

УДК 34

DOI: 10.34670/AR.2023.92.22.028

**Государственное регулирование и правовые проблемы
лицензирования деятельности по управлению
многоквартирными домами**

Гирченко Мария Александровна

Аспирант,
Российский университет транспорта (МИИТ),
127994, Российская Федерация, Москва, ул. Образцова, 9/9;
e-mail: Girchenko@mail.ru

Баяндурова Александра Александровна

Старший преподаватель,
Российский университет транспорта (МИИТ),
127994, Российская Федерация, Москва, ул. Образцова, 9/9;
e-mail: Girchenko@mail.ru

Аннотация

В статье авторами рассмотрены вопросы правового регулирования лицензирования предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами. Отмечается, что в современных условиях возрастает внимание органов государственной власти к проблеме взаимоотношений управляющих организаций с потребителями и ресурсоснабжающими организациями при предоставлении коммунальных услуг. Организация и правовое регулирование государственного контроля и надзора в сфере жилищно-коммунального хозяйства сегодня играет важную роль. Необходимо на законодательном уровне устранять нарушения, возникающие вследствие пробелов в жилищном законодательстве.

Для цитирования в научных исследованиях

Гирченко М.А., Баяндурова А.А. Государственное регулирование и правовые проблемы лицензирования деятельности по управлению многоквартирными домами // Вопросы российского и международного права. 2023. Том 13. № 3А. С. 243-255. DOI: 10.34670/AR.2023.92.22.028

Ключевые слова

Лицензионные требования, лицензирование деятельности, квалификационный аттестат, управление многоквартирным домом, лицензиат.

Введение

Важным направлением развития социально-экономической политики современного российского государства является сфера предоставления жилищно-коммунального хозяйства. В настоящее время на официальном сайте Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации размещен проект «Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации до 2030 года с прогнозом на период до 2035 года» [Проект стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации до 2030 года, [www](#)], подготовленный в соответствии с требованиями Федерального закона от 28 июня 2014 г. № 172-ФЗ «О стратегическом планировании в Российской Федерации», во исполнение перечня поручений по реализации Послания Президента Российской Федерации Федеральному Собранию Российской Федерации от 21 апреля 2021 года.

Основная часть

На сегодняшний день именно сфера предоставления жилищно-коммунальных услуг является наиболее социально значимой в системе российской экономики и одной из наиболее проблемных, что обуславливается ее многоуровневостью и сложностью. Сложности в развитии данной отрасли вызваны рядом объективных причин, в том числе негативными последствиями плановой экономики, действовавшей в советский период, а также несовершенствованием действующего и динамично изменяющегося жилищного законодательства, большим количеством подзаконных нормативно-правовых актов, неустоявшейся правоприменительной практикой. На этом фоне важную роль играет организация и правовое регулирование государственного контроля и надзора в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

В 2014 году Федеральным законом были внесены изменения в Жилищный кодекс Российской Федерации и введена глава 19, посвященная лицензированию предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами [Мокрушина, 2020], также введено обязательное требование к организациям, осуществляющим предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами – это наличие соответствующей лицензии.

В части 3 статьи 192 ЖК РФ раскрывается понятие лицензирования предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, которое включает в себя «деятельность органов государственного жилищного надзора по лицензированию предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, осуществление регионального государственного лицензионного контроля за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами» [Постановление Правительства РФ от 12 сентября 2014 г. № 927, [www](#)].

Из этого следует, что главная роль при осуществлении государственного контроля и надзора и реализация соответствующих государственных функций возложена на органы государственного жилищного надзора субъектов Российской Федерации, целью деятельности которых является упорядочивание деятельности субъектов на рынке жилищно-коммунального хозяйства. Данное регулирование призвано было отфильтровать предприятия и организации, которые недобросовестно и ненадлежащим образом исполняли свои права и обязанности перед

собственниками многоквартирных домов, в соответствии с заключенными договорами управления. Изначально подразумевалось, что контроль за выдачей лицензий со стороны государства в лице органов государственного жилищного надзора выявит на рынке наиболее дисциплинированных и добросовестных участников, а также избавит от безответственных конкурентов.

Тем не менее, требования, предъявляемые к организациям-соискателям лицензий, нельзя назвать строгими и четкими.

Так, в статье 193 ЖК РФ в качестве требований, предъявляемых к соискателям лицензий, перечисляются следующие: «регистрация лицензиата, соискателя лицензии в качестве юридического лица или индивидуального предпринимателя на территории Российской Федерации; отсутствие тождественности или схожести до степени смешения фирменного наименования соискателя лицензии или лицензиата с фирменным наименованием лицензиата, право которого на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами возникло ранее; наличие у должностного лица-соискателя лицензии квалификационного аттестата; отсутствие у должностного лица лицензиата, должностного лица соискателя лицензии неснятой или непогашенной судимости за преступления в сфере экономики, за преступления средней тяжести, тяжкие и особо тяжкие преступления; отсутствие в реестре лиц, осуществлявших функции единоличного исполнительного органа лицензиата, лицензия которого аннулирована, а также 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, индивидуальных предпринимателей, лицензия которых аннулирована и (или) в отношении которых применено административное наказание в виде дисквалификации, информации о должностном лице лицензиата, должностном лице соискателя лицензии; отсутствие в сводном федеральном реестре лицензий на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами информации об аннулировании лицензии, ранее предоставленной лицензиату, соискателю лицензии; соблюдение лицензиатом требований к размещению информации, установленных частью 10.1 статьи 161 настоящего Кодекса» [Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ, www].

В июне 2015 года Федеральным законом № 176-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» был введен новый пункт 7 в часть 1 статьи 193 ЖК РФ, который предоставил Правительству РФ возможность введения и утверждения на законодательном уровне дополнительных лицензионных требований [Ручкина, 2017].

Постановлением Правительства РФ от 28.10.2014 № 1110 (ред. от 05.02.2022) «О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами» введены дополнительные лицензионные требования, включающие в себя «обязанность управляющих организаций предоставлять работы и услуги собственникам многоквартирного дома надлежащего качества, в соответствии с требованиями технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, соблюдение обязательств и требований, вытекающих из договора управления многоквартирным домом, обязанность по ведению и предоставлению реестра собственников многоквартирного дома», а также введены регулирующие сроки, в течение

которых управляющая организация обязана приступить к исполнению договора управления, а также прекратить его исполнять [Кириченко, Накушнова, 2019].

Дополнительные лицензионные требования, помимо предусмотренных ст. 193 ЖК РФ, законодатель отразил в пункте 3 вышеназванного постановления Правительства РФ и сформулировал их так:

«1) соблюдение требований, предусмотренных частью 2.3 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации;

2) исполнение обязанностей по договору управления многоквартирным домом, предусмотренных частью 2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации;

3) соблюдение требований, предусмотренных частью 3.1 статьи 45 Жилищного кодекса Российской Федерации;

4) соблюдение требований, предусмотренных частью 7 статьи 162 и частью 6 статьи 198 Жилищного кодекса Российской Федерации» [Постановление Правительства Российской Федерации от 28 октября 2014 г. № 1110, www].

Для получения лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами организация или индивидуальный предприниматель, поименованные в кодексе как лицензиат, направляет в адрес органа государственной жилищной инспекции соответствующее заявление о предоставлении лицензии, после чего в течение 30 рабочих дней производится проверка заявленных сведений и лицензионной комиссией принимается соответствующее решение о предоставлении лицензии либо об отказе в ее предоставлении.

Обязательным условием выдачи лицензии является наличие квалификационного аттестата у должностного лица управляющей организации. Данный документ имеет срок действия – 5 лет, а для его получения необходимо пройти процедуру сдачи квалификационного экзамена.

Порядок проведения квалификационного экзамена и определения его результатов, а также порядок выдачи, аннулирования и ведения реестра квалификационных аттестатов регламентируется приказом Минстроя России от 05.12.2014 № 789/пр «Об утверждении Порядка проведения квалификационного экзамена, порядка определения результатов квалификационного экзамена, Порядка выдачи, аннулирования квалификационного аттестата, Порядка ведения реестра квалификационных аттестатов, Формы квалификационного аттестата, Перечня вопросов, предлагаемых лицу, претендующему на получение квалификационного аттестата, на квалификационном экзамене, предусмотренных постановлением Правительства Российской Федерации от 28 октября 2014 г. N 1110» [там же]. Основанием для аннулирования квалификационного аттестата является «получение аттестата с использованием подложных документов; внесение сведений о должностном лице в реестр дисквалифицированных лиц; вступление приговора суда в законную силу в отношении должностного лица лицензиата, предусматривающего наказание за преступление в сфере экономики, за преступления средней тяжести, тяжкие, особо тяжкие преступления» [там же].

Оснований для отказа в выдаче лицензии соискателю всего два: «несоответствие соискателя лицензии лицензионным требованиям; наличие в представленных соискателем лицензии заявлении о предоставлении лицензии и (или) прилагаемых к нему документах недостоверной или искаженной информации» [Постановление Правительства Российской Федерации от 28 октября 2014 г. № 1110, www].

Лицензия действует только на территории определенного субъекта Российской Федерации

и имеет срок действия – 5 лет.

Срок действия лицензии может быть продлен в случае направления соответствующего заявления лицензиата в орган государственного жилищного надзора в строго определенные сроки: не ранее 60 рабочих дней и не позднее 45 рабочих дней до дня истечения срока действия лицензии.

После проведения соответствующей проверки лицензирующим органом принимается решение о продлении срока действия лицензии в случае, если лицензиат соответствует лицензионным требованиям, предусмотренных пунктами 1-6.1 части 1 статьи 193 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также в случае отсутствия грубых нарушений лицензиатом лицензионных требований, предусмотренных подпунктами «в» - «д» пункта 4(1) Положения о лицензировании, а также в случае отсутствия и неисполненных предписаний об устранении грубых нарушений лицензионных требований, срок исполнения которых истек на дату проведения указанной проверки.

Статьей 195 ЖК РФ предусмотрено «ведение реестров лицензий по управлению многоквартирными домами, лицензиатах, осуществляющих или осуществлявших данный вид деятельности: реестр лицензий субъекта Российской Федерации; сводный федеральный реестр лицензий на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами (далее – сводный федеральный реестр лицензий); реестр лиц, осуществлявших функции единоличного исполнительного органа лицензиата, лицензия которого аннулирована, а также 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, индивидуальных предпринимателей, лицензия которых аннулирована и (или) в отношении которых применено административное наказание в виде дисквалификации (далее – реестр дисквалифицированных лиц)».

При этом в реестре лицензий субъекта содержится перечень (список) домов, которыми управляет лицензиат.

Формирование и ведение реестра лицензий субъекта Российской Федерации осуществляется в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства – ГИС ЖКХ [Постановление Правительства Российской Федерации от 28 октября 2014 г. № 1110, [www](http://www.giszhkh.ru)].

Одним из видов воздействия на управляющие организации, предусмотренных законодательством, является аннулирование лицензии, которое происходит на основании решения суда по результатам рассмотрения заявления органа государственного жилищного надзора об аннулировании лицензии. Заявление об аннулировании лицензии подается в суд на основании решения лицензионной комиссии.

Основаниями для рассмотрения лицензионной комиссией вопроса об обращении в суд с заявлением об аннулировании лицензии является:

«1) исключение из реестра лицензий субъекта Российской Федерации по основаниям, указанным в частях 5-5.4 статьи 198 настоящего Кодекса, сведений о многоквартирных домах, 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;

2) отсутствие в течение шести месяцев в реестре лицензий субъекта Российской Федерации сведений о многоквартирных домах, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат.

Действие лицензии прекращается со дня внесения соответствующих записей в реестр лицензий субъекта Российской Федерации» [Ручкина, 2017].

Вторым видом воздействия на управляющие организации является прекращение деятельности по управлению многоквартирными домами в связи с исключением сведений о многоквартирном доме или всех домах из реестра, которое происходит в случаях определенных статьей 198 ЖК РФ:

– «в случае, если в течение двенадцати месяцев со дня выдачи органом государственного жилищного надзора предписания в отношении многоквартирного дома или многоквартирных домов, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат, лицензиату и (или) должностному лицу, должностным лицам лицензиата судом два и более раза было назначено административное наказание за неисполнение или ненадлежащее исполнение указанного предписания, сведения о таких доме или домах по решению органа государственного жилищного надзора исключаются из реестра лицензий субъекта Российской Федерации. При этом собственники наделены правом принять решение на общем собрании о сохранении договорных отношений с такой управляющей организацией;

– в случае, если в течение двенадцати месяцев со дня выдачи органом государственного жилищного надзора предписания об устранении нарушений одного или нескольких лицензионных требований, предусмотренных пунктами 1-5 части 1 статьи 193 настоящего Кодекса, лицензиату и (или) должностному лицу, должностным лицам лицензиата судом назначено административное наказание за неисполнение или ненадлежащее исполнение указанного предписания, по решению органа государственного жилищного надзора из реестра лицензий субъекта Российской Федерации исключаются сведения обо всех многоквартирных домах, в отношении которых лицензиат осуществляет деятельность по управлению;

– в случае, если лицензиатом и (или) должностным лицом, должностными лицами лицензиата в течение двенадцати месяцев со дня назначения административного наказания за нарушение лицензионных требований, которое отнесено к грубым нарушениям лицензионных требований, вновь совершено такое нарушение лицензионных требований, по решению органа государственного жилищного надзора из реестра лицензий субъекта Российской Федерации исключаются сведения о многоквартирном доме или многоквартирных домах в порядке, установленном Правительством Российской Федерации;

– в случае, если в течение двенадцати месяцев лицензиату и (или) должностному лицу, должностным лицам лицензиата судом три и более раза было назначено административное наказание за воспрепятствование законной деятельности должностного лица органа государственного жилищного надзора по проведению проверок или уклонение от таких проверок, по решению органа государственного жилищного надзора из реестра лицензий субъекта Российской Федерации исключаются сведения о многоквартирном доме или обо всех многоквартирных домах, в отношении которых лицензиатом были совершены действия (бездействие), направленные на воспрепятствование проведению таких проверок или уклонение от таких проверок:

– в случае вступления в законную силу решения суда о признании лицензиата банкротом в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности

(банкротстве)» по решению органа государственного жилищного надзора из реестра лицензий субъекта Российской Федерации исключаются сведения обо всех многоквартирных домах, в отношении которых лицензиат осуществляет деятельность по управлению. В вышеописанных случаях лицензия у управляющей компании не аннулируется, а продолжает действовать, таким образом законодатель сохраняет организации право в будущем в определенном законодателем порядке и основаниях управлять многоквартирными домами» [Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ, www].

Все вышеперечисленные критерии нельзя назвать достаточными, жесткими и исчерпывающими для достижения поставленной цели – создания рынка ответственных и добросовестных организаций, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами.

В настоящее время сложилась практика, когда в качестве лицензиата выступает индивидуальный предприниматель или общество с ограниченной ответственностью с уставным капиталом в размере 10 000,00 рублей и имеющие всего одного участника общества – физическое лицо. Данный подход является очень формальным, поскольку под него попадает любая организация или индивидуальный предприниматель, изъявившие желание заняться таким видом предпринимательской деятельности, как управление многоквартирными домами. Как следствие, при таком сложившемся формальном подходе на практике часто встречаются случаи, когда период деятельности таких управляющих организаций обычно ограничивается 3-4 годами и редко достигает 5 лет, после чего в отношении такой организации инициируется процедура банкротства. С соответствующими заявлениями о признании управляющих организаций несостоятельными (банкротами) в арбитражные суды обращаются, как правило, налоговые органы в связи с образовавшейся задолженностью и систематической неуплатой обязательных платежей в бюджет (налогов и сборов) либо ресурсоснабжающие организации, аналогично, в связи с наличием большой задолженности и неоплатой за поставленные коммунальные ресурсы, в том числе используемые на общедомовые нужды. Интерес собственника к такой управляющей организации, соответственно, пропадает, она становится неинтересна собственнику, что, однако, никак не мешает ему создать новую компанию с уставным капиталом в 10 000,00 рублей, а процесс начинается «по кругу».

По мнению автора статьи, в перечень уже имеющихся лицензионных требований следует включить такое требование, как наличие финансовой устойчивости у юридического лица, претендующего на получение лицензии, исключить из перечня соискателей лицензии индивидуальных предпринимателей, полностью запретив им заниматься такой деятельностью. Обязательно необходимо установить требования к размеру уставного капитала обществ с ограниченной ответственностью, осуществляющих предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами, который должен иметь размер не менее 500 000,00 рублей.

Также, помимо уже существующих реестров, предусмотренных статьей 195 ЖК РФ, необходимо на законодательном уровне внести изменения и ввести требование о ведении еще одного Реестра недобросовестных лиц, в который бы включались лица, которые ранее исполняли обязанности единоличного исполнительного органа общества (директора или генерального директора), единственного участника общества, являлись членами совета директоров обществ, которые ранее осуществляли предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами и впоследствии были признаны несостоятельными

(банкротами). Помимо включения вышеперечисленных лиц в Реестр недобросовестных, одновременно следует ввести запрет на осуществление данными лицами функций единоличного исполнительного органа общества, а также запрет быть членом совета директоров, участником общества в течение 10 лет с момента вступления судебного акта о признании управляющей организации банкротом в законную силу. Предполагаем, что данная мера позволила бы на законодательном уровне регулировать и исключить возможность для недобросовестных лиц (директоров и участников) создания и осуществления деятельности новых управляющих организаций взамен уже обанкротившихся.

Целью создания данного реестра являлось бы исключение возможности, когда одни и те же недобросовестные физические лица, являвшиеся директором и (или) учредителями одного юридического лица, после процедуры банкротства имели возможность беспрепятственно создать новое юридическое лицо с уставным капиталом в 10 000,00 рублей и продолжать работать, недобросовестно исполняя свои обязанности перед собственниками многоквартирных домов.

Следует отметить и тот факт, что законодательно никак не ограничено количество раз, когда одно и то же физическое лицо, имеющее квалификационный аттестат, может занимать должность единоличного исполнительного органа (директора, генерального директора) общества в нескольких организациях, и даже в разных субъектах Российской Федерации. Данные правовой пробел способствует развитию такой практики, когда одно и то же физическое лицо осуществляет функции единоличного исполнительного органа (директора, генерального директора) в нескольких управляющих организациях. Вполне логично предположить, что данное неурегулирование приводит к тому, что фактически контроль и управление в организации, а также распоряжение целевыми денежными средствами собственников многоквартирных домов осуществляет фиктивное лицо, сведения о котором поданы в налоговую службу и внесены в Единый государственный реестр юридических лиц. При этом сведения о лице, которое фактически контролирует хозяйственную деятельность управляющей организации и принимает решения о распоряжении денежными средствами собственников многоквартирных домов, отсутствуют в налоговых органах, жилищных инспекциях и, соответственно, у самих собственников многоквартирных домов. Данные обстоятельства ведут к нивелированию функции государственного контроля и надзора, фактически неуправляемой деятельности управляющей организации ее единоличным исполнительным органом (директором), что может привести к созданию угрозы жизни и здоровью граждан, созданию неблагоприятных последствий в обеспечении граждан коммунальными услугами, неисполнению обязанностей, предусмотренных договорами управления, заключенными с собственниками многоквартирных домов.

Еще одной особенностью деятельности недобросовестных управляющих организаций является частота принятия решений участником общества о возложении и прекращении обязанностей единоличного исполнительного органа (директора). В некоторых компаниях частота смены директоров достигает 3-4 раз в год, что, соответственно, создает проблемы при осуществлении государственного контроля и надзора за деятельностью таких организаций. Зачастую контролирующие органы просто сбиты с толку и не в состоянии обеспечивать контрольные и надзорные мероприятия, привлекать к административной ответственности должностных лиц при частой их заменяемости. Таким образом, назревает необходимость внесения изменений в часть 1 статьи 193 ЖК РФ, дополнив перечень лицензионных требований таким, как «должностное лицо (единоличный исполнительный орган юридического лица,

руководитель юридического лица или его филиала) лицензиата имеет право осуществлять свои полномочия и заключить трудовой договор только с одной организацией, осуществляющей предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами, на срок не менее 3 лет».

Заключение

В отношении состава лицензионной комиссии обращает на себя внимание то обстоятельство, что никаких критериев к председателю и членам лицензионной комиссии, ее количественному составу, а также к образованию, стажу, наличию профессиональных умений и навыков ее членов не предъявляется. Указывается только на то, что «в составе лицензионной комиссии не менее чем одна треть ее членов должна быть представлена саморегулируемыми организациями, общественными объединениями, иными некоммерческими организациями, при этом не определено минимальное количество ее членов». Однако профиль и сфера деятельности вышеназванных организаций и объединений ни как не обозначены, в связи с чем возникает вопрос о компетентности принятий решений такой лицензионной комиссией, равно как и ничего не сказано о порядке обжалования решений, принимаемых лицензионной комиссией. С целью повышения эффективности работы лицензионной комиссии на законодательном уровне необходимо установить четкие требования к ее количественному составу, к минимальному количеству ее членов, требования к наличию образования и трудового стажа на предприятиях жилищно-коммунального хозяйства минимум для одной трети членов комиссии, для саморегулируемых организаций требования к их профильной деятельности.

Говоря о лицензионных требованиях, необходимо более жестко разграничить ответственность между собственниками, управляющими организациями и ресурсоснабжающими организациями, поскольку очень часто виновной стороной в предоставлении собственникам некачественных услуг или услуг ненадлежащего качества являются именно ресурсоснабжающие организации. Следует отметить, что в современных условиях возрастает внимание органов государственной власти к проблеме взаимоотношений управляющих организаций с потребителями и ресурсоснабжающими организациями при предоставлении коммунальных услуг и оценке их качества. Необходимо на законодательном уровне устранять нарушения, возникающие вследствие пробелов в законодательстве.

Библиография

1. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ (ред. от 14.04.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 28.04.2023) // СПС «КонсультантПлюс».
2. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 28.04.2023) // СПС «КонсультантПлюс».
3. Ибатуллина Р.З. Гражданско-правовой режим управления общим недвижимым имуществом в многоквартирных домах: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Казань, 2007. 23 с.
4. Измайлов Р.Р. Правовые проблемы лицензирования деятельности по управлению многоквартирными домами // Актуальные проблемы российского права. 2016. № 4. С. 17.
5. Кабанов О.М. ТСЖ: за ошибки управляющих платят жильцы (ответственность жильцов по долгам ТСЖ). URL: <http://www.kzpg-info.ru/prensa/tsjl60209.htm>
6. Кириченко О.В., Накушнова Е.В. Права и обязанности граждан – собственников жилых помещений в многоквартирных домах. М.: Юстицинформ, 2019.
7. Кобжицкая Н.З., Кобжицкий А.В. Некоторые правовые вопросы управления многоквартирными домами // Вестник Иркутского государственного технического университета. 2014. № 1 (84). С. 206-210.
8. Комов В. Все начинается с собрания // Квартирный ряд. 2000. № 11. С. 3-4.

9. Кузьмина О.А. Проблемы определения понятия многоквартирного дома в рамках действующего законодательства Российской Федерации // Общество: политика, экономика, право. 2014. № 2. С. 53-56.
10. Лейба А. Негативные последствия банкротства ТСЖ // ЭЖ-Юрист. 2014. № 46.
11. Макаренко Г.Н. Товарищество собственников жилья – проблемы и перспективы развития // Юрист. 2006. № 12. С. 37-38.
12. Мишулина Е.С. Многоквартирный жилой дом как объект гражданского права // Общество и право. 2009. № 3. С. 79-81.
13. Мокрушина О.С. Практика аннулирования лицензий на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами // Студенческий форум. 2020. № 21-4 (114). С. 21-23.
14. О главном государственном жилищном инспекторе Российской Федерации и порядке согласования назначения на должность и освобождения от должности руководителя органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющего региональный государственный жилищный надзор: постановление Правительства РФ от 12 сентября 2014 г. № 927. URL: <https://rulaws.ru/goverment/Postanovlenie-Pravitelstva-RF-ot-12.09.2014-N-927>.
15. О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами: постановление Правительства Российской Федерации от 28 октября 2014 г. № 1110 // СПС «КонсультантПлюс».
16. О связи: федер. закон от 07.07.2003 № 126-ФЗ (ред. от 30.04.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.06.2021) // СПС «КонсультантПлюс».
17. Определение Верховного Суда РФ от 29.10.2018 N 307-ЭС18-16531 по делу № А56-59412/2017 // СПС «КонсультантПлюс».
18. Осипова З. Субсидиарная ответственность руководителя управляющей организации в сфере ЖКХ // Жилищное право. 2018. № 2. С. 7-16.
19. Постановление Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 // СПС «КонсультантПлюс».
20. Проект стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации до 2030 года с прогнозом на период до 2035 года. URL: <https://www.minstroyrf.gov.ru/docs/18723>.
21. Романовская М.Н. Некоторые аспекты социально-экономического основания уголовно- правового запрета мошенничества в сфере деятельности по управлению многоквартирными домами // Российский следователь. 2017. № 13. С. 37-41.
22. Рудакова Е.Н. Споры о праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме // Экономика. Право. Печать. Вестник КСЭИ. 2012. № 1-2 (53-54). С. 61-66.
23. Ручкина Г.Ф. Жилищное право. М.: Юстиция, 2017. 370 с.
24. Рыжов А.Б. О государственном контроле за деятельностью товариществ собственников жилья // Жилищное право. 2008. № 4. С. 47-56.
25. Свит Ю.П. Банкротство некоммерческих корпораций в жилищной сфере // Законы России: опыт, анализ, практика. 2014. № 12. С. 95-99.
26. Семенов Д.О. Управление многоквартирным домом в случае банкротства УК // Жилищно-коммунальное хозяйство: бухгалтерский учет и налогообложение. 2017. № 10. С. 63-71.
27. Суслова С.И. Правовые формы жилищных отношений: автореф. дис. ... д-ра юрид. наук. М., 2015. 37 с.
28. Токарева Е.В. Юридическая ответственность и финансовая состоятельность товарищества собственников жилья как некоммерческой организации // Современное право. 2010. № 12. С.74-79.
29. Филатова У.Б., Горбач О.В. Доктрина «снятия корпоративной вуали»: некоторые аспекты применения // Гражданское право. 2019. № 1. С. 7-10.
30. Цахоев А.Н. История российского законодательства об управлении многоквартирными домами // Вестник Международного института экономики и права. 2011. № 2. С. 153-161.
31. Чистякова М.А. Банкротство ТСЖ. URL: <https://www.lawmix.ru/bux>.

State regulation and legal problems of licensing of apartment buildings management

Mariya A. Girchenko

Postgraduate Student,
Russian University of Transport (MIIT),
127994, 9/9 Obraztsova str., Moscow, Russian Federation;
e-mail: Girchenko@mail.ru

Aleksandra A. Bayandurova

Senior Lecturer,
Russian University of Transport (MIIT),
127994, 9/9 Obraztsova str., Moscow, Russian Federation;
e-mail: Girchenko@mail.ru

Abstract

The authors of this article consider the issues of legal regulation of licensing of entrepreneurial activities for the management of apartment buildings. It is noted that in modern conditions, the attention of public authorities to the problem of the relationship of managing organizations with consumers and resource-supplying organizations in the provision of public services is increasing. Today the organization and legal regulation of state control and supervision in the field of housing and communal services plays an important role. It is necessary to eliminate violations arising from gaps in housing legislation at the legislative level.

For citation

Girchenko M.A., Bayandurova A.A. (2023) Gosudarstvennoe regulirovanie i pravovye problemy litsenzirovaniya deyatelnosti po upravleniyu mnogokvartirnymi domami [State regulation and legal problems of licensing of apartment buildings management]. *Voprosy rossiiskogo i mezhdunarodnogo prava* [Matters of Russian and International Law], 13 (3A), pp. 243-255. DOI: 10.34670/AR.2023.92.22.028

Keywords

Licensing requirements, activity licensing, qualification certificate, management of an apartment building, licensee.

References

1. Grazhdanskiy kodeks Rossiiskoi Federatsii ot 30 noyabrya 1994 goda № 51-FZ (red. ot 14.04.2023) (s izm. i dop., vstup. v silu s 28.04.2023) [Civil Code of the Russian Federation No. 51-FZ of November 30, 1994 (as amended and supplemented, entered into force on April 28, 2023)]. *SPS «Konsul'tantPlyus»* [SPS Consultant].
2. Ibatullina R.Z. (2007) *Grazhdansko-pravovoi rezhim upravleniya obshchim nedvizhimym imushchestvom v mnogokvartirnykh domakh. Dokt. Diss. Abstract* [Civil law regime of management of common real estate in apartment buildings. Doct. Diss. Abstract]. Kazan'.
3. Izmailov R.R. (2016) Pravovye problemy litsenzirovaniya deyatelnosti po upravleniyu mnogokvartirnymi domami [Legal problems of licensing activities for the management of apartment buildings]. *Aktual'nye problemy rossiiskogo prava* [Actual problems of Russian law], 4, p. 17.
4. Kabanov O.M. *TSZh: za oshibki upravlyayushchikh platyat zhil'tsy (otvetstvennost' zhil'tsov po dolgam TSZh)* [Homeowners fellowship: occupants pay for managers' mistakes (liability of tenants for the debts of the HOA)]. Available at: <http://www.kzpg-info.ru/prensa/tsjl60209.htm> [Accessed 12/02/2023].
5. Kirichenko O.V., Nakushnova E.V. (2019) *Prava i obyazannosti grazhdan – sobstvennikov zhilykh pomeshchenii v mnogokvartirnykh domakh* [Rights and obligations of citizens – owners of residential premises in apartment buildings]. Moscow: Yustitsinform Publ.
6. Kobzhitskaya N.Z., Kobzhitskii A.V. (2014) Nekotorye pravovye voprosy upravleniya mnogokvartirnymi domami [Some legal issues of managing apartment buildings]. *Vestnik Irkutskogo gosudarstvennogo tekhnicheskogo universiteta* [Bulletin of Irkutsk State Technical University], 1 (84), pp. 206-210.
7. Komov V. (2000) Vse nachinaetsya s sobraniya [Everything starts with a meeting]. *Kvartirnyi ryad* [Apartment row], 11, pp. 3-4.
8. Kuz'mina O.A. (2014) Problemy opredeleniya ponyatiya mnogokvartirnogo doma v ramkakh deistvuyushchego zakonodatel'stva Rossiiskoi Federatsii [Problems of defining the concept of an apartment building in the framework of

- the current legislation of the Russian Federation]. *Obshchestvo: politika, ekonomika, pravo* [Society: politics, economics, law], 2, pp. 53-56.
9. Leiba A. (2014) Negativnye posledstviya bankrotstva TSZh [Negative consequences of the bankruptcy of the HOA]. *EZh-Yurist*, 46.
 10. Makarenko G.N. (2006) Tovarishchestvo sobstvennikov zhil'ya – problemy i perspektivy razvitiya [Association of homeowners – problems and development prospects]. *Yurist* [Lawyer], 12, pp. 37-38.
 11. Mishulina E.S. (2009) Mnogokvartirnyi zhiloi dom kak ob"ekt grazhdanskogo prava [Multi-apartment residential building as an object of civil law]. *Obshchestvo i pravo* [Society and Law], 3, pp. 79-81.
 12. Mokrushina O.S. (2020) Praktika annullirovaniya litsenzii na osushchestvlenie predprinimatel'skoi deyatelnosti po upravleniyu mnogokvartirnymi domami [The practice of canceling licenses to carry out entrepreneurial activities in the management of apartment buildings]. *Studencheskii forum* [Student Forum], 21-4 (114), pp. 21-23.
 13. *O glavnom gosudarstvennom zhilishchnom inspektore Rossiiskoi Federatsii i poryadke soglasovaniya naznacheniya na dolzhnost' i osvobozhdeniya ot dolzhnosti rukovoditelya organa ispolnitel'noi vlasti sub"ekta Rossiiskoi Federatsii, osushchestvlyayushchego regional'nyi gosudarstvennyi zhilishchnyi nadzor: postanovlenie Pravitel'stva RF ot 12 sentyabrya 2014 g. № 927* [On the chief state housing inspector of the Russian Federation and the procedure for agreeing on the appointment and dismissal of the head of the executive body of the constituent entity of the Russian Federation exercising regional state housing supervision: Decree of the Government of the Russian Federation No. 927 of September 12, 2014]. Available at: <https://rulings.ru/government/Postanovlenie-Pravitel'stva-RF-ot-12.09.2014-N-927> [Accessed 12/02/2023].
 14. *O litsenzirovanii predprinimatel'skoi deyatelnosti po upravleniyu mnogokvartirnymi domami: postanovlenie Pravitel'stva Rossiiskoi Federatsii ot 28 oktyabrya 2014 g. № 1110* [On licensing business activities for the management of apartment buildings: Decree of the Government of the Russian Federation No. 1110 of October 28, 2014]. *SPS «Konsul'tantPlyus»* [SPS Consultant].
 15. Osipova Z. (2018) Subsidiarnaya otvetstvennost' rukovoditelya upravlyayushchei organizatsii v sfere ZhKKh [Subsidiary responsibility of the head of the managing organization in the housing sector]. *Zhilishchnoe pravo* [Housing Law], 2, pp. 7-16.
 16. Proekt strategii razvitiya stroitel'noi otrasli i zhilishchno-kommunal'nogo khozyaistva Rossiiskoi Federatsii do 2030 goda s prognozom na period do 2035 goda [Draft strategy for the development of the construction industry and housing and communal services of the Russian Federation until 2030 with a forecast for the period up to 2035]. Available at: <https://www.minstroyrf.gov.ru/docs/18723> [Accessed 18/02/2023].
 17. Romanovskaya M.N. (2017) Nekotorye aspekty sotsial'no-ekonomicheskogo osnovaniya ugovolno- pravovogo zapreta moshennichestva v sfere deyatelnosti po upravleniyu mnogokvartirnymi domami [Some aspects of the socio-economic basis of the criminal law prohibition of fraud in the field of activities for the management of apartment buildings]. *Rossiiskii sledovatel'* [Russian investigator], 13, pp. 37-41.
 18. Rudakova E.N. (2012) Spory o prave sobstvennosti na obshchee imushchestvo v mnogokvartirnom dome [Disputes about ownership of common property in an apartment building]. *Ekonomika. Pravo. Pechat'. Vestnik KSEI* [Economics. Right. Seal. Bulletin of KSEI], 1-2 (53-54), pp. 61-66.
 19. Ruchkina G.F. (2017) *Zhilishchnoe pravo* [Housing law]. Moscow: Yustitsiya Publ.
 20. Ryzhov A.B. (2008) O gosudarstvennom kontrole za deyatelnost'yu tovarishchestv sobstvennikov zhil'ya [On state control over the activities of homeowners' associations]. *Zhilishchnoe pravo* [Housing Law], 4, pp. 47-56.
 21. Svit Yu.P. (2014) Bankrotstvo nekommercheskikh korporatsii v zhilishchnoi sfere [Bankruptcy of non-profit corporations in the housing sector]. *Zakony Rossii: opyt, analiz, praktika* [Laws of Russia: experience, analysis, practice], 12, pp. 95-99.
 22. Semenov D.O. (2017) Upravlenie mnogokvartirnym domom v sluchae bankrotstva UK [Management of an apartment building in the event of bankruptcy]. *Zhilishchno-kommunal'noe khozyaistvo: bukhgalterskii uchet i nalogooblozhenie* [Housing and communal services: accounting and taxation], 10, pp. 63-71.
 23. Suslova S.I. (2015) *Pravovye formy zhilishchnykh otnoshenii. Dokt. Diss. Abstract* [Legal forms of housing relations. Doct. Diss. Abstract]. Moscow.
 24. Tokareva E.V. (2010) Yuridicheskaya otvetstvennost' i finansovaya sostoyatel'nost' tovarishchestva sobstvennikov zhil'ya kak nekommercheskoi organizatsii [Legal responsibility and financial viability of a homeowners association as a non-profit organization]. *Sovremennoe pravo* [Modern law], 12, pp. 74-79.
 25. Filatova U.B., Gorbach O.V. (2019) Doktrina «snyatiya korporativnoi vuali»: nekotorye aspekty primeneniya [The Doctrine of “Removing the Corporate Veil”: Some Aspects of Application]. *Grazhdanskoe pravo* [Civil Law], 1, pp. 7-10.
 26. Tsakhoev A.N. (2011) Istoriya rossiiskogo zakonodatel'stva ob upravlenii mnogokvartirnymi domami [History of Russian legislation on the management of apartment buildings]. *Vestnik Mezhdunarodnogo instituta ekonomiki i prava* [Bulletin of the International Institute of Economics and Law], 2, pp. 153-161.
 27. Chistyakova M.A. *Bankrotstvo TSZh* [Bankruptcy of housing cooperative]. Available at: <https://www.lawmix.ru/bux> [Accessed 12/02/2023].

-
28. Zhilishchnyi kodeks Rossiiskoi Federatsii ot 29.12.2004 № 188-FZ (red. ot 28.04.2023) [Housing Code of the Russian Federation No. 188-FZ of December 29, 2004 (as amended on April 28, 2023)]. *SPS «Konsul'tantPlyus»* [SPS Consultant].
 29. Postanovlenie Pravitel'stva Rossiiskoi Federatsii ot 13.08.2006 № 491 [Decree of the Government of the Russian Federation No. 491 of August 13, 2006]. *SPS «Konsul'tantPlyus»* [SPS Consultant].
 30. Opredelenie Verkhovnogo Suda RF ot 29.10.2018 N 307-ES18-16531 po delu № A56-59412/2017 [Determination of the Supreme Court of the Russian Federation of October 29, 2018 No. 307-ES18-16531 in case No. A56-59412/2017]. *SPS «Konsul'tantPlyus»* [SPS Consultant].
 31. O svyazi: feder. zakon ot 07.07.2003 № 126-FZ (red. ot 30.04.2021) (s izm. i dop., vstup. v silu s 01.06.2021) [On communication: Federal Law No. 126-FZ of July 7, 2003 (as amended on April 30, 2021) (as amended and supplemented, effective from June 1, 2021)]. *SPS «Konsul'tantPlyus»* [SPS Consultant].