

12.00.03 – гражданское право; предпринимательское право; семейное право;
международное частное право

АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ ЛИЦЕНЗИРОВАНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ УПРАВЛЯЮЩИХ КОМПАНИЙ

Аннотация. В настоящей статье рассматриваются особенности внедрения в российскую практику института лицензирования деятельности управляющих организаций в сфере жилищно-коммунального хозяйства. В 2014 г. деятельность управляющих компаний в Российской Федерации получила новую контролируемую процедуру – лицензирование. Отмечается, что введение такого института стало необходимым с учетом значительного процента недобросовестного функционирования управляющих компаний в различных регионах страны, некачественного исполнения ими своих обязанностей. Однако внедрение института в российскую практику породило ряд проблемных аспектов теоретического и практического характера, при этом в целом не устранив существующие в настоящее время вопросы и недоработки. Автор подробно анализирует преимущества и недостатки введения процедуры лицензирования, приводит статистические данные, указывающие на необходимость существования подобного института. Актуальность темы подтверждается материалами судебной практики, публикациями СМИ и научными изысканиями отечественных специалистов в области жилищного права. По результатам проведенного исследования автор приходит к выводу, что итоги введения процедуры лицензирования управляющих компаний нельзя назвать однозначно положительными или отрицательными. Кроме того, существует значительный задел для совершенствования данного процесса, особенно если учитывать, что одного введения лицензирования для разрешения существующих в сфере жилищно-коммунального хозяйства проблем недостаточно. Требуется комплексная и системная работа по совершенствованию системы жилищно-коммунального хозяйства в целом, структурной составляющей которой, в том числе, является процедура лицензирования. Данная работа будет полезна студентам, аспирантам и преподавателям, а также практическим работникам и широкому кругу читателей, интересующихся актуальными вопросами организации и функционирования сферы жилищно-коммунального хозяйства.

Ключевые слова: управляющая компания, лицензирование, правовое регулирование, управление многоквартирным домом.

SHMAKOVA Ekaterina Borisovna,
teacher of department of civil law and process
of Northwest institute (branch) of university
of O. E. Kutafin (MGYuA), Vologda

TOPICAL ISSUES OF LICENSING OF ACTIVITIES MANAGEMENT COMPANIES

Summary. In the present article features of implementation in the Russian practice of institute of licensing of activities of managing organizations in the sphere of housing and communal services are considered. In 2014 activities of management companies in the Russian Federation received the new controlling procedure – licensing. It is marked that introduction of such institute became necessary taking into account the considerable percent of unfair functioning of management companies in different regions of the country, low-quality execution of the duties by them. However implementation of institute in the Russian practice generated a row of problem aspects of theoretical and practical character, at the same time in general without having eliminated the questions and flaws existing now. The author explicitly analyzes advantages and

shortcomings of introduction of the procedure of licensing, gives the statistical data indicating existence of similar institute the need. Relevance of a subject is confirmed by jurisprudence materials, publications of media and scientific researches of domestic experts in the field of the housing right. By results of the conducted research the author comes to a conclusion that it is impossible to call totals of introduction of the procedure of licensing of management companies the single-digit positive or the negative. Besides, there is the considerable backlog for enhancement of this process, especially if to consider that one introduction of licensing for permission of the problems existing in the sphere of housing and communal services insufficiently. Complex and system operation on enhancement of system of housing and communal services in general which structural component, including, the procedure of licensing is required. This operation will be useful to students, graduate students and teachers, and also practical workers and a wide range of the readers who are interested in topical issues of the organization and functioning of the sphere of housing and communal services.

Keywords: management company, licensing, legal regulation, control of an apartment house.

В 2014 г. через внесение изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации было введено обязательное лицензирование деятельности управляющих компаний в сфере ЖКХ. Как отмечалось, до 1 мая 2015 г. все управляющие организации должны были получить лицензию, без которой их дальнейшее функционирование не является законным [2, с. 8]. Таким методом законодатель предполагал усилить ответственность управляющих компаний, вытеснить с рынка недобросовестные организации, а также улучшить качество собственного контроля над деятельностью данных субъектов ЖКХ. Как отмечают специалисты, введение такой процедуры – скорее, необходимость, поскольку судебная практика и материалы СМИ довольно часто указывают на некачественную и недобросовестную деятельность управляющих компаний в разных регионах страны. Так, согласно материалам статистики, в Вологодской области в 2013 г. осуществляло деятельность 594 организации управления, в том числе 340 товариществ собственников жилья [10]. По данным за 2016 г., в Вологодской области существует около тысячи организаций управления, из них примерно 600 – товарищества собственников жилья [12]. При этом, как отмечают в СМИ, 90% управляющих компаний региона оказались подготовлены к процедуре лицензирования и без проблем смогли получить соответствующую лицензию [9].

Необходимость введения лицензирования подтверждает анализ судебной прак-

тики. Как следует из материалов, с 2014 по 2015 гг. было принято более 50 разъяснений высших судебных инстанций по вопросам деятельности управляющих компаний. В некоторых случаях количество дел, рассмотренных арбитражным, арбитражным апелляционным судом или судами общей юрисдикции исчисляется сотнями. Аналогичные показатели за 2013 г. более солидные: только 13 арбитражный апелляционный суд рассмотрел за год более 300 дел, связанных с нарушениями в функционировании управляющих компаний. В настоящее время показатели судебной статистики (что логично после введения процедуры лицензирования и санкций за осуществление деятельности без лицензии) являются еще более высокими, а максимальный объем гражданских дел, как и прежде, приходится на суды общей юрисдикции [8, с. 47–52]. При этом наиболее распространены со стороны управляющих компаний следующие нарушения:

1. Неисполнение обязательств по договору:

1.1. незаключение договоров с ресурсонабжающей организацией;

1.2. невыполнение текущего и (или) капитального ремонта;

1.3. неисполнение обязанностей по начислению и взиманию платы с собственников;

1.4. неисполнение обязанности по передаче технической и иной документации от предыдущей управляющей компании новой выбранной;

1.5. невыполнение условий по содержанию и ремонту дома.

2. Нарушение требований законодательства:

2.1. несоответствие требованиям технической документации;

2.2. несоблюдение правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда;

2.3. нарушения законодательства о раскрытии информации;

2.4. нарушение общеобязательных требований об обеспечении безопасного и благоприятного проживания граждан;

2.5. неустранение нарушений, выявленных при проведении проверки.

3. Иные действия управляющей компании, например, без договора или решения общего собрания жильцов МКД и т.д.

Более того, не единожды проблемные аспекты функционирования управляющих компаний рассматривал Верховный Суд Российской Федерации. Для решения высшей судебной инстанцией актуальны в основном те же вопросы, что и для нижестоящих судов: нарушение требований о передаче технической документации на многоквартирный дом, установление обязанности обеспечить безопасное и благоприятное проживание граждан, соблюдать правила благоустройства и т.д. Таким образом, очевидно, что рано или поздно процедура лицензирования деятельности управляющих компаний была бы введена на законодательном уровне.

Лицензионные требования и порядок получения лицензии управляющей организацией подробно прописан в гл. 19 Жилищного кодекса Российской Федерации. Однако некоторые вопросы к положениям данного нормативного правового акта все-таки имеются. Как отмечают специалисты, существует риск формального подхода к формированию лицензионной комиссии, поскольку, например, ее количественный состав нормативно не закреплен и не установлен даже в актах рекомендательного характера. Возникает вопрос и о компетентности лиц, входящих в состав лицензионной комиссии, именно в вопросах функционирования системы ЖКХ. Существует более серьезная опасность – возможность развития коррупционных факторов, для чего необходимо создать апелляционную инстанцию, в которой можно будет обжа-

ловать решения региональных лицензионных комиссий. Это, помимо прочего, повысит их ответственность и качество работы [13].

Актуален вопрос о фактической смене контролирующего управляющую организацию субъекта. Государственная жилищная инспекция не имеет полномочий на проверку компаний, действующих на основании лицензии. Максимально возможное в данной ситуации – проверить соответствие деятельности установленным лицензионным требованиям. Разумеется, возможно наличие и других проблемных аспектов, которые в данной ситуации выявлены не будут. Таким образом, цель создания процедуры лицензирования в конечном итоге может быть не достигнута [6, с. 1–16].

Стоит отметить значительный недостаток в российском опыте лицензирования управляющих компаний – невозможность использования примеров действия аналогичных институтов в зарубежных странах. Отмечается, что в большинстве государств более удачно действует система юридической ответственности, кроме того, уровень неплательщиков за услуги ЖКХ за рубежом минимален, а деятельность управляющей компании, как правило, имеет высокое качество, открытый и доступный для населения характер. Следовательно, отличается и подход к организации деятельности управляющей компании в целом. Так, для зарубежных стран характерно предъявление высоких квалификационных требований к управляющим недвижимостью: образование, опыт работы, личные качества, наличие особых знаний, навыков и умений и т.д. Это не только улучшает качество работы управляющих компаний, но и повышает доверие населения к таким субъектам [3, с. 50–70]. Поэтому процедура лицензирования деятельности управляющих организаций за границей не применяется ввиду ее нецелесообразности. Иными словами, государство потратит на введение и дальнейшее развитие этого института больше материальных и нематериальных средств, чем потом извлечет в качестве выгоды.

Плюсы и минусы лицензирования можно классифицировать на три группы: для

граждан, для самих управляющих организаций и для государства в целом. Разумеется, граждане только выиграют, если качество работы управляющей компании после внедрения процедуры лицензирования улучшится, а стоимость ее услуг останется на прежнем уровне. Однако далеко не факт, что так будет. Как установлено, процесс лицензирования носит платный характер, что может негативно сказаться на ценах за услуги организации. Кроме того, не исключено, что рынок значительно пострадает от удаления недобросовестных управляющих компаний [5, с. 145–152]. Никто не гарантирует, что подкаток аннулирования лицензий не попадут добросовестные фирмы, которые по тем или иным причинам не смогли выполнить установленные законодательством лицензионные требования. Для самих управляющих компаний минусом также является ограниченность действия лицензии одним субъектом Российской Федерации. Иными словами, если серьезная и солидная компания хочет развиваться на территории смежных субъектов (например, Вологодской и Архангельской областей), то ей не только придется заново пройти всю процедуру лицензирования, но и неплохо потратиться на осуществление таких действий [11, с. 36–40]. Далекое не все управляющие компании готовы платить с задумом на будущее, не будучи уверенными в том, что их затея окупится.

Одна из проблем для государства – необходимость четкого и однозначного правового регулирования вопросов лицензирования деятельности управляющих компаний. Разумеется, лишь внесения изменений в Жилищный кодекс недостаточно, необходима более глубокая и продуманная работа над правовой базой, методическими рекомендациями и иными документами, без которых невозможно качественно и эффективно проводить лицензирование. Кроме того, сам же законодатель признает, что введение такой процедуры не гарантирует серьезных положительных изменений. Так, в 2015 г. Комитет по жилищной политике и ЖКХ проводил парламентские слушания по данному вопросу, в ходе которых парламентарии пришли к выво-

ду, что введение процедуры лицензирования управляющих компаний хоть и необходимо, но в некотором роде преждевременно и качественно проблему не решит [5, с. 145–152]. Тем самым законодатель признает, что в сфере ЖКХ и конкретно в деятельности управляющих компаний существуют значительные проблемы, разрешение которых необходимо и не может быть достигнуто путем вкраплений новых институтов глобального характера, наподобие института лицензирования деятельности. В данном случае необходима системная и комплексная политика государства, направленная на стимулирование повышения качества работы управляющих компаний, их заинтересованность в более плотной и эффективной работе с населением, дальнейшем развитии и расширении предоставляемых полномочий. Так, за рубежом активно действуют национальные управляющие компании, занимающиеся и контролирующей непосредственно деятельностью управляющих структур (не путать с соблюдением ими лицензионных требований), в том числе региональные и муниципальные. Кроме того, не будет лишним повышение квалификации руководителей управляющих компаний, их участие в различных тренингах, обмен знаниями и опытом, введение получения сертификатов о прохождении соответствующих курсов. Внимания заслуживает социальная политика государства в целом. Стоит предположить, что более четко отработанная система предоставления субсидий и льгот, тарифов и кредитов в идеале поможет хотя бы частично разрешить проблему неуплаты взносов за услуги ЖКХ и нехватки средств, что значительно облегчит работу управляющим компаниям, которым зачастую приходится брать кредиты, чтобы расплатиться за должников с ресурсоснабжающими организациями [7, с. 38–42]. Дополнительно необходимо задуматься над введением комплексной юридической ответственности управляющих компаний, приложить силы к превентивной работе для борьбы с фактами мошенничества, рейдерства и деятельности псевдоуправляющих компаний. [1, с. 207–209; 4, с. 217–222].

Таким образом, существующая в настоящее время ситуация с функционированием управляющих компаний подтверждает необходимость усиления контроля над их деятельностью, в том числе, через внедрение в практику института лицензирования управляющих организаций. Однако в своем нынешнем виде данный институт вызывает множество вопросов, как и эффективность его деятельности в целом. Помимо того, даже сам законодатель подтверждает, что введение такого института глобально проблемы в организации и функционировании управляющих компаний не разрешит. Из этого можно сделать вывод, что проведенной в настоящее время работы недостаточно, поскольку необходим комплексный и системный подход к решению проблемных вопросов, частью которого и должен быть институт лицензирования деятельности.

Список литературы:

[1] *Борисова П.А.* Актуальные проблемы в сфере жилищно-коммунального хозяйства // *Успехи современного естествознания.* 2012. № 4.

[2] *Дамирова С.* Все управляющие компании должны получить лицензии // *Красный Север.* Вологда. 3 декабря. 2014.

[3] *Зими́на И.А.* Модели развития жилищной сферы за рубежом // *Вестник Московского государственного лингвистического университета.* 2010. № 594.

[4] *Кицай Ю.А.* Ответственность управляющих компаний среди прочих субъектов сферы ЖКХ // *Теория и практика общественного развития.* 2010. № 4.

[5] *Маслей С.Э.* Лицензирование деятельности по управлению многоквартирными домами как форма государственного контроля за деятельностью управляющих организаций // *Вестник Омского университета.* Серия «Право». 2015. № 2 (43).

[6] *Масленникова Л.В., Копы́л Ю.В.* Лицензирование деятельности управляющих организаций // *Политематический сетевой электронный научный журнал Кубанского государственного аграрного университета.* 2015. № 107.

[7] *Мороз О.В.* Актуальные проблемы управления многоквартирным домом // *Вестник Омской юридической академии.* 2015. № 2 (27).

[8] *Норин А.В.* Проблемы привлечения управляющей компании к административной

ответственности // *Предпринимательское право.* 2015. № 1.

[9] *Порядка 90% управляющих компаний Вологодской области подготовлены к процессу лицензирования* [Электронный ресурс] // URL: <http://www.severinform.ru/?page=newsfull&date=28-11-2014&newsid=222022>

[10] *Работа по раскрытию информации управляющими организациями в Вологодской области организована на высоком уровне* [Электронный ресурс] // URL: <http://www.depreion.ru/Default.aspx?et=3&ig=f8e2bdb077f44142bd615f076564156e&mnu=3d273d66f55140929b8a199046438c6a>.

[11] *Субанова Н.В.* К вопросу о лицензировании управляющих компаний в сфере жилищно-коммунального хозяйства // *Юрист.* 2014. № 19.

[12] *Управляющие компании Вологодской области* [Электронный ресурс] // URL: <http://gosjkh.ru/company/vologodskaya-oblast>.

[13] *Филимонов А.* Подводные камни закона о лицензировании управляющих компаний в сфере ЖКХ [Электронный ресурс] // URL: <http://www.garant.ru/article/563744/>.

Spisok literatury:

[1] *Borisova P.A.* Aktual'ny'e problemy' v sfere zhilishhno-kommunal'nogo khozyajstva // *Uspexi sovremennogo estestvoznaniya.* 2012. № 4.

[2] *Damirova S.* Vse upravlyayushhie kompanii dolzhny' poluchit' licenzii // *Krasny'j Sever.* Vologda. 3 dekabrya. 2014.

[3] *Zimina I.A.* Modeli razvitiya zhilishhnoj sfery' za rubezhom // *Vestnik Moskovskogo gosudarstvennogo lingvisticheskogo universiteta.* 2010. № 594.

[4] *Kicaj Yu.A.* Otvetstvennost' upravlyayushhix kompanij sredi prochix sub»ektov sfery' ZhKX // *Teoriya i praktika obshhestvennogo razvitiya.* 2010. № 4.

[5] *Masley S.E'.* Licenzirovanie deyatel'nosti po upravleniyu mnogokvartirny'mi domami kak forma gosudarstvennogo kontrolya za deyatel'nost'yu upravlyayushhix organizacij // *Vestnik Omskogo universiteta.* Seriya «Pravo». 2015. № 2 (43).

[6] *Maslennikova L.V., Kopyl Yu.V.* Licenzirovanie deyatel'nosti upravlyayushhix organizacij // *Politematicheskij setevoj e'lektronny'j nauchny'j zhurnal Kubanskogo gosudarstvennogo agrarnogo universiteta.* 2015. № 107.

[7] *Moroz O.V.* Aktual'ny'e problemy' upravleniya mnogokvartirny'm domom // Vestnik Omskoj juridicheskoj akademii. 2015. № 2 (27).

[8] *Norin A.V.* Problemy' privlecheniya upravlyayushhej kompanii k administrativnoj otvetstvennosti // Predprinimatel'skoe pravo. 2015. № 1.

[9] Poryadka 90% upravlyayushhix kompanij Vologodskoj oblasti podgotovleny' k processu licenzirovaniya [E'lektronny'j resurs] // URL: <http://www.severinform.ru/?page=newsfull&date=28-11-2014&newsid=222022>

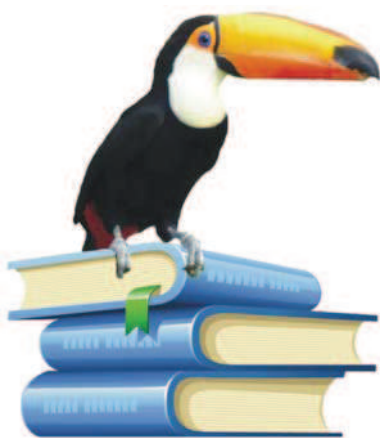
[10] Rabota po raskry'tiyu informacii upravlyayushhimi organizacijami v Volo-

godskoj oblasti organizovana na vy'sokom urovne [E'lektronny'j resurs] // URL: <http://www.depreion.ru/Default.aspx?et=3&ig=f8e2bdb077f44142bd615f076564156e&mnu=3d273d66f55140929b8a199046438c6a>.

[11] *Subanova N.V.* K voprosu o licenzirovanii upravlyayushhix kompanij v sfere zhilishhno-kommunal'nogo khozyajstva // Yurist. 2014. № 19.

[12] Upravlyayushhie kompanii Vologodskoj oblasti [E'lektronny'j resurs] // URL: <http://gosjkh.ru/company/vologodskaya-oblast>.

[13] *Filimonov A.* Podvodny'e kamni zakona o licenzirovanii upravlyayushhix kompanij v sfere ZhKX [E'lektronny'j resurs] // URL: <http://www.garant.ru/article/563744/>.



Объединенная электронная редакция

ЮРКОМПАНИ

www.publish.law-books.ru

НАУЧНО-ИЗДАТЕЛЬСКАЯ ГРУППА «ЮРКОМПАНИ»

специализируется на выпуске профессиональной юридической литературы и издании научных рецензируемых журналов, www.law-books.ru

Объединенная электронная редакция «ЮРКОМПАНИ» предлагает помощь в коммерческом издании ваших книг (монографий, учебников, учебных пособий, УМК) в самые сжатые сроки (2-3 недели).

Возможно присвоение грифов:

- ✓ 1) Рекомендовано Учебно-методическим центром «Профессиональный учебник» (с указанием названия грифа на обложке книги и выдачей Сертификата),
- ✓ 2) Рекомендовано Научно-исследовательским институтом образования и науки (с указанием названия грифа на обложке и выдачей Сертификата),
- ✓ 3) Рекомендовано Научно-исследовательским институтом проблем образования и права (с указанием названия грифа на обложке книги и выдачей Сертификата).