

PROGRESS

**Правовое регулирование
механизма продления
срока действия лицензии
на управление МКД**

Виктория Петрова

Директор СК «Среда»
ГК «Прогресс»



Сервисная компания «Среда» — это группа компаний (ООО «СК «Прогресс» и ООО «СК «Атмосфера»), которая осуществляет управление многоквартирными домами на территории г. Астрахани.

СРЕ
ДА ■■■■
СЕРВИСНАЯ
КОМПАНИЯ

7

лет продуктивной работы

9

объектов в управлении

Количество м² в управлении:

жилые дома 126 026,5 м² + площадь МОП 33 571,1 м².

Мы входим в топ-7 компаний по всей России в номинации «Репутация компании. УК», по версии премии «Репутация» 2023 года.

ООО «СК «Прогресс» получила лицензию на управление многоквартирными домами 20.01.2017. На эту дату действовала содержащаяся в части 4 ст. 192 ЖК РФ норма, устанавливающая, что лицензия предоставляется без ограничения срока ее действия.





Федеральным законом от 31.12.2017 № 485-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 485-ФЗ) в часть 4 статьи 192 Жилищного кодекса внесены изменения, в силу которых лицензия на управление многоквартирными домами предоставляется сроком на пять лет.

Далее статьей 2 Закона № 463-ФЗ в части 7 статьи 5 Закона №485-ФЗ установлено, что лицензии на управление многоквартирными домами, выданные не позже 10 января 2018 года, перестают действовать с 1 июня 2023 года.

Критерии проверки лицензиатов при рассмотрении вопроса о продлении срока действия лицензии:

1

Отсутствие грубых нарушений лицензионных требований (п. «в» – «д» п. 4.1. Положения о лицензировании, Постановление Правительства РФ от 28.10.2014 № 1110 (ред. от 05.02.2022) «О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами»), отсутствие неисполненных предписаний об устранении грубых нарушений лицензионных требований, срок исполнения которых истек на дату проведения проверки.

2

Срок подачи заявления.

ООО СК «Прогресс» для продления срока действия лицензии должна была обратиться в надзорный орган с заявлением не ранее 4 марта 2023 года и не позднее 27 марта 2023 года (не ранее 60 рабочих дней и не позднее 45 рабочих дней до дня истечения срока действия лицензии).



Хронология событий:

3 мая 2023 года

через сервис государственных услуг подано заявление о продлении срока действия лицензии в рамках услуги «Лицензирование предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами».

16 мая 2023 года

ГЖИ вынесено решение об отказе в предоставлении услуги «Лицензирование предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами». При этом в отношении ООО «СК «Прогресс» была проведена проверка на соблюдение лицензионных требований и отсутствие грубых нарушений, о чем имеется заключение от 16.05.2023, в соответствии с которым **единственным поводом для отказа в продлении срока действия лицензии предпринимательской деятельности на осуществление управления многоквартирными домами является несвоевременное обращение с данным заявлением в лицензирующий орган – службу жилищного надзора Астраханской области.**

17 мая 2023 года

ООО «СК «Прогресс» обращается в службу жилищного надзора Астраханской области в рамках досудебного урегулирования, приведя доводы в поддержку отмены решения от 16.05.2023.

25 мая 2023 года

происходит рассмотрение данного обращения.

30 мая 2023 года

в ответе на обращение служба жилищного надзора Астраханской области отказывает в удовлетворении прошения о продлении срока действия лицензии предпринимательской деятельности на управление многоквартирными домами.

Далее ООО СК «Прогресс» обращается в суд, где он признал недействительным и незаконным решение службы жилищного надзора Астраханской области о прекращении действия лицензии Общества, указывая на малозначительность нарушения.



Как неоднократно высказывал Конституционный суд Российской Федерации в постановлении от 12.05.1998 №14-П, определениях от 14.12.2000 №244-О, от 05.07.2001 №130-О, от 07.06.2001 от 07.02.2002 №16-О, **свобода предпринимательской и иной незапрещенной законом экономической деятельности может быть ограничена федеральным законом лишь в той мере, в какой это необходимо** в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны и безопасности государства.

При этом применяемые ограничительные меры должны соответствовать характеру совершенного правонарушения, размеру причиненного вреда, степени вины правонарушителя и не должны подавлять экономическую самостоятельность и инициативу граждан и юридических лиц, чрезмерно ограничивать право каждого на свободное использование своих способностей и имущества для предпринимательской и иной не запрещенной законом экономической деятельности.



Данный прецедент помог выявить пробел в законе, а именно:

ЖК РФ содержит норму, по которой организации может быть отказано в продлении лицензии на управление многоквартирными домами, **только** если она имеет какие-либо грубые нарушения в соответствии с их перечнем (возвращаясь к слайду 5 – нарушение критерия № 1).

Постановление № 1110 при этом указывает несоблюдение сроков обращения за продлением лицензии самостоятельным нарушением и автоматически отказывает в продлении на основании этого (возвращаясь к слайду 5 – нарушение критерия № 2).



69 управляющих компаний в Астраханской области остались без лицензии на 1 июня 2023 года.

Часть из них – также из-за нарушения срока подачи заявления о продлении лицензии при отсутствии грубых нарушений в деятельности.

К чему это привело:

* Риск «рейдерских захватов» домов другими УК, так как в период отсутствия лицензии любая другая компания может зайти с общим собранием собственников и либо забрать дом под своё управление, либо согласиться этого не делать, например за какое-нибудь вознаграждение.

* Работа в условиях ограниченных возможностей. Мы столкнулись с тем, что не смогли провести собрания по повышению тарифа, который до этого действовал несколько лет и уже не соответствовал ситуации. Компания несла убытки.

В нашем случае восстановление своих прав длилось 8 месяцев.

Решение:

В Постановлении от 28.10.2014 № 1110 «О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами» установить **административную ответственность** за нарушение срока подачи заявления на продление срока действия лицензии в связи с тем, что данное нарушение не относится к перечню грубых нарушений лицензиатом лицензионных требований, и потому для него можно установить свою меру наказания не столь строгую, как лишение лицензиата лицензии.



Спасибо за внимание!

VK-канал СК «Среда»



Telegram-канал СК «Среда»

