**Исключение сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации**

В силу части 6 статьи 198 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) исключение сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации является основанием для прекращения лицензиатом деятельности по управлению таким домом в порядке, установленном статьёй 200 настоящего Кодекса. С даты исключения сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации лицензиат не вправе осуществлять деятельность по управлению таким многоквартирным домом, в том числе начислять и взимать плату за жилое помещение и коммунальные услуги, выставлять платёжные документы потребителям, за исключением случаев, предусмотренных частью 3 статьи 200 настоящего Кодекса.

Исключение сведений о многоквартирном доме (далее – МКД) из реестра лицензий субъекта Российской Федерации может произойти по основаниям, несвязанным с нарушением лицензионных требований (например, собственники помещений в многоквартирном доме выбрали иную управляющую организацию или иной способ управления), а может являться следствием нарушений управляющей организацией (далее – лицензиат) лицензионных требований, то есть иметь характер наказания.

Частью 5.4 статьи 198 ЖК РФ установлено, что в случае вступления в законную силу решения суда о признании лицензиата банкротом в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» по решению органа государственного жилищного надзора из реестра лицензий субъекта Российской Федерации исключаются сведения обо всех МКД, в отношении которых лицензиат осуществляет деятельность по управлению.

Также жилищным законодательством предусмотрено, что орган государственного жилищного надзора (далее – ГЖН) исключает из реестра лицензий субъекта Российской Федерации МКД по следующим основаниям:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Суть нарушения** | **Необходимые условия** | | **Последствия** |
| лицензиат в течение 12 месяцев **препятствует** ГЖН **провести лицензионную проверку по МКД** | на лицензиата / его должностных лиц в течение 12 месяцев наложено три и более административных наказания за воспрепятствование лицензионным проверкам по ст. 19.4, ст. 19.4.1 КоАП РФ | | из реестра лицензий исключаются сведения о МКД, проверке которого препятствовал лицензиат (ч. 5.3 ст. 198 ЖК РФ) |
| лицензиат в течение 12 месяцев **не исполняет предписание** ГЖН **по устранению нарушений лицензионных требований, установленных п.п. 1 – 5 ч. 1 ст. 193 ЖК РФ** (госрегистрация, квалификационный аттестат, отсутствие судимости и т.п.) | на лицензиата / его должностных лиц в течение 12 месяцев со дня выдачи предписания наложено административное наказание по ч. 24 ст. 19.5 КоАП РФ за неисполнение предписания об устранении лицензионных требований, установленных п.п. 1 – 5 ч. 1 ст. 193 ЖК РФ | | из реестра лицензий исключаются сведения обо всех МКД, которые находятся под управлением лицензиата (ч. 5.1 ст. 198 ЖК РФ) |
| лицензиат в течение 12 месяцев **не исполняет предписание** ГЖН **по устранению нарушений лицензионных требований, не связанных с исполнением п.п. 1 – 5 ч. 1 ст. 193 ЖК РФ, а также иных нарушений обязательных требований жилищного законодательства** | на лицензиата / его должностных лиц в течение 12 месяцев со дня выдачи предписания наложено два и более административных наказания за неисполнение предписания по ч. 24 или по ч. 1 ст. 19.5 КоАП РФ | | из реестра лицензий исключаются сведения о МКД, в отношении которого было выдано неисполненное предписание (ч. 5 ст. 198 ЖК РФ)  Примечание: В соответствии с ч. 7 ст. 198 ЖК РФ в течение двух месяцев со дня информирования собственников помещений в МКД о наличии оснований для исключения сведений о МКД из реестра лицензий субъекта Российской Федерации указанные собственники вправе принять на общем собрании собственников помещений в МКД решение о продолжении осуществления лицензиатом деятельности по управлению МКД. В течение трех рабочих дней со дня оформления протокола общего собрания собственников помещений в МКД ГЖН должен быть уведомлен о принятом решении путем направления ему копии протокола общего собрания собственников помещений в МКД заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении. В этом случае сведения о таком доме не исключаются из реестра лицензий субъекта Российской Федерации. |
| лицензиат **дважды грубо нарушил**лицензионные требования, причем второй раз - в течение 12 месяцев после назначения наказания за первое грубое нарушение | | Наказание зависит от второго (последнего во времени) грубого нарушения, совершенного лицензиатом (ч. 5.1 ст. 198 ЖК РФ, п. 4.2 Положения «О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами», утвержденного постановлением Правительства РФ от 28.10.2014 № 1110 (далее – Положение № 1110) | |
| лицензиат в первый месяц управления МКД **не заключил договор о выполнении работ в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования** | в течение года до нарушения лицензиат уже привлекался к ответственности по ч. 3 ст. 14.1.3 КоАП РФ | | из реестра лицензий исключаются сведения **обо всех МКД**, которые находятся под управлением лицензиата - нарушителя (ч. 5.1 ст. 198 ЖК РФ, абз. 2 п. 4.2 Положения № 110) |
| лицензиат в первый месяц управления МКД не заключил **не заключила договор** **об эксплуатации/ обслуживании/ ремонте лифтов** в соответствии с Правилами организации безопасного использования и содержания лифтов, подъемных платформ для инвалидов, пассажирских конвейеров (движущихся пешеходных дорожек) и эскалаторов, за исключением эскалаторов в метрополитенах, утвержденными постановлением Правительства РФот 24.06.2017 № 743 (кроме работ, которые лицензиат выполняет самостоятельно) | в течение года до нарушения лицензиат уже привлекался к ответственности по ч. 3 ст. 14.1.3 КоАП РФ | | из реестра лицензий исключаются сведения **обо всех** **МКД**, которые находятся под управлением лицензиата - нарушителя (ч. 5.1 ст. 198 ЖК РФ, абз. 2 п. 4.2 Положения № 110) |
| лицензиат **не передаёт** **вновь выбранному лицензиату (ТСЖ, ЖК, ЖСК, собственнику) техдокументы** **на МКД, ключи от помещений ОИ, электронные коды доступа к оборудованию ОИ, иные документы, техсредства и оборудование**,**необходимые для эксплуатации и управления МКД** | в течение года до нарушения лицензиат уже привлекался к ответственности по ч. 3 ст. 14.1.3 КоАП РФ | | из реестра лицензий исключаются из реестра лицензий исключаются сведения **обо всех** **МКД**, которые находятся под управлением лицензиата - нарушителя (ч. 5.1 ст. 198 ЖК РФ, абз. 2 п. 4.2 Положения № 110) |
| лицензиат **не прекращает** **деятельности по управлению МКД в течение** **3 дней** **со дня исключения сведений о нем из реестра лицензий субъекта РФ (и прекращения договора управления**) | в течение года до нарушения лицензиат уже привлекался к ответственности по ч. 3 ст. 14.1.3 КоАП РФ | | из реестра лицензий исключаются из реестра лицензий исключаются сведения **обо всех** **МКД**, которые находятся под управлением лицензиата - нарушителя (ч. 5.1 ст. 198 ЖК РФ, абз. 2 п. 4.2 Положения № 110) |
| по **вине** лицензиата, **в результате ненадлежащего содержания МКД либо некачественного предоставления коммунальных услуг, причинен вред жизни или здоровью людей** | в течение года до нарушения лицензиат уже привлекался к ответственности по ч. 3 ст. 14.1.3 КоАП РФ, связь между смертью/увечьем человека и действиями/бездействием лицензиата подтверждается судебным актом, вступившим в законную силу | | из реестра лицензий исключаются сведения **о том МКД**, в котором произошла трагедия (ч. 5.1 ст. 198 ЖК РФ, абз. 1 п. 4.2 Положения № 1110) |
| лицензиат **не провел гидравлические испытания** **узлов ввода и систем отопления,** **промывку и регулировку** **систем отопления** | в течение года до нарушения лицензиат уже привлекался к ответственности по ч. 3 ст. 14.1.3 КоАП РФ | | из реестра лицензий исключаются сведения **о том МКД**, где не проведены испытания, промывка, регулировка (ч. 5.1 ст. 198 ЖК РФ, абз. 1 п. 4.2 Положения № 1110) |
| лицензиат в первый месяц управления МКД **не заключил** **договоры с ресурсоснабжающими организациями (РСО) в целях приобретения коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в МКД** | в течение года до нарушения лицензиат уже привлекался к ответственности по ч. 3 ст. 14.1.3 КоАП РФ | | из реестра лицензий исключаются сведения **о том МКД**, где не проведены испытания, промывка, регулировка (ч. 5.1 ст. 198 ЖК РФ, абз. 1 п. 4.2 Положения № 1110) |
| лицензиат **накопил** **долг перед РСО** **в размере** **не менее 2 среднемесячных платежей** **в адрес РСО** | в течение года до нарушения лицензиат уже привлекался к ответственности по ч. 3 ст. 14.1.3 КоАП РФ, долг перед РСО признан самой УК или судебным актом.  **Факт последующей оплаты задолженности не спасет лицензиата!** | | из реестра лицензий исключаются сведения **о том МКД**, где не проведены испытания, промывка, регулировка (ч. 5.1 ст. 198 ЖК РФ, абз. 1 п. 4.2 Положения № 1110) |
| лицензиат не соблюдает правила аварийно-диспетчерского обслуживания МКД | в течение года до нарушения лицензиат уже привлекался к ответственности по ч. 3 ст. 14.1.3 КоАП РФ | | из реестра лицензий исключаются сведения **о том МКД**, где не проведены испытания, промывка, регулировка (ч. 5.1 ст. 198 ЖК РФ, абз. 1 п. 4.2 Положения № 1110) |

До исключения сведений о МКД из реестра лицензий субъекта Российской Федерации, но уже после того, как лицензиат (его должностное лицо) второй раз был привлечён к административной ответственности в течение календарного года, ГЖН обязан сообщить в орган местного самоуправления (далее – ОМС) о том, что возникло основание для исключения сведений о МКД из реестра лицензий субъекта Российской Федерации (часть 1 статьи 197 ЖК РФ, подпункт «а» пункта 2 Правил информирования о возникновении отдельных оснований прекращения деятельности по управлению многоквартирным домом, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 28.03.2015 № 289 (далее - Правила № 289).

В свою очередь, ОМС обязан не позднее 3 рабочих дней проинформировать РСО, иных заинтересованных лиц, а главное, - жителей того МКД, сведения о котором могут исключить из реестра лицензий, о возникновении вышеуказанных обстоятельств (п.п. «а» п. 4 Правил № 289), однако срок информирования собственников помещений в МКД является непресекательным (см. определение Верховного Суда Российской Федерации от 09.10.2018 № 309-КГ18-15261, постановления Двенадцатого Апелляционного арбитражного суда от 19.02.2019 № 12АП-422/19).

Также ОМС напоминает собственникам помещений в МКД, что они вправе провести общее собрание собственников помещений в МКД в ближайшие 2 месяца и сохранить управление МКД за лицензиатом – правонарушителем (п.п. 5, 6, 7 Правил № 289).

Если сведения об МКД все-таки исключаются из реестра лицензий субъекта Российской Федерации, процедура информирования повторяется заново (п.п. «б» п. 2, п.п. «б» п. 4, п. 8 Правил № 289).

Согласно части 2 статьи 200 ЖК РФ лицензиат, в случае исключения сведений об МКД из реестра лицензий субъекта Российской Федерации, прекращает управление МКД в Порядке, установленном Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416.

Если МКД исключили из реестра за виновное поведение самого лицензиата, то такой лицензиат обязан надлежащим образом исполнять обязанности по управлению МКД, оказанию услуг и (или) выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации до дня:

1) возникновения в соответствии с частью 7 статьи 162 ЖК РФ обязательств по управлению таким домом у управляющей организации, выбранной общим собранием собственников помещений в МКД или отобранной по результатам проведенного ОМС открытого конкурса;

2) возникновения обязательств по договору управления МКД, заключенному управляющей организацией с товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;

3) возникновения обязательств по договорам, указанным в частях 1 и 2 статьи 164 ЖК РФ;

4) государственной регистрации товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива (ч. 3 ст. 200 ЖК РФ).

В соответствии с частями 4 и 5 статьи 200 ЖК РФ в течение пятнадцати дней со дня получения уведомления от ГЖН об исключении сведений об МКД из реестра лицензий субъекта Российской Федерации ОМС созывает общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме для решения вопроса о выборе способа управления таким МКД.

В случае, если решение общего собрания собственников помещений в МКД, проведённого в соответствии с требованиями части 4 настоящей статьи, о выборе способа управления таким домом не принято или не реализовано либо общее собрание собственников помещений в МКД, проведение которого ОМС обязан инициировать в соответствии с частью 4 настоящей статьи, не проведено или не имело кворума, орган местного самоуправления в течение трёх дней со дня проведения данного общего собрания или по истечении указанного в части 4 настоящей статьи срока обязан объявить о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации и провести этот конкурс в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, в соответствии с частью 4 статьи 161 настоящего Кодекса в течение одного месяца со дня объявления о проведении этого конкурса.

До конкурсного отбора управляющей организации ОМС, на основании части 17 статьи 161 ЖК РФ, и в порядке, утверждённом постановлением Правительства Российской Федерации от 21.12.2018 № 1616, обязан определить управляющую организацию своим решением.

Такая управляющая организация осуществляет деятельность по управлению МКД до выбора собственниками помещений в МКД способа управления МКД или до заключения договора управления МКД с управляющей организацией, определённой собственниками помещений в МКД или по результатам открытого конкурса, но не более одного года.