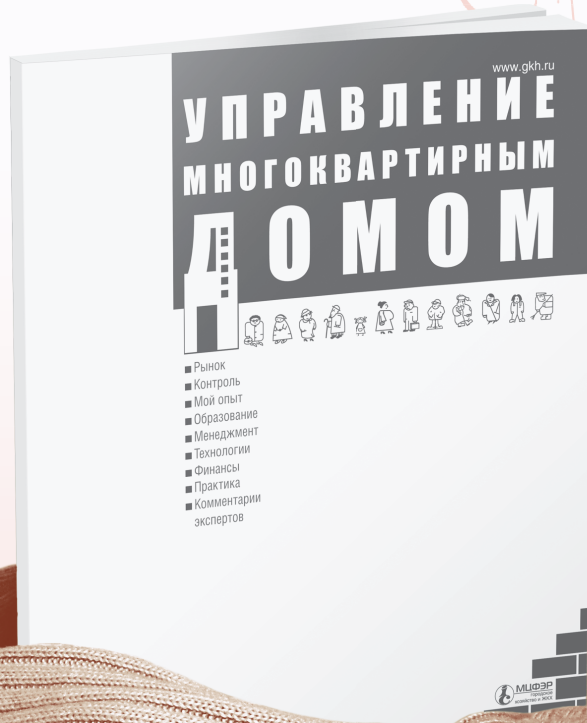


# Поддержим теплые отношения!

Оформите подписку на 2015 год  
до 31 декабря и получите  
термос в подарок!



Fotolia/PhotoXPRESS.ru

Реклама

Подпишитесь по счету в журнале на с. 2,  
на сайте [www.proflit.ru/actiongkh](http://www.proflit.ru/actiongkh)  
или по телефону: 8 (495) 937-9082

# Поддержим теплые отношения!

Оформите подписку по счету в журнале  
и получите термос в подарок.



**Счет действителен  
до 31 декабря  
2014 года**

ЗАО «МЦФЭР»  
129090, г. Москва, ул. Щепкина, д. 25/20  
Для писем: 129164, г. Москва, а/я 9  
Тел.: 8 (495) 937-90-82, 8 (495) 933-63-17  
Факс: 8 (495) 933-52-62  
E-mail: ap@mcfr.ru  
www.proflit.ru

Банковские реквизиты  
ИНН 7702019904, КПП 770201001  
ОАО «Сбербанк России», г. Москва  
Московский банк Сбербанка России ОАО г. Москва  
БИК 044525225  
к/с 30101810400000000225  
р/с 40702810638180134443

**Счет № Ж1504**

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2014 г.

Предмет счета	Количество комплектов	Цена, руб.	Сумма, руб.
Подписка на журнал «Управление многоквартирным домом» на 2015 год, 12 номеров	1	4320-00	4320-00
		НДС 10%	432-00
		Всего к оплате	4752-00

**Всего к оплате:** Четыре тысячи семьсот пятьдесят два рубля 00 копеек

Генеральный директор

Главный бухгалтер



М.А. Межанский

А.П. Игнатова

## Внимание!

В платежном поручении в реквизите «Назначение платежа» укажите:

- название издания и период подписки (по аналогии с предметом счета);
- номер счета;
- информацию по НДС;
- адрес доставки, включая почтовый индекс;
- Ф. И. О. контактного лица и телефон с указанием кода города.

Указание адреса и контактных данных позволит обеспечить своевременность доставки.

Копию платежного поручения отправьте по факсу или e-mail в отдел по работе с клиентами.



Служба клиентской поддержки

Тел.: 8 (495) 937-90-82, 8 (495) 933-63-17. Факс: 8 (495) 933-52-62. E-mail: ap@mcfr.ru

Подробнее о профессиональных изданиях на [www.proflit.ru/gkh](http://www.proflit.ru/gkh)

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.** – проректор по научной работе Государственной академии повышения квалификации и переподготовки кадров для строительства и жилищно-коммунального комплекса России, член Совета по местному самоуправлению при Председателе СФ ФС РФ

**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

# СОДЕРЖАНИЕ

№ 11 • 2014

## РЫНОК

Патракеев А.Н.

### 5 Квалификация рисков отказа в выдаче лицензии на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами и аннулирования лицензии в процессе ведения данной деятельности

*В связи с вступлением в силу с 1 сентября 2014 г. Федерального закона от 21.07.2014 № 255-ФЗ*

## ФИНАНСЫ

Жукова Е.И.

### 23 Документальное оформление хозяйственных операций: налоговый аспект

*Каждый факт хозяйственной жизни подлежит оформлению первичным учетным документом*

Шестакова Е.В.

### 33 Как вырастут налоги в многоквартирном доме?

*Изменение платежей собственников помещений*



## Комплексные поставки электротехнической продукции

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



Компания СЕТЭКС  
является официальным  
представителем  
компании Актей

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

## ПРАКТИКА

- 41 Ответ на вопрос

## ТЕХНОЛОГИИ

- Корендясева Е.В.
- 46 **Экологически безопасный ремонт (окончание)**  
*Влияние качества строительных и отделочных материалов на качество жизни*
- 51 **Городская среда – территория комфорта**  
*Спрос на инновации должно формировать государство*

## КОНТРОЛЬ

- Матюхин В.В.
- 54 **Зима не за горами**  
*Подготовка МКД к осенне-зимнему сезону*
- Молибога К.А.
- 58 **Подготовить жилищный фонд региона к отопительному сезону вовремя**  
*Работа ГЖИ Тульской области*

## МЕНЕДЖМЕНТ

- Белолипецкий С.А.
- 61 **Оказание услуг. Немного теории от практика**  
*Взаимоотношения между исполнителем, заказчиком и потребителем*

## МОЙ ОПЫТ

- Голин К.В.
- 66 **Дома бывают разные: панельные, кирпичные и... удобные**  
*Работа управляющей компании в Сочи*

## ПОДПИСНЫЕ ИНДЕКСЫ

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

## ОТДЕЛ ПРОДВИЖЕНИЯ

Кашеева Н.В. – руководитель  
Тел.: 8 (495) 937-90-80, доб. 57-80  
nkcom@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

## ОТДЕЛ ПО РАБОТЕ С КЛИЕНТАМИ

Тел.: 8 (495) 937-90-82 (многоканальный), 933-63-17  
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 20.10.2014.  
Формат 84 × 108 1/16. Тираж 7000 экз.  
Печать офсетная. Бумага офсетная.  
Усл. печ. л. 7,56 + вкл. 0,25.  
Изд. № 6553. Заказ № К-1891.  
Дата выхода в свет 07.11.2014

ЗАО «МЦФЭР»  
Юридический адрес: 129090, г. Москва, ул. Щепкина, д. 25/20.

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

© ЗАО «МЦФЭР», 2014





# Квалификация рисков отказа в выдаче лицензии на осуществление деятельности по управлению МКД и аннулирования лицензии в процессе ведения данной деятельности



**А.Н. Патракеев,**  
генеральный  
директор ООО  
«Корпорация ЖКХ»

**В** связи с вступлением в силу с 1 сентября 2014 г. Федерального закона 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), вводящим лицензирование деятельности по управлению многоквартирными домами (МКД), у управляющих организаций (УО) появляются риски как отказа в выдаче соответствующей лицензии, так и достаточно быстрого прекращения данной деятельности в связи с возможностью аннулирования лицензии.

Собственно законодатель уже на концептуальном уровне определил, что процедуры лицензирования деятельности по управлению МКД, а главное, лицензионного контроля во многом предназначены для того, чтобы устранить с рынка данных услуг недобросовестные УО. Вместе с тем риски отказа в выдаче и аннулирования лицензии возникают и у вполне законопослушных и ответственных УО. Рассмотрим такие риски в деталях и определим способы их устранения или минимизации.

## Характеристика рисков нарушения УО лицензионных требований

Наибольший риск отказа в выдаче лицензии УО (если не считать риск неполучения квалификационного аттестата ее должностным лицом) возникает в связи с действием лицензионного требования,





Разработана Программа для подготовки к сдаче экзамена по вопросам, утвержденным Минстроем России по проблемам ЖКХ для руководителей органов ГЖН и управляющих организаций. Она размещена на сайте Ассоциации АСЖКН ([www.aknorzhkh.rf](http://www.aknorzhkh.rf)).

определяемого п. 6 ч. 1 ст. 193 ЖК РФ как соблюдение УО обязанностей по раскрытию информации, установленных ч. 10 ст. 161 ЖК РФ. При этом согласно ч. 2 ст. 7 Закона № 255-ФЗ за месяц до 1 мая 2015 г. на дату обращения с заявлением о предоставлении лицензии УО уже должны соответствовать данному лицензионному требованию. Несоблюдение УО обязанности по раскрытию информации служит одновременно и правовым основанием для аннулирования лицензии.

Возложены следующие правовые последствия действия новых норм Жилищного кодекса, а именно пп. 5 и 6 ст. 198 ЖК РФ во взаимосвязи с действием ст. 199 ЖК РФ:

- если в течение календарного года УО и (или) ее руководителю судом не менее двух раз было назначено административное наказание за неисполнение или ненадлежащее исполнение предписания, выданного органом государственного жилищного надзора (ОГЖН) в отношении МКД, управляемого данной организацией, сведения о таком доме (домах) по решению ОГЖН исключаются из реестра лицензий субъекта РФ;
- основанием для рассмотрения лицензионной комиссией вопроса об обращении в суд с заявлением об аннулировании лицензии может служить исключение из реестра лицензий субъекта РФ по указанным основаниям сведений о МКД, общая площадь помещений в которых составляет 15% и более от общей площади помещений МКД, управляемых УО, в течение предшествующего календарного года.

Кроме того, Законом № 255-ФЗ были внесены следующие основные дополнения в Кодекс об административных правонарушениях (КоАП РФ):

- невыполнение или ненадлежащее выполнение в установленный срок законного предписания ОГЖН об устранении нарушений лицензионных требований влечет наложение административного штрафа на должностное лицо УО в размере 50–100 тыс. руб. или дисквалификацию на срок до трех лет, а непосредственно на организацию – 200–300 тыс. руб. (ч. 24 ст. 19.5 КоАП РФ);
- осуществление предпринимательской деятельности по управлению МКД с нарушением лицензионных требований, за исключением случаев, предусмотренных ст. 7.23.1 ЖК РФ, влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере 50–100 тыс. руб. или дисквалификацию на срок до трех лет, а непосредственно на организацию – 250–300 тыс. руб. (ч. 2 ст. 14.1.3 КоАП РФ);
- нарушение УО правил осуществления предпринимательской деятельности по управлению МКД влечет наложение административного штрафа на должностное лицо УО в размере

50–100 тыс. руб. или дисквалификацию на срок до трех лет, а непосредственно на организацию – 150–250 тыс. руб. (ч. 1 ст. 7.23.3 КоАП РФ).

Таким образом, нарушение лицензионного требования по соблюдению УО требований к раскрытию информации, установленных Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утв. постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731 (Стандарт), согласно ч. 2 ст. 14.1.3 КоАП РФ влечет наложение административного штрафа на должностных лиц УО в размере 50–100 тыс. руб. или дисквалификацию на срок до трех лет, а непосредственно на организации – 250–300 тыс. руб.

Следует также иметь в виду, что с 1 мая 2015 г. утрачивает силу ст. 7.23.1 КоАП РФ, согласно которой нарушение УО установленных Стандартом порядка, способов или сроков раскрытия информации, либо раскрытие информации не в полном объеме, либо предоставление недостоверной информации влечет наложение административного штрафа на ее должностных лиц в размере 30–50 тыс. руб., а непосредственно на организацию – 250–300 тыс. руб.

На первый взгляд представляется, что в указанном случае происходит всего лишь замена одной статьи КоАП РФ на другую, предусматривающую применение той же самой суммы штрафа непосредственно к УО за одно и то же нарушение применительно к порядку, способу или срокам раскрытия информации, установленным Стандартом. Однако, поскольку одновременно ОГЖН в данном случае выдает предписание об устранении соответствующего нарушения, последствия его невыполнения или ненадлежащего выполнения в установленный срок могут быть катастрофическими для деятельности УО вследствие того, что:

- на основании ч. 24 ст. 19.5 КоАП РФ возможно наложение еще одного административного штрафа на должностное лицо УО в размере 50–100 тыс. руб. или дисквалификация на срок до трех лет, а непосредственно на организацию – 200–300 тыс. руб.;
- если на основании пп. 5 и 6 ст. 198 ЖК РФ судом УО было не менее двух раз назначено административное наказание за неисполнение или ненадлежащее исполнение предписания, выданного ОГЖН в отношении МКД, сведения о таком доме (домах) по решению данного госоргана исключаются из реестра лицензий субъекта РФ.

При этом согласно ст. 199 ЖК РФ:

- УО лишается лицензии по решению суда на основании заявления ОГЖН о ее аннулировании, основывающегося на решении лицензионной комиссии;
- лицензионная комиссия рассматривает вопрос об обращении в суд с заявлением об аннулировании лицензии

