

УДК/UDC 347.254

## Лицензионные требования по управлению многоквартирными домами

Багаденко Мария Олеговна

студентка юридического факультета

Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т. Трубилина

г. Краснодар, Россия

e-mail: mashasofiephoto1998@icloud.com

### Аннотация

В данной статье анализируется вопрос о лицензионных требованиях по управлению многоквартирными домами. Рассмотрена проблема отсутствия закрепления на законодательном уровне понятия «управляющая организация». Отмечается, что управляющая организация — это субъект предпринимательской деятельности, осуществляемой на основании лицензии по управлению многоквартирным домом, который выбран собственниками помещений в многоквартирном доме на общем собрании в целях заключения договора управления многоквартирным домом. Предложено внести изменения в ст. 193 Жилищного кодекса Российской Федерации, а именно расширить перечень лицензионных требований. Введение понятия «управляющая организация» в ЖК РФ и расширение перечня лицензионных требований в ст. 193 ЖК РФ будут способствовать оптимизации процесса получения и выдачи лицензии на практике, а также снизят административные и судебные издержки.

**Ключевые слова:** лицензирование деятельности, управляющие организации, многоквартирные дома, жилищное законодательство.

## License requirements for the management of apartment buildings

Bagadenko Mariya Olegovna

student of the Faculty of Law

Kuban state agrarian University

Krasnodar, Russia

e-mail: mashasofiephoto1998@icloud.com

### Abstract

This article analyzes the issue of licensing requirements for managing apartment buildings. The problem of the lack of consolidation at the legislative level of the concept of “managing organizations. It is noted that the managing organization is the subject of entrepreneurial activity carried out on the basis of a license for the management of an apartment building, which was chosen by the owners of the premises in the apartment building at a general meeting in order to conclude an agreement for the management of an apartment building. It is proposed to amend Art. 193 of the Housing Code of the Russian Federation, namely, to expand the list of licensing requirements. The introduction of the concept of “managing organization” in the Housing Code of the Russian Federation and the expansion of the list of licensing requirements 193 of the Housing Code of the Russian Federation, will help optimize the process of obtaining and issuing licenses in practice, as well as reduce administrative and legal costs..

**Key words:** activity licensing, management organizations, apartment buildings, housing legislation.

Лицензия представляет собой специальное разрешение на осуществление определенного вида деятельности при условии обязательного соблюдения лицензионных требований и условий, выданных уполномоченным лицензирующим органом юридическому лицу или индивидуальному предпринимателю. В соответствии с Федеральным законом РФ от 21.07.2014 № 255-ФЗ и п. 51 ст. 12 Федерального закона РФ от 04.05.2011 № 99-ФЗ вводится лицензирование на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами [1, 2].

Положения ст. 193 ЖК РФ устанавливают перечень требований, необходимых для получения лицензии по управлению многоквартирным домом управляющей организацией. Однако проблема заключается в том, что законодатель не раскрывает понятие «управляющая организация».

Как отмечает Масленникова Л. В. и Копыл Ю. В., управляющая организация — это «субъект предпринимательской деятельности, осуществляемой на основании лицензии по управлению многоквартирным домом, который выбран собственниками помещений в многоквартирном доме на общем собрании в целях заключения договора управления мно-

гоквартирным домом» [4]. Нельзя не согласиться с тем, что введение понятия управляющей организации в ЖК РФ позволит единообразно понимать его смысл.

В рамках данной работы видится необходимым перечислить лицензионные требования. Так, ст. 193 ЖК РФ раскрывает следующий список требований:

- Регистрация лицензиата, заявителя на получение лицензии в качестве юридического лица или физического лица, осуществляющего деятельность на территории Российской Федерации. Данное условие является одним из основных и первоначальных.
- Наличие квалификационного аттестата у должностного лица соискателя (лицензиата).
- Отсутствие у лица, желающего получить лицензию, судимости за совершение тяжкого и особо тяжкого преступления.
- В случае если ранее лицензиат был дисквалифицирован или лишен лицензии на осуществление деятельности по управлению многоквартирным домом, он не может выступать в качестве лица, желавшего получить ее вновь.
- Отсутствие какой-либо информации о ранее аннулированной лицензии в сводном федеральном реестре лицензий.

Данные условия являются основными. Однако упомянутый выше список требований не является исчерпывающим. Тем самым при получении лицензии управляющей организации необходимо проанализировать большое количество нормативных актов в данной сфере. Так, например, ч. 1 ст. 8 Федерального закона от 04.05.2011 № 99-ФЗ закрепляет, что для получения лицензии необходимо соблюдать ряд требований, установленных ЖК РФ. Это указывает на дублирование отдельных положений. По нашему мнению, необходимо расширить перечень требований для получения лицензии по осуществлению деятельности управления многоквартирными домами. Данное изменение значительно упростит порядок

получения разрешения для управляющих организаций, а также снизит количество возможных судебных тяжб по данной категории дел.

Таким образом, необходимо изменение, дополнение и введение конкретных норм, регулирующих осуществление лицензирования деятельности по управлению многоквартирными домами. Так, введение понятия «управляющая организация» в ЖК РФ и расширение перечня лицензионных требований в ст. 193 ЖК РФ будут способствовать оптимизации процесса получения и выдачи лицензии на практике, а также снизят административные и судебные издержки.

### Список литературы

1. О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации: Федеральный закон от 21.07.2014 № 255-ФЗ // Собрание Законодательства Российской Федерации. 2014. № 30 (Часть I). Ст. 4256.
2. О лицензировании отдельных видов деятельности: Федеральный закон от 04.05.2011 № 99-ФЗ // Собрание Законодательства Российской Федерации. 2011. № 19. Ст. 2716.
3. Жилищный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 29.12.2004 № 188-ФЗ // Российская газета. 12.01.2005. №0 (3670).
4. Масленникова Л. В., Копыл Ю. В. Лицензирование деятельности управляющих организаций // Политематический сетевой электронный научный журнал Кубанского государственного аграрного университета. 2015. № 107. С. 939–954.

### References

1. On amendments to the Housing Code of the Russian Federation, certain legislative acts of the Russian Federation and the recognition of certain provisions of the legislative acts of the Russian Federation as invalid: Federal Law of July 21, 2014 No. 255-FZ // Collection of Legislation of the Russian Federation. 2014. N 30 (Part I). Art. 4256.
2. On licensing of certain types of activities: Federal Law of 04.04.2011 No. 99-FZ // Collection of Legislation of the Russian Federation. 2011. No 19. Art. 2716.
3. Housing Code of the Russian Federation: Federal Law of December 29, 2004 No. 188-FZ // Russian Newspaper. 01/12/2005. No. 0 (3670).

4. Maslennikova L. V., Kopyl Yu. V. Licensing of the activities of managing organizations // Political Mathematical Network Electronic Scientific Journal of the Kuban State Agrarian University. 2015. No. 107. Pp. 939-954.