



Институт экономики города

**Проблемы лицензирования
деятельности по управлению
многоквартирными домами**

Гордеев
Дмитрий
Павлович,
ведущий юрисконсульт

Май, 2016 г.

Результаты за 1-й год

Лицензирование

- a) **не улучшило** качество управления МКД (количество жалоб увеличилось)
- b) **не устранило** в рынка плохие УО (собственники не могут их заменить)
- c) введение сопровождалось **многочисленными нарушениями** жилищного законодательства
- d) сопровождалось **переделом рынка**, преференциями аффилированным УО и предвзятостью к «чужим»
- e) усилило **коррупцию**

Лицензионные комиссии

В составе лицензионной комиссии не менее чем 1/3 ее членов должна быть представлена саморегулируемыми организациями, общественными объединениями, иными некоммерческими организациями, указанными в части 8 статьи 20 ЖК РФ (ч. 4 ст. 201 ЖК)

- Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 28 октября 2014 г. N 658/пр "Об утверждении методических указаний о порядке формирования и деятельности лицензионной комиссии субъекта Российской Федерации по лицензированию деятельности по управлению многоквартирными домами» **ограничил перечень СРО:**
 - **противоречит** ст. 201 и 20 ЖК РФ
 - ущемляет права и законные интересы граждан РФ и общественных объединений, намеревающихся делегировать своих представителей в состав соответствующих комиссий
 - был **оспорен** в Верховном суде РФ
 - был **отменен** 28 апреля 2015 г. (за неделю) до принятия решения ВС РФ
 - 5 мая 2015 г. Верховным судом РФ вынесено решение: дело прекращено - не подлежит рассмотрению и разрешению в суде в порядке гражданского судопроизводства (ст.220 п.1 ГПК РФ)
 - **В большинстве регионов ЛК сформированы с ограничениями**

Квалификационные аттестаты

- Квалификационные экзамены **должны были закончиться к 01.04. 15, но** принимались при отсутствии вступившего в действие перечня вопросов и порядка приема экзаменов и порядок определения результатов (приказ Минстроя РФ от 5 декабря 2014 г. N 789/пр зарегистрирован Минюстом РФ 24 марта 2015 г., на www.pravo.gov.ru **опубликован 26.03.15**, а **вступил в силу с 07.04.15**)
- Отсутствие гарантий того, что сдача экзамена приведет к повышению качества и уменьшению частоты нарушений
- Забуривание (в том числе неправильных или неоднозначных) ответов
- Проблемы фиксации и оспаривания «неправильных» ответов
- **Проводить экзамены можно было только с 7 апреля, когда 95% лицензий были уже выданы!**
- **Количество нарушений УО не уменьшилось**
- **Введение квалификационного экзамена и выдача квалификационного аттестата не достигло заявленной цели**

Содействие ОМС проведению общих собраний

- ▶ Правила информирования о возникновении отдельных оснований прекращения деятельности по управлению многоквартирным домом утв. ППРФ от 28 марта 2015 г. N 289 вступают в силу **с 8 апреля 2015 г.**
- ▶ Не все ОМС **сообщали** собственникам:
 - * о получении лицензии УО
 - * о неполучении лицензии УО
- ▶ Не все ОМС **созывали** общие собрания
 - * о замене УО без объяснения причин
 - * о выборе УО (без лицензии)
- ▶ Не все ОМС проводили **открытые конкурсы** для выбора УО с лицензией
- ▶ Часть ОМС по рекомендации Минстроя назначали УО прикрываясь
 - * муниципальными преференциями
 - * местными чрезвычайными ситуациями

Статья 7.23.3. Нарушение правил осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами

- 1. Нарушение организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами на основании договоров управления многоквартирными домами, правил осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами - влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере **от 50 тысяч до 100 тыс. руб.** или **дисквалификацию на срок до трех лет**;**
- на юридических лиц - от ста пятидесяти тысяч до двухсот пятидесяти тысяч рублей**
- **Неадекватно завышенная санкция**
 - **Потенциальная предвзятость привлечения по субъективному признаку**
 - **Неизбирательность составов и санкций по видам и тяжести нарушений**
 - **Потенциальная и реальная коррупциогенность**

Изменения р. Х ЖК РФ

Поправки деп. ГД О.В.Шеина: отменить лицензирование

Поправки Минстроя РФ, которые позволят отзывать во **внесудебном** порядке лицензии у управляющих компаний **за два грубых нарушения**

...без изменения имеющегося порядка исключения дома из реестра и аннулирования лицензии в случае исключения более 15 % домов:

(не обсуждались)

- грубое нарушение – только при нарушении требований безопасности
- только в судебном порядке
- только при изменении ответственности управляющих организаций