на основании лицензии, а жилищно-строительный кооператив, ранее оказывающий услуги на отдельных подъездах этого дома, продолжал без законных на то оснований выставлять квитанции собственникам, фактически не производя никаких работ и не оказывая услуг. В свою очередь, органы государственного жилищного надзора не правомочны принудить жилищно-строительный кооператив к соблюдению лицензионных требований, поскольку эти организации не подлежат лицензионному контролю. Результатом этому является негативное отношение жильцов дома как к жилищно-строительному кооперативу, так и к деятельности управляющей организации, обслуживающей данный многоквартирный дом, поскольку квитанции, выставляемые двумя организациями, не позволяют собственником понять, кто на самом деле осуществляет управление домом. Представляется необходимым также сказать о товариществах собственников жилья, которые являются по целям своей деятельности добровольным объединением собственников. Однако если они создаются на нескольких домах, следует вывод, что данные организации осуществляют предпринимательскую деятельность с целью извлечения прибыли, следовательно, должны подлежать лицензированию и нести ответственность наравне с управляющими организациями.

В качестве негативных аспектов лицензирования следует обозначить массовый отказ управляющих организаций от управления аварийными и нуждающимися в капитальном ремонте домами. Причиной этому служат риски аннулирования лицензии, либо исключения таких домов из лицензионного реестра субъекта РФ. Проведение открытых конкурсов на выбор управляющих компаний

на таких домах, как правило, приводят к затягиванию этой процедуры во времени. Справедливо возникает вопрос: кто будет обслуживать эти многоквартирные дома? Капитальный ремонт таких домов за счет других собственников через региональные фонды капитального ремонта не справедлив и приведет, в конечном итоге, к банкротству такого фонда. Впрочем, у органов местного самоуправления достаточно широкий круг полномочий по проведению открытого конкурса, порядка надлежащего уведомления собственников и др., однако на практике можно увидеть лишь то, что орган местного самоуправления объявляет данный конкурс и дальше данный процесс им не контролируется. При этом, органы местного самоуправления не несут ответственность за невыполнение в полном объеме делегированных им полномочий в данной сфере.

Помимо всего прочего, следует сказать, что, на наш взгляд, институт лицензирования не во всех случаях можно назвать эффективным методом улучшения обслуживания многоквартирных домов, поскольку главной его целью является административное решение проблем без учета экономических составляющих. В следствие чего, штрафные санкции, применяемые к управляющим организациям, не всегда помогают решать конкретные проблемы собственников жилья. Считаем необходимым снижение размера административных штрафов, применяемых к управляющим организациям за нарушение ими лицензионных требований, поскольку единственным материальным источником существования таких организаций является оплата собственников за жилищно-коммунальные услуги. Применяемые штрафы способствуют уменьшению денежных средств, аккумулируемых на определенных многоквартирных домах и сократят количество работ и услуг, которые могли быть выполнены в целях обслуживания многоквартирного дома на сумму, равную размеру штрафа.

Необходимо признать, что, осуществляя лицензионный контроль, нашему государству следовало бы учитывать зарубежный опыт, который балансирует административный и рыночный аспекты в управлении многоквартирными домами и усилить ответственность не только управляющих организаций, но и собственников помещений многоквартирных домов. Причиной этому является то,

что фактически управляющая компания зачастую вынуждена оплачивать ресурсоснабжающим организациям потребленные собственниками помещений коммунальные услуги во избежание пени, судебных издержек и иных финансовых потерь. При обсуждении принятого закона о лицензировании управляющих организаций, проблему задолженности поднял заместитель председателя НП "Союз управляющих организации" Корюн Лазян: "Мы подаем в суды, тратим деньги, госпошлину платим – результат нулевой. Судебный исполнитель возвращает исполнительный документ – нечего брать, не с кого брать. Если так будет продолжаться, этот круг невозможно будет разорвать".<sup>1</sup>

Кроме всего прочего, обращение ресурсоснабжающих организаций в прокуратуру является поводом для проведения проверок в отношении управляющих организаций в рамках лицензионного контроля, в частности это грозит вынесением предостережения управляющей компании. Как показывает практика, собственники не всегда в полном объеме оплачивают жилищно-коммунальные услуги, процент оплаты составляет от 75 до 82 %. Целесообразно было бы предусмотреть ответственность и собственников жилья за непринятие решений на общем собрании, необходимых для надлежащего обслуживания общего имущества многоквартирного дома, а также за наличие задолженности за содержание и ремонт общего имущества, поскольку бремя содержания общего имущества, согласно нормам жилищного законодательства, лежит именно на собственниках помещений, а не на управляющих организациях. Следует отметить, что органы государственного жилищного надзора вправе привлечь к ответственности собственника жилья, инициирующего общее собрание за нарушение порядка и сроков размещения информации в ГИС ЖКХ, по ч. 1 ст. 13.19.2 КоАП РФ в виде штрафа в размере 15 тыс. рублей. Впрочем, и данные полномочия органами ГЖИ в отношении собственников не реализуются.

---

<sup>1</sup> Решит ли лицензирование проблемы управления многоквартирными домами [Электронный ресурс] / Режим доступа: <http://жкх.чита.рф/index.php?path=articles/index.php&do=print&id=1154>, свободный // Официальный сайт Портала ЖКХ Читы» // Режим доступа: <http://жкх-чита.рф>, свободный

Следует сказать также о том, что многие западные страны не сталкиваются с такой проблемой, как массовые неплатежи собственников за оказанные им услуги, поскольку существует разработанная схема ответственности за данные правонарушения. Что касается нашего государства, процедура привлечения к ответственности собственников пока недостаточно разработана, но в том минимальном виде, в каком она существует, органами государственного жилищного надзора не реализуется.

Резюмируя вышеизложенное, следует сказать, что усиление административного контроля на практике не способствует решению многих проблем в сфере управления многоквартирными домами.

Самой значительной проблемой в сфере лицензионного контроля все-таки остается огромный перечень законов, Постановлений Правительства и иных подзаконных актов, содержащих лицензионные требования, которым должна соответствовать управляющая организация в своей деятельности. Необходимо признать, что такой огромный комплекс нормативных документов не является доказательством подробного законодательного регламентирования лицензионного контроля. На наш взгляд, целесообразно было бы разработать единый нормативно-правовой акт, содержащий закрытый перечень лицензионных требований, и ограничить мероприятия лицензионного контроля этим перечнем.

## СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ

### Раздел 1. Нормативные и иные правовые акты, официальные документы

1. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. (ред. от 28.12.2016) № 188-ФЗ //Собрание законодательства Российской Федерации. – 03.01. 2005 г. –№ 1 (часть I). – Ст. 14.
2. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30 декабря 2001 г. (ред. от 03.04.2017 г.) № 195-ФЗ (КоАП РФ) // Российская газета. – 31.12.2001.
3. Федеральный закон от 04.05.2011 № 99-ФЗ (ред. от 30.12.2015) «О лицензировании отдельных видов деятельности» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 9.05.2011.–№ 19.– Ст. 2716.
4. Федеральный закон от 21.07.2014 г. № 255-ФЗ (ред. от 03.07.2016) "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации" // Собрание законодательства Российской Федерации. – 28.07.2014 г. –№ 30.– Ст. 4256.
5. Федеральный закон от 26.12.2008 г. № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» // Российская газета. – 30.12. 2008 г. – № 266.
6. Федеральный закон от 02.05. 2006 г. № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации» //Собрание законодательства Российской Федерации. –08.05.2006 г.– № 19. – Ст. 2060.
7. Федеральный закон от 21.07. 2014 г. № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» // Собрание законодательства Российской Федерации. –28.07.2014 г. – № 30 (часть I) –Ст. 4210.
8. Постановление Правительства РФ от 3.04.2013 г. № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания

общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»  
// Официальный интернет-портал правовой информации <http://www.pravo.gov.ru>,  
12.04. 2013.

9. Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 21.08.2006 г. – № 34. – Ст. 3680.

10. Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» // Российская газета. – 01.06.2011 г. – № 116.

11. Постановление Правительства РФ от 08.09.2010 г. № 697 «О единой системе межведомственного электронного взаимодействия» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 20.09. 2010 г. – № 38. – Ст. 4823.

12. Постановление Правительства РФ от 28.10.2014 г. № 1110 «О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 03.11. 2014 г.– № 44. – Ст. 6074.

13. Постановление Правительства РФ от 23.09.2010 г. № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 04.10. 2010 г. – № 40. – Ст. 5064.

14. Постановление Правительства РФ от 30.06. 2010 г. № 489 «Об утверждении Правил подготовки органами государственного контроля (надзора) и органами муниципального контроля ежегодных планов проведения плановых проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 12.07. 2010 г. – № 28.– Ст. 3706.



15. Постановление Правительства РФ от 28.03. 2015 г. N 289 «О порядке информирования о возникновении отдельных оснований прекращения деятельности по управлению многоквартирным домом» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 06.04. 2015 г. –№ 14 –Ст. 2131.

16. Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 31.07. 2014 г. № 411/пр «Об утверждении примерных условий договора управления многоквартирным домом и методических рекомендаций по порядку организации и проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах» // Документ официально опубликован не был.

17. Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 22.12.2014 г. № 882/пр «Об утверждении форм раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами» // Официальный интернет-портал правовой информации [www.pravo.gov.ru](http://www.pravo.gov.ru), 14.05.2015.

18. Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 28.10.2014 г. № 657/пр «Об утверждении методических рекомендаций по разработке административного регламента предоставления государственной услуги по лицензированию предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, административного регламента исполнения государственной функции по лицензионному контролю, форм документов, используемые при лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами» // Документ официально опубликован не был.

19. Приказ Министерства связи и массовых коммуникаций РФ и Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 29.09.2015 №368/691/пр // Российская газета. – 31.12.2015.

20. Приказ Генеральной прокуратуры РФ от 11.08. 2010 г. № 313 «О порядке формирования органами прокуратуры ежегодного сводного плана проведения плановых проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» // журнал "Законность", –2010 г.– № 11.

## Раздел 2. Научная и учебная литература, иные источники

21. Багандов А.Б. Административно-правовой механизм лицензирования в Российской Федерации: автореф. дис. ... докт. юрид. наук // А.Б. Багандов А.Б. – М., 2008.
22. Багандов А.Б. Лицензионный контроль: организационно-правовое регулирование в условиях административной реформы в России: автореф. дис. ... докт. юрид. наук // А.Б. Багандов А.Б. – М., 2008.
23. Бахрах Д. Н. Российский Б. В., Стариков Ю. Н. Административное право: учебник для вузов. — 2-е изд., изм. и доп. — М.: Норма, 2005. — 800 с.
24. Воронов.А.В., Трофименко И.Н. Некоторые проблемы лицензирования / А.В.Воронов // Юридический мир. –1998.–№ 12.–38 с.
25. Галаган И.А. Теоретические проблемы административной ответственности по советскому праву : автореф. дис. ... докт. юрид. наук // И.А.Галаган. –М.,1971. - 43 с.
26. Генцлер И.В., Гордеев Д.П., Сиваев С.Б. Решит ли лицензирование проблемы управления многоквартирными домами / И.В.Генцлер // Управление многоквартирным домом. – 2014.- №4.
27. Кудашкин В.В. Правовые аспекты лицензирования хозяйственной деятельности //Журнал российского права. –1999. –№ 1.– 135 с.
28. Лелявина, Т. А. Совершенствование управления жилищно-коммунальным хозяйством мегаполиса: автореф. дисс. ... канд. эконом. наук // Т.А.Лелявина – СПб., 2009.
29. Олейник О.М. Правовые основы лицензирования хозяйственной деятельности // Закон. –1994.–№ 6.– 63 с.
30. Попондопуло В.Ф. Коммерческое (предпринимательское) право : учебник / В.Ф. Попондопуло. — 3-е изд.— М. : Норма, 2008. — 800 с.

### Раздел 3. Интернет-ресурсы

31. Филимонов А. Подводные камни закона о лицензировании деятельности управляющих компании в сфере ЖКХ [Электронный ресурс] / Режим доступа: <http://www.garant.ru/article/563744/>, свободный.

32. Алгоритм контроля за деятельностью управляющих компаний «Государственная жилищная инспекция». Официальный документ [Электронный ресурс] / Режим доступа: <http://pravmin74.ru/novosti/goszhlinspekciya-sostavila-dlya-yuzhnouralcev-algoritm-kontrolya-za-deyatelnostyu-38110>, свободный // Официальный сайт Правительства Челябинской области // Режим доступа: <http://pravmin74.ru>, свободный.

33. Общественные слушания «Актуальные проблемы лицензирования управляющих организаций» (Резолюция 19.05.2015г.) Официальный документ [Электронный ресурс] / Режим доступа: <http://www.ncongress.ru/index.php/2009-01-22-10-28-55/789-2015-07-27-11-37-35>, свободный // Официальный сайт Общественной Палаты РФ // Режим доступа: <https://www.oprf.ru>, свободный.

34. Протокол Всероссийского селекторного совещания с участием Заместителя Председателя Правительства Российской Федерации Д.Н.Козака от 21.10. 2016 г. № ДК-П9-224пр. Официальный документ [Электронный ресурс] / Режим доступа: <https://upr-gszgn.sakha.gov.ru/uploads/ckfinder/userfiles/files/Протокол%20Всероссийского%20селекторного%20совещания%20с%20участием%20Заместителя%20Председателя%20Правительства%20Российской%20Федерации.pdf>, свободный // Официальный сайт Управления государственного строительного и жилищного надзора Республики Саха (Якутия) // Режим доступа: <https://upr-gszgn.sakha.gov.ru>, свободный.

35. Постановление Правительства Челябинской области от 29.12.2014 г. № 748-П. «Об административном регламенте предоставления государственной услуги по лицензированию предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами в Челябинской области» Официальный документ

[Электронный ресурс] / Режим доступа: <http://pravmin74.ru/npa/postanovlenie-pravitelstva-chelyabinskoy-oblasti-ot-15-iyulya-2015-goda-no-356-p-o> , свободный // Официальный сайт Правительства Челябинской области // Режим доступа: <http://pravmin74.ru> , свободный.

36. Постановление Правительства Челябинской области от 29 декабря 2014 г. № 749-П «Об Административном регламенте исполнения государственной функции по осуществлению лицензионного контроля в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами» Официальный документ [Электронный ресурс] / Режим доступа: [http://gzhi74.ru/Upload/files/Постановление%20Правительства%20Челябинской%20области%20от%2029\\_12\\_201.pdf](http://gzhi74.ru/Upload/files/Постановление%20Правительства%20Челябинской%20области%20от%2029_12_201.pdf) , свободный // Официальный сайт Правительства Челябинской области // Режим доступа: <http://pravmin74.ru> , свободный.

37. Постановление Губернатора Челябинской области от 31.10.2014 № 186 «О создании постоянно действующей лицензионной комиссии Челябинской области для обеспечения деятельности органа регионального государственного жилищного надзора по лицензированию деятельности по управлению многоквартирными домами в Челябинской области» [Электронный ресурс] / Режим доступа: <http://pravmin74.ru/npa/postanovlenie-gubernatora-chelyabinskoy-oblasti-ot-31-oktyabrya-2014-goda-no186-o-sozdanii>, свободный // Официальный сайт Правительства Челябинской области // Режим доступа: <http://pravmin74.ru> , свободный.

38. Постановление мирового судьи судебного участка № 264 Химкинского судебного района Московской области от 15.05.2017 № 5-268/2017 // [Электронный ресурс] / Режим доступа: <http://sudact.ru/magistrate/doc/9WltecwalgbJ/>, свободный // Официальный сайт Судебные и нормативные акты РФ (СудАкт) // Режим доступа: <http://sudact.ru>, свободный

39. Постановление Лефортовского районного суда г. Москвы от 13.01.2016 №5-01/16 // [Электронный ресурс] / Режим доступа: <http://www.sud->

[praktika.ru/precedent/135585.html](http://praktika.ru/precedent/135585.html), свободный // Официальный сайт Судебная практика РФ (Суд-Практика) // Режим доступа: <http://www.sud-praktika.ru>, свободный

40. Решение Арбитражного суда Новгородской области от 04.05. 2017 № А44-793/2017 // [Электронный ресурс] / Режим доступа: <http://sudact.ru/arbitral/doc/eZ7AK4y77eVR/>, свободный // Официальный сайт Судебные и нормативные акты РФ (СудАкт) // Режим доступа: <http://sudact.ru>, свободный

41. Решение Арбитражного суда Пермской области от 05.09.2016 № 5-957/2015 // [Электронный ресурс] / Режим доступа: <https://rospravosudie.com/court-sudebnyj-uchastok-76-chajkovskogo-municipalnogo-rajona-s/act-225452683/>, свободный // Официальный сайт Справочной правовой системы по судебным решениям судов общей юрисдикции, мировых и арбитражных судов РФ «РосПравосудие» // [rospravosudie.com](http://rospravosudie.com), свободный

42. Решение Киселевского районного суда Кемеровской области от 30.07.2015 № 12-104/2015 // [Электронный ресурс] / Режим доступа: <http://sudact.ru/regular/doc/mr8Iub70Nm5J/>, свободный // Официальный сайт Судебные и нормативные акты РФ (СудАкт) // Режим доступа: <http://sudact.ru>, свободный

43. Постановление Верховного Суда РФ от 01.07.2016 № 306-АД16-7251 // [Электронный ресурс] / Режим доступа: <http://sudact.ru/vsrf/doc/IMtpZZEH8abl/>, свободный // Официальный сайт Судебные и нормативные акты РФ (СудАкт) // Режим доступа: <http://sudact.ru>, свободный

44. Решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 11.05.2017 № А56-15734/2017 // [Электронный ресурс] / Режим доступа: <http://sudact.ru/arbitral/doc/P1FIVifyHV6O/>, свободный // Официальный сайт Судебные и нормативные акты РФ (СудАкт) // Режим доступа: <http://sudact.ru>, свободный

45. Постановление Нерюнгринского городского суда Республики Саха (Якутия) от 30.10.2015 № 5-310/2015 // [Электронный ресурс] / Режим доступа:

<http://sudact.ru/regular/doc/miZDFslj8UW/>, свободный // Официальный сайт Судебные и нормативные акты РФ (СудАкт) // Режим доступа: <http://sudact.ru>, свободный

46. Постановление мирового судьи судебного участка № 1 Курчатовского района г. Челябинска от 12.09.2016 г. № 3-300/2016 // [Электронный ресурс] / Режим доступа: <http://sudact.ru/magistrate/doc/N3w6UYwwnYrg/>, свободный // Официальный сайт Судебные и нормативные акты РФ (СудАкт) // Режим доступа: <http://sudact.ru>, свободный

47. Постановление мирового судьи судебного участка № 239 Серпуховского судебного Московской области от 04.05. 2017 г. № 5-120/2017 // [Электронный ресурс] / Режим доступа: <http://sudact.ru/magistrate/doc/MJn3LGywLDrQ/>, свободный // Официальный сайт Судебные и нормативные акты РФ (СудАкт) // Режим доступа: <http://sudact.ru>, свободный

48. Постановление мирового судьи судебного участка № 5 Кировского судебного района г. Екатеринбурга от 21.12.2015 № 5-379/2015 2017 // [Электронный ресурс] / Режим доступа: <https://rospravosudie.com/court-sudebnyj-uchastok-5-mirovogo-sudi-kirovskogo-raiona-g-ekaterinburga-s/act-224978008/>, свободный // Официальный сайт Справочной правовой системы по судебным решениям судов общей юрисдикции, мировых и арбитражных судов РФ «РосПравосудие» // Режим доступа: <https://rospravosudie.com>, свободный

49. Постановление Хорошевского районного суда г. Москвы от 14.04.2016 № 5-512/16 // [Электронный ресурс] / Режим доступа: <http://www.sud-praktika.ru/precedent/144211.html>, свободный // Официальный сайт Судебная практика РФ (Суд-Практика) // Режим доступа: <http://www.sud-praktika.ru>, свободный

50. Решение Пинежского районного суда Архангельской области от 10.05. 2017 № 12-25/2017 // [Электронный ресурс] / Режим доступа: <http://sudact.ru/regular/doc/SDzr4erqR1Nf/>, свободный // Официальный сайт Судебные и нормативные акты РФ (СудАкт) // Режим доступа: <http://sudact.ru>, свободный

51. Решение Раменского городского суда Московской области от 21.02.2017 № 12-163/2017 // [Электронный ресурс] / Режим доступа: <http://sudact.ru/regular/doc/OZqqVuXPGQdu/>, свободный // Официальный сайт Судебные и нормативные акты РФ (СудАкт) // Режим доступа: <http://sudact.ru>, свободный
52. Решение Арбитражного суда Московской области от 10.11.2016 № 47\_5289023 // [Электронный ресурс] / Режим доступа: [http://kad.arbitr.ru/PdfDocument/d0d80075-67c1-489b-8f6a-e1c400d966f8/A41-68177-2016\\_20161110\\_Reshenija%20i%20postanovlenija.pdf](http://kad.arbitr.ru/PdfDocument/d0d80075-67c1-489b-8f6a-e1c400d966f8/A41-68177-2016_20161110_Reshenija%20i%20postanovlenija.pdf), свободный // Официальный сайт Картоотека арбитражных дел // Режим доступа: <http://kad.arbitr.ru>, свободный
53. Информационное агентство «В контексте» г. Волгоград [Электронный ресурс] / Режим доступа: <http://www.vk34.ru/arbitrazhnyj-sud-volgogradskoj-oblasti-podderzhal-poziciyu-goszhladzora-i-lishil-licenzii-uk-ooo-mdm-komservis>, свободный // Официальный сайт Информационного агентства «В контексте» г. Волгоград // Режим доступа: <http://www.vk34.ru>, свободный
54. Отзыв лицензии у управляющих компаний без суда [Электронный ресурс] / Режим доступа: <http://cpt-yurcom.ru/press-czentr/goryachie-novosti/2016/06/10/otzyiv-licenzii-u-upravlyayushhix-kompanij-bez-suda/>, свободный // Официальный сайт Центра правовых технологий «Юрком» // Режим доступа: <http://cpt-yurcom.ru>, свободный
55. Решит ли лицензирование проблемы управления многоквартирными домами [Электронный ресурс] / Режим доступа: <http://жкх-чита.рф/index.php?path=articles/index.php&do=print&id=1154>, свободный // Официальный сайт Портала ЖКХ Читы» // Режим доступа: <http://жкх-чита.рф>, свободный