

**РЫНОК**

Основан в 2006 г.

**РЕДАКЦИОННЫЙ СОВЕТ**

**Алексеев О.Б.** – вице-президент, главный управляющий директор по образованию и исследованиям Фонда развития Центра разработки и коммерциализации новых технологий, президент Ассоциации некоммерческих организаций по содействию развитию ТСЖ и ЖСК

**Васютин Н.А.** – президент Ассоциации организаций ЖКХ содействия развитию жилищного контроля и надзора (АСЖКН)

**Филимонов С.Л.** – заведующий кафедрой сервисного инжиниринга РГУТИС, президент НП «Национальная ассоциация организаций ЖКХ»

**Чернышов Л.Н.** – директор Института сити-менеджмента НИУ «Высшая школа экономики»

**Широков А.В.** – председатель Комитета Торгово-промышленной палаты РФ по предпринимательству в сфере жилищного и коммунального хозяйства, президент НОУН

**Шишкова Л.В.** – ответственный редактор журнала «Управление многоквартирным домом»

**УЧРЕДИТЕЛЬ И ИЗДАТЕЛЬ – ЗАО «МЦФЭР»**

**Межанский М.А.** – генеральный директор

**ИЗДАТЕЛЬСКИЙ ДОМ МЦФЭР**

**Гирихиди В.П.** – директор

**Богданова Е.В.** – главный редактор

**МЦФЭР ГОРОДСКОЕ ХОЗЯЙСТВО И ЖКХ**

**Шилина А.М.** – руководитель

**Анестратенко М.Д.** – главный редактор

**РЕДАКЦИЯ**

**Шишкова Л.В.** – ответственный редактор  
umd-mag@mail.ru

**Артемова В.В.** – выпускающий редактор

**Сутемьева О.А.** – дизайн-концепция

**Титова С.Ю.** – верстка

**АДРЕС РЕДАКЦИИ**

127287, г. Москва, ул. 2-я Хуторская,  
д. 38А, стр. 17.

Тел.: 8 (495) 937-90-80 (многоканальный)  
www.gkh.ru, www.proflit.ru

**Для писем:**

129164, г. Москва, а/я 9  
E-mail: umd-mag@mail.ru

- Попов Р.М.
- 3 Судьба многоквартирных домов, оставшихся за бортом лицензирования**  
*Процедуры передачи домов новым организациям*
- Измайлов И.С.
- 12 Лицензирование: первые итоги**  
*Изменения в сфере управления МКД*

**МЕНЕДЖМЕНТ**

- Иванов И.О.
- 23 Капитальный ремонт МКД: подводные камни**  
*Возрождение отечественного ЖКХ под силу только государственной долгосрочной программе*
- Гассуль В.А.
- 30 Государственная финансовая поддержка капитального ремонта**  
*Основные принципы предоставления субсидий*

**ФИНАНСЫ**

- 36 Ответы на вопросы**



**Комплексные поставки  
электротехнической продукции**

**Светильники и выключатели с датчиком присутствия,  
светодиодные светильники и лампы**



**НАСТОЯЩАЯ  
ЭКОНОМИЯ  
в  
ЖКХ**

Компания СЕТЭКС  
является официальным  
представителем  
компании Актей

тел.: +7 (495) **926-07-17**  
**www.cetex.ru**

## КАДРЫ

Михайлова Л.Л.

40 **Текущий кадров**

*Анализ проблемы позволит сократить затраты организации на подбор персонала*

## ПРАКТИКА

Хохлов А.А.

46 **Как ТСЖ защищает общее имущество МКД от посягательства антимонопольной службы**

*Антимонопольный орган не вправе вмешиваться в отношения сторон, если они носят гражданско-правовой характер и могут быть разрешены по требованию одной из сторон в судебном порядке*

52 **Ответ на вопрос**

## ТЕХНОЛОГИИ

Логинова К.Е.

54 **Выгода автоматического регулирования теплоснабжения**

## МОЙ ОПЫТ

Куликов А.Н., Ахтямов С.Э., Сафонов И.Б.

56 **Капитальный ремонт: выбор кредитной организации**

*Программа капитального ремонта в Мурманской области*

## КОММЕНТАРИИ ЭКСПЕРТОВ

Самошин В.С.

62 **Четыре аргумента против программы КР МКД**

*Необходимость доработки московской программы КР*

Атаманенко С.А.

66 **Российские законы: соблюдать нельзя нарушать**

*О десятилетнем юбилее жилищного законодательства*

## ПОДПИСНЫЕ ИНДЕКСЫ

«Роспечать» – 36408, 36409  
«Почта России» – 99339, 99340  
«Пресса России» – 88024, 88025

## ОТДЕЛ ПРОДВИЖЕНИЯ

Бахметьева Л.В. – ведущий бренд-менеджер  
Тел.: 8 (495) 937-90-80, доб. 24-14  
lbahmetieva@mcfr.ru

## РАЗМЕЩЕНИЕ РЕКЛАМЫ

Захарова М.Э. – руководитель  
Тел./факс: 8 (495) 937-90-83, доб. 25-02  
mzaharova@mcfr.ru

Оводова О.Н. – менеджер по работе с клиентами  
Тел./факс: 8 (495) 937-90-83, доб. 23-16  
ovodova@mcfr.ru

Микиртумова Н.В. – менеджер по работе с клиентами  
Тел./факс: 8 (495) 937-90-83, доб. 22-63  
nmikirtumova@mcfr.ru

Журавлева Е.А. – менеджер по работе с клиентами  
Тел./факс: 8 (495) 937-90-83, доб. 23-14  
ezhuravleva@mcfr.ru

## СЛУЖБА КЛИЕНТСКОЙ ПОДДЕРЖКИ

Тел.: 8 (495) 937-90-82, 933-63-22  
Факс: 8 (495) 933-52-62  
E-mail: ap@mcfr.ru

Претензии по доставке направляйте по факсу: 8 (495) 933-52-62  
E-mail: pressa@mcfr.ru

Редакция не несет ответственности за содержание рекламных материалов.

Мнение редакции может не совпадать с мнением авторов.

Перепечатка материалов допускается только с письменного согласия редакции.

Свидетельство о регистрации СМИ № ФС77-24618 от 13.06.2006.

Выдано Федеральной службой по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций.

Цена свободная.

Подписано в печать 24.06.2015.  
Формат 84 × 108 1/16. Тираж 7000 экз.  
Печать офсетная. Бумага офсетная.  
Усл. печ. л. 7,56.  
Изд. № 7144. Заказ № К-3674.  
Дата выхода в свет 10.07.2015

ЗАО «МЦФЭР»

Юридический адрес: 129090, г. Москва, ул. Щепкина, д. 25/20.

Отпечатано в ОАО «ИПК «Чувашия». 428019, Чувашская Республика, г. Чебоксары, пр-т И. Яковлева, д. 13.

© ЗАО «МЦФЭР», 2015

**Устройства Домочист для обслуживания внутренней канализации**



Реклама

- 💧 Быстро удаляют засоры во внутренней канализации.
- 💧 Сокращают время и стоимость проводимых аварийных работ.
- 💧 Просты в обращении.
- 💧 Видеоинструкция по эксплуатации.
- 💧 Срок службы неограничен.



**ООО «ДОМОЧИСТ»**

107497, Москва, Иркутская улица, д. 11  
Тел.: 8-800-333-03-29  
www.domochist-russia.ru

ISSN 1992-6332



9 771992 633156



# Судьба многоквартирных домов, оставшихся за бортом лицензирования

В ТО ВРЕМЯ КАК НЕКОТОРЫЕ УПРАВЛЯЮЩИЕ ОРГАНИЗАЦИИ, ПОЛУЧИВШИЕ ЛИЦЕНЗИЮ, БОЛЕЕ ИЛИ МЕНЕЕ СПОКОЙНО (НАСКОЛЬКО ЭТО ВОЗМОЖНО В ОТЕЧЕСТВЕННОМ ЖКХ) ПРОДОЛЖАЮТ СВОЮ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ, ДОМА ОРГАНИЗАЦИЙ, КОТОРЫЕ НЕ ОБРАТИЛИСЬ ЗА ЛИЦЕНЗИЕЙ ИЛИ ИМ БЫЛО ОТКАЗАНО В ВЫДАЧЕ ТАКОВОЙ, ОСТАЛИСЬ БЕЗ УПРАВЛЕНИЯ. И ПОКА ДОМА ОБРАСТАЮТ МУСОРОМ, ОРГАНЫ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ ПО МЕРЕ СИЛ ПЫТАЮТСЯ ПРИНЯТЬ МЕРЫ ПО НЕДОПУЩЕНИЮ КОЛЛАПСА. РАССМОТРИМ, НАСКОЛЬКО ДЕЙСТВУЮЩЕЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО СПОСОБСТВУЕТ ПОСЛЕДНИМ В ЭТОМ НЕЛЕГКОМ ДЕЛЕ.



**Р.М. Попов,**  
юрист ООО  
«Городская единая  
управляющая  
компания «Дубна»  
(г. Дубна)

**С** 1 мая 2015 г. управляющие организации (УО), осуществляющие деятельность по управлению многоквартирными домами (МКД), должны в обязательном порядке иметь лицензии на ведение соответствующей предпринимательской деятельности. Федеральным законом от 21.07.2014 № 255-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» (Закон № 255-ФЗ) соответствующие изменения были внесены в Жилищный кодекс, а также в Федеральный закон от 04.05.2011 № 99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности».

Какие бы начинания и мотивы не лежали в основе принятия соответствующих изменений действующего законодательства, процедура лицензирования стала вне рыночным механизмом устранения не только ненадежных, но и попросту неугодных УО. И, поскольку многие компании к 1 мая не получили лицензии, возник закономерный вопрос: а что же делать с МКД, которыми они управляют.

Казалось бы, ответ дан в ч. 4 ст. 7 Закона № 255-ФЗ: если в срок до 1 апреля 2015 г. юридическое лицо или индивидуальный пред-



приниматель, осуществляющие предпринимательскую деятельность по управлению МКД на день вступления в силу соответствующего закона, не обратились в орган исполнительной власти субъекта РФ, осуществляющий региональный государственный жилищный надзор, с заявлением о предоставлении лицензии на ведение данной деятельности либо такому юридическому лицу или индивидуальному предпринимателю отказано в ее выдаче, орган местного самоуправления (ОМСУ) в порядке, установленном ст. 197 ЖК РФ, обязан уведомить об этом собственников помещений управлявшихся ими МКД. В течение 15 дней ОМСУ также обязан созвать собрание собственников помещений МКД для решения вопроса о выборе способа управления, а в случае если такое решение не принято и (или) не реализовано или данное собрание не проведено, обязан объявить о проведении открытого конкурса по отбору УО и провести этот конкурс в порядке, установленном Правительством РФ, в соответствии с ч. 4 ст. 161 ЖК РФ в течение одного месяца со дня объявления о проведении этого конкурса. Сроки для информирования собственников помещений действующим законодательством как таковые не регламентируются, однако руководствоваться по аналогии возможно постановлением Правительства РФ от 28.03.2015 № 289 «О порядке информирования о возникновении отдельных оснований прекращения деятельности по управлению многоквартирным домом» (Постановление № 289).

Излишне говорить о том, что во многих домах собрания так и не были проведены, а ОМСУ, как ни странно, не слишком-то озабочены проведением конкурса, поскольку процедура предполагается достаточно длительной и в любом случае МКД остаются на определенный период без управления.

## СПРАВКА

20 мая 2015 г. Министр строительства и ЖКХ РФ Михаил Мень на совещании Президента РФ с членами Правительства РФ доложил об итогах первого этапа лицензирования управляющих МКД компаний. Он сообщил, что первый и основной этап лицензирования управляющих компаний завершен к установленному сроку. Всего до 1 апреля 2015 г. за лицензией обратились 12,5 тыс. управляющих компаний, из них получили лицензии 10 770 компаний. Отсеялось порядка 13% претендентов. Главная причина отказа в выдаче лицензии – нераскрытие информации о деятельности управляющих компаний. Лицензии не получили компании, под управлением которых находилось 50 тыс. домов, – это около 2% от всего многоквартирного фонда страны (2,5 млн домов). Однако, подчеркнул министр, ни один дом не остался без управления – муниципальные власти предприняли меры для обслуживания таких домов до момента выбора новой управляющей компании.

После завершения первого этапа лицензирования прием заявлений и выдача лицензий продолжается – эта работа теперь будет вестись постоянно. За период с 1 апреля по 15 мая заявки подали еще 2,5 тыс. компаний, из них 1090 компаний уже получили лицензии.

Что делать в такой ситуации, не совсем понятно, потому что многие положения действующего законодательства в части лицензирования деятельности по управлению МКД так и хочется назвать сырыми. Так, например, установленное Законом № 255-ФЗ правило предписывает ОМСУ проинформировать собственников о том, что до 1 апреля 2015 г. их УК не обратилась с заявлением о выдаче лицензии или в выдаче таковой ей отказано. Даже при применении аналогии с Постановлением № 289 следует, что уведомление может происходить в течение трех рабочих дней с момента получения соответствующей информации, далее должно проводиться общее собрание собственников (которое с учетом необходимости соблюдения требований действующего законодательства, в т. ч. ст. 44–48 ЖК РФ, должно занять никак не меньше месяца)\*, и лишь после этого проводится конкурс, который с учетом установленных сроков также должен занять не меньше месяца. При этом указанные сроки не учитывают возможных вариантов обжалования действий ОМСУ на каждом из этапов.

В то же время оставшиеся без управления дома нуждаются в обслуживании здесь и сейчас, что вызывает необходимость куда более оперативной реакции, чем это предусмотрено действующим законодательством.

В разрешение изложенных (а также многих других) проблем Минстрой России опубликовал разъяснения от 24.04.2015 № 12258-А4/04, которые были направлены руководителям органов государственной власти субъектов РФ и, соответственно, впоследствии спущены на местные уровни.

В указанных разъяснениях Минстрой России полагает, что ситуация, при которой МКД остались без управления, может рассматриваться как чрезвычайная в соответствии с Федеральным законом от 21.12.1994 № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера» (Федеральный закон № 68-ФЗ). В такой ситуации, по мнению Минстроя России, ОМСУ может установить местный уровень реагирования и по решению комиссии муниципального образования по чрезвычайным ситуациям определить муниципальную организацию, имеющую лицензию, ответственной за выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту МКД на время проведения конкурса. При этом такая УО должна заключить временный договор управления.

Подобные разъяснения Минстроя России вызывают, мягко говоря, удивление. Начать можно с того, что в соответствии с Федеральным законом № 68-ФЗ под чрезвычайной ситуацией

Система управления – совокупность всех элементов, подсистем и коммуникаций между ними, а также процессов, обеспечивающих заданное (целенаправленное) функционирование отрасли.

\* К сожалению, законодатель не предусмотрел в данном случае упрощенного порядка проведения собрания – например, только в форме совместного присутствия или в форме заочного голосования, чтобы у ОМСУ была объективная возможность сократить сроки проведения собраний без риска получить представление прокуратуры об устранении нарушений действующего законодательства.



понимается обстановка на определенной территории, сложившаяся в результате аварии, опасного природного явления, катастрофы, стихийного или иного бедствия, которые могут повлечь или повлекли за собой человеческие жертвы, ущерб здоровью людей или окружающей среде, значительные материальные потери и нарушение условий жизнедеятельности людей. Ситуация с неполучением той или иной УО лицензии под указанное определение вряд ли подходит, за исключением, возможно, случаев, когда такая ситуация обусловлена как раз чрезвычайными и неотвратимыми обстоятельствами.

Кроме того, далеко не во всех муниципальных образованиях существуют дееспособные муниципальные УО, поэтому ОМСУ возлагают обязанность по управлению МКД и на организации, не являющиеся муниципальными.



### ПРИМЕР

Постановлением администрации г. Дубны от 29.10.2014 № 108 ПА-81 79 МКД, директор УО которых был арестован в октябре 2014 г., были переданы под управление ООО «ГЕУК “Дубна”». Были или нет у администрации города на тот момент альтернативные варианты решения вопроса, сейчас не так важно, поскольку принятие постановления стало свершившимся фактом. Разумеется, прокурор Дубны обратился в суд с заявлением в интересах неопределенного круга лиц, в котором просил признать не соответствующим законодательству и не подлежащим применению упомянутое постановление администрации г. Дубны как принятое в нарушение действующего законодательства, содержащее коррупционные факторы и нарушающее жилищные права граждан; возложить на администрацию города обязанность опубликовать в средствах массовой информации сообщение о признании указанного постановления противоречащим закону. Определением Дубненского городского суда Московской области от 22.12.2014 производство по делу по заявлению Дубненского городского прокурора прекращено, однако Московский областной суд определение отменил и вернул дело на новое рассмотрение (апелляционное определение Московского областного суда по делу № 33-3557/2015). Впоследствии при новом рассмотрении дела оно вновь было прекращено, но в связи с тем, что оспариваемое постановление администрации города очередным актом было признано утратившим силу.

На незаконность постановления администрации указало управление ФАС России по Московской области, отметив, что администрация г. Дубны своим актом ограничила конкуренцию. И в данном случае, на мой взгляд, не имеет значения, предписывается ли муниципальной или частной компании управлять теми или иными домами. Федеральный законодатель установил, что договор управления заключается в порядке, предусмотренном действующим законодательством (ст. 162 ЖК РФ). И заключение такого договора на осно-



вании правовых актов ОМСУ без проведения конкурса не предусмотрено. Поэтому собственники помещений МКД, отказываясь от заключения временного договора управления и не оплачивая жилищно-коммунальные услуги, действуют в своем праве.

В своих разъяснениях Минстрой России также указал, что решение о назначении временной УО должно происходить одновременно с решением о проведении конкурса по выбору УО. Несмотря на общую логичность данного правила, оно представляется не имеющим юридического значения, поскольку, как уже отмечалось, действующее законодательство не предусматривает права ОМСУ назначать временную УО.

К сожалению, законодатель не предусмотрел возможность так называемого буферного периода, в течение которого УО, не получившая лицензию, могла бы продолжить свою работу по управлению МКД, пока ОМСУ могли бы на законном основании проводить конкурс или инициировать общее собрание собственников для расторжения договора управления и заключения его с компанией, имеющей лицензию.

Вторым вариантом, который предполагается разъяснениями Минстроя России для разрешения ситуации, когда МКД остаются без управления, является предоставление ОМСУ той или иной УО муниципальной преференции в виде права временного управления МКД.

В соответствии со ст. 19 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (Закон о защите конкуренции) государственные или муниципальные преференции могут быть предоставлены на основании правовых актов федерального органа исполнительной или государственной власти субъекта РФ ОМСУ исключительно в целях:

- 1) обеспечения жизнедеятельности населения в районах Крайнего Севера и приравненных к ним местностях;
- 2) развития образования и науки;
- 3) проведения научных исследований;
- 4) защиты окружающей среды;
- 5) сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;
- 6) развития культуры, искусства и сохранения культурных ценностей;
- 7) развития физической культуры и спорта;
- 8) обеспечения обороноспособности и безопасности государства;
- 9) производства сельскохозяйственной продукции;
- 10) социального обеспечения населения;
- 11) охраны труда;
- 12) охраны здоровья граждан;

К сожалению, законодатель не предусмотрел возможность так называемого буферного периода, в течение которого УО, не получившая лицензию, могла бы продолжить свою работу по управлению МКД, пока ОМСУ могли бы на законном основании проводить конкурс или инициировать общее собрание собственников для расторжения договора управления и заключения его с компанией, имеющей лицензию.

