

Заключение Института экономики города
на проект постановлением Правительства Российской Федерации «О лицензировании
деятельности по управлению многоквартирными домами»

Постановлением Правительства «О лицензировании деятельности по управлению многоквартирными домами» должны быть установлены:

- Положение о лицензировании деятельности по управлению многоквартирными домами;
- Порядок ведения реестров в области лицензирования деятельности по управлению многоквартирными домами;
- Порядок осуществления контроля за соблюдением органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющими региональный государственный жилищный надзор, требований Жилищного кодекса Российской Федерации и Федерального закона от 4 мая 2011 года № 99-ФЗ "О лицензировании отдельных видов деятельности" к лицензированию деятельности по управлению многоквартирными домами.

Далее представлены замечания по проектам каждого из указанных документов в порядке очереди.

I. Проект Положения о лицензировании деятельности по управлению
многоквартирными домами

Ряд норм проектируемого положения о лицензировании (далее – Положение) дословно дублируют норм Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), даже без ссылок на данные нормы.

При этом в Положении упущены некоторые важные процедурные вопросы. Так, п. 1 Положения гласит, что Положение устанавливает порядок лицензирования предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, осуществляемой управляющей организацией. Однако текст Положения не содержит указаний на то, в какой форме подаются заявления соискателя лицензии и прилагаемые документы, порядок их регистрации, сроки рассмотрения заявлений и направления принятых решений соискателям лицензии.

В то же время, многие предлагаемые нормы Положения не соответствуют и противоречат иным действующим нормативным правовым актам:

1) по п. 18 Положения: в п. 3 Положения указаны лицензионные требования, предъявляемые к соискателю лицензии на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами и к лицензиату при осуществлении деятельности по управлению многоквартирными домами. Этот текст полностью соответствует положениям ст. 193 ЖК РФ. Согласно ч. 2 ст. 196 ЖК РФ "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*". Проверять исполнение иных требований должностные лица органа государственного жилищного надзора при осуществлении лицензионного контроля не могут. Однако, в нарушение этой нормы в п. 18 Положения приводится перечень требований, которые лицензирующим органам вменяется предупреждать, выявлять и пресекать при проведении лицензионного контроля. Содержание

подпунктов «а», «б», «в», «г», «е» и «ж» пункта 18 проектируемого положения о лицензировании не входит в установленный ст. 193 ЖК РФ перечень лицензионных требований и не может контролироваться в рамках лицензионного контроля. Ни одной нормой законодательства РФ Правительству не разрешено изменять или расширять установленный законом (ст. 193 ЖК) перечень лицензионных требований.

При этом применение вместо термина «лицензионные требования» термина «требования» является искажением норм ЖК РФ, так как представляет собой расширительную трактовку закона, что недопустимо;

2) аналогичная недопустимая расширительная замена термина «лицензионные требования» словами «требования жилищного законодательства Российской Федерации», противоречащая норме ч. 2 ст. 196 ЖК РФ, содержится и в п. 20 Положения;

3) по подпункту "а" п. 18 Положения: в данной норме не учитывается, что управляющая организация не имеет установленных законодательством полномочий в отношении установления состава общего имущества, а также в отношении использования общего имущества. Данный подпункт требует исключения;

4) по подпункту "г" п. 18 Положения: в данной норме не учитывается, что согласно ч. 7 ст. 156 и п. 3 ч. 3 ст. 162 ЖК РФ размер платы за содержание и ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме устанавливается не управляющей организацией, а решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме либо органом местного самоуправления по результатам открытого конкурса по отбору управляющей организации. Если имелся в виду расчет ежемесячной платы за содержание и ремонт, а не установление размера такой платы, то так и нужно написать;

5) по абзацу 2 пункта 31 Положения: эта норма не соответствует ч. 6 ст. 198 ЖК РФ, так как упущено указание на особый порядок прекращения деятельности управляющей организации в отношении многоквартирного дома, установленный ч.3 статьи 200 ЖК РФ и продублированный в п. 34 Положения;

6) в пункте 42 Положения приводится норма ЖК РФ о том, что аннулирование лицензии иницируется "в случае исключения из реестра лицензий субъекта Российской Федерации "общая площадь помещений в которых составляет пятнадцать и более процентов от общей площади помещений в многоквартирных домах, деятельность по управлению которыми осуществлял лицензиат в течение календарного года, предшествующего дате принятия лицензионной комиссией решения об обращении в суд". Однако общая площадь помещений во всех домах, находящихся в управлении управляющей организации в течение календарного года, не является постоянной величиной. Она меняется, т.к. управляющая организация в течение года заключает новые договоры управления многоквартирными домами, расторгает договоры, в части домов создаются ТСЖ, часть договоров прекращают свое действие в связи с истечением срока, на который они были заключены. Но в Положении отсутствует порядок определения величины такой общей площади помещений в многоквартирных домах, деятельность по управлению которыми осуществлял лицензиат в течение календарного года (величина общей площади на начало года, или конец года, или средняя за год, или нарастающим итогом). Это делает невозможным реализацию нормы ЖК РФ, приведет к конфликтам. Данный дефект требует устранения путем уточнения в Положении способа определения указанной общей площади помещений за календарный год;

7) по п. 53: в данном пункте указано, что «лицензиат, действие лицензии которого прекращено ... в связи с прекращением осуществления лицензируемого вида деятельности, 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» вплоть до передачи иному лицу полномочий по управлению таким домом. Данная норма противоречит п. 3 части 200 ЖК РФ, который относится только к случаям прекращения лицензии или её аннулирования в соответствии со статьей 199 ЖК РФ. Действие данного пункта не может распространяться на лицензиата, самостоятельно принявшего решение о прекращении осуществления лицензируемого вида деятельности, а также на лицензиата, деятельность которого как юридического лица или индивидуального предпринимателя прекращается с исключением из единого государственного реестра.

Кроме того, ниже представлены также дополнительные предложения по улучшению формулировок Положения:

1) по п. 1: в данном пункте в качестве лицензиата, соискателя лицензии указана только управляющая организация, упущен индивидуальный предприниматель, хотя в последующих пунктах (например, в п. 3) Положения, индивидуальный предприниматель упоминается;

2) по п. 5: перечень документов, прилагаемых к заявлению о предоставлении лицензии предлагается дополнить сведениями об адресах сайтов в сети «Интернет», на которых соискатель лицензии раскрывает информацию в соответствии с ч. 10 ст. 161 ЖК РФ;

3) по п. 8: предлагается исключить из случаев, в которых лицензия подлежит переоформлению, изменение места жительства и реквизитов документов, удостоверяющих личность индивидуального предпринимателя. Это позволит избежать излишней бюрократизации процедуры получения лицензий и неэффективных трудовых и финансовых затрат лицензирующих органов;

4) по разделу V. Порядок прекращения деятельности по управлению многоквартирным домом в связи с исключением сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации, прекращением действия лицензии или ее аннулированием: указанный раздел не содержит регулирования процедурных вопросов передачи полномочий по управлению многоквартирным домом от лицензиата лицу, принявшему на себя обязательства по управлению многоквартирным домом, за исключением установления трехдневного срока для передачи технической документации. Необходимо установить обязанность лицензиата предпринять действия по прекращению договора управления многоквартирным домом, договоров ресурсоснабжения, совместно с лицом, принявшим на себя обязательства по управлению многоквартирным домом, провести снятие показаний общедомовых (коллективных) приборов учета на дату прекращения договора управления и договоров ресурсоснабжения, заключенных лицензиатом, известить собственников помещений о дате фактического прекращения управления многоквартирным домом лицензиатом и т.д.

II. Проект Порядка ведения реестров в области лицензирования деятельности по управлению многоквартирными домами.

В подпункте "л" п. 4 требуется указание в реестре лицензий субъекта Российской Федерации сведений о многоквартирных домах, в отношении которых лицензиатом осуществляется

деятельность по управлению многоквартирными домами, в том числе адрес, год постройки, общая площадь каждого многоквартирного дома. Термин «общая площадь многоквартирного дома» не раскрыт жилищным законодательством. Необходимо слова «общая площадь каждого многоквартирного дома» заменить словами «суммарная общая площадь помещений в многоквартирном доме без учета помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме»;

В п. 7 не регулируется случай, когда лицензия управляющей организации не аннулируется, а должностное лицо дисквалифицировано. Возникает правовой пробел, который необходимо устранить.

- III. Порядок осуществления контроля за соблюдением органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющими региональный государственный жилищный надзор, требований Жилищного кодекса Российской Федерации и Федерального закона от 4 мая 2011 года № 99-ФЗ "О лицензировании отдельных видов деятельности" к лицензированию деятельности по управлению многоквартирными домами.

Согласно ч. 7 ст. 192 ЖК РФ Правительству Российской Федерации поручено установить "порядок контроля за соблюдением органами государственного жилищного надзора требований настоящего Кодекса и Федерального закона от 4 мая 2011 года N 99-ФЗ "О лицензировании отдельных видов деятельности" к лицензированию деятельности по управлению многоквартирными домами". В нарушение этого требования проектом постановления Правительства РФ предлагается установить "порядок осуществления контроля за соблюдением органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющими региональный государственный жилищный надзор, требований Жилищного кодекса Российской Федерации и Федерального закона от 4 мая 2011 года № 99-ФЗ "О лицензировании отдельных видов деятельности" к лицензированию деятельности по управлению многоквартирными домами". Упоминание ЖК РФ в наименовании влечет искажение требований законодателя в отношении того, что ч. 2 ст. 196 ЖК РФ "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*". Этот предлагаемый документ изобилует вольным изложением норм ЖК РФ, влекущим искажение норм этого федерального закона. Соответственно данное приложение подлежит полной переработке.