

□ □ □ □ - Какие законодательные и последние нормативные акты призваны регулировать процесс лицензирования управляющих компаний?

- Это прежде всего Федеральный закон от 21 июля 2014 года № 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". Согласно ему с 1 сентября 2014 года вводится процедура лицензирования деятельности по управлению многоквартирными домами.

С 7 ноября 2014 года вступило в силу постановление Правительства РФ N 1110 от 28 октября 2014 года "О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами", а также приказы Минстроя РФ от 28 октября 2014 № 658/пр, № 659/пр, которые определяют перечень вопросов для лицензирования и порядок формирования лицензионной комиссии. В настоящее время готовятся нормативные акты на уровне субъекта по формированию комиссии.

□ □ □ - Что можно сказать о мерах воздействия на нарушителей жилищного законодательства, которые предусматривают последние правовые акты?

- Законом предусматривается две крайних меры воздействия на недобросовестную управляющую организацию.

Для начала она может лишиться права обслуживать конкретные дома, по которым органом государственного жилищного надзора были выявлены нарушения и вынесены предписания об их устранении.

Причем назначение судом административного наказания за неисполнение или ненадлежащее исполнение предписаний два и более раз в течение календарного года является основанием для исключения таких домов из реестра лицензий субъекта РФ (по решению органа государственного жилищного надзора).

□ □ □ □ - Что делать собственникам, если их управляющую компанию лишили права заниматься содержанием и эксплуатацией их многоквартирного дома?

- В этой ситуации собственники на общем собрании должны заново выбрать способ управления домом (через управляющую организацию или ТСЖ). Иначе орган местного самоуправления сам привлечет новую управляющую организацию на конкурсной основе.

Исключение составляют случаи, когда собственники на общем собрании, несмотря на наличие нарушений со стороны управляющей компании, все равно решили сохранить с ней договорные отношения. В такой ситуации она может продолжить обслуживать дом, невзирая на претензии государственного жилищного надзора (ст. 200 Жилищного кодекса РФ).

□ □ □ - Где можно будет сдать квалификационный экзамен?

- Лицензионная комиссия создается в городе Кемерово одна на весь Кузбасс. Соответственно, сдача экзаменов будет осуществляться в Кемерово на базе инженерного центра "Тетраком".

□ □ □ - Каков порядок сдачи квалификационного экзамена?

- Подается заявление в лицензионную комиссию.

К квалификационному экзамену допускается претендент, информация о котором не содержится в реестре дисквалифицированных лиц. Проверка отсутствия сведений о претенденте в указанном реестре осуществляется жилищной инспекцией по запросу лицензионной комиссии.

После подтверждения отсутствия сведений о претенденте в реестре дисквалифицированных лиц, лицензионная комиссия направляет претенденту, допущенному к квалификационному экзамену, заказным по-чтовым отправлением с уведомлением о вручении либо в форме электронного документа, подписанного электронной подписью, уведомление о допуске к квалификационному экзамену (с указанием даты, времени и места его проведения).

Уведомление о допуске направляется претенденту в течение 15 рабочих дней со дня приема заявления и не позднее, чем за 5 рабочих дней до даты проведения очередного квалификационного экзамена.

Претендент должен явиться на квалификационный экзамен ко времени, определенному в уведомлении о допуске, имея при себе паспорт гражданина Российской Федерации или иной документ, удостоверяющий личность.

Претендент, не имеющий при себе паспорта гражданина Российской Федерации или иного документа, удостоверяющего его личность, либо опоздавший к началу квалификационного экзамена, считается не явившимся на квалификационный экзамен.

□ □ □ - Как будет проходить сам квалификационный экзамен для руководителей управляющих компаний? Будут ли все они в равных условиях?

- Квалификационный экзамен проводится в форме компьютерного тестирования.

При проведении компьютерного тестирования каждый претендент получает индивидуальный набор тестов, сформированный из перечня вопросов (всего их 200) автоматически в режиме реального времени путем произвольной выборки. Индивидуальный набор тестов состоит из 100 вопросов. Общее время для ответов на все вопросы индивидуального набора тестов составляет не более 120 минут.

Претендент, получивший за ответы на все вопросы индивидуального набора тестов не менее 86 процентов максимально возможного количества баллов, считается сдавшим квалификационный экзамен.

□ □ □ - Какой документ выдается успешно сдавшим квалификационный экзамен?

- Квалификационный аттестат — после обращения с заявлением в жилищную инспекцию. К заявлению должно быть приложено уведомление лицензионной комиссии о результатах квалификационного экзамена, подтверждающее успешную сдачу квалификационного экзамена.

Заявление рассматривается жилищной инспекцией в срок, не превышающий 5 рабочих дней со дня поступления заявления.

❏ ❏ ❏ - Когда можно будет сдать квалификационный экзамен?

- График проведения квалификационных экзаменов будет утверждается решением лицензионной комиссии и должен быть опубликован в официальных печатных средствах массовой информации, а также размещен на официальном сайте органа государственного жилищного надзора.

❏ ❏ ❏ - По каким вопросам следует готовиться к сдаче квалификационного экзамена? И можно ли с ними где-то ознакомиться заранее?

- Квалификационный экзамен будет проводиться по вопросам, утвержденным приказом Минстроя РФ от 28 октября 2014 № 659/пр. Текст приказа размещен в разделе "лицензирование", на сайте инспекции по адресу:

gosgil42.ru

❏ ❏ ❏ - Какова стоимость лицензирования?

- За выдачу лицензии предусматривается уплата государственной пошлины в размере 30 тысячи рублей. За ее переоформление - 5 тысяч рублей. Ранее эти цифры уже озвучивались: ничто не изменилось.

Сдача квалификационного экзамена - бесплатна. Следует отметить, что число пересдач - не ограничено.

❏ ❏ ❏ - Как в законодательных актах прописан порядок отзыва лицензии?

- В случае, если в течение календарного года лицензиату и (или) должностному лицу лицензиата судом два и более раз было назначено административное наказание за неисполнение или ненадлежащее исполнение предписания, выданного Госжилинспекцией в отношении многоквартирного дома или группы многоквартирных домов, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат, сведения о таких домах по решению жилищной инспекции исключаются из реестра лицензий субъекта Российской Федерации.

Отозвать лицензию у управляющей компании можно будет в судебном порядке в том случае, если будут выявлены нарушения (два и более за год) в обслуживании более чем 15% закрепленных за ней домов.

□ □ □ - Что может стать основанием для отказа в выдаче лицензии?

- Для этого необходимо вспомнить, ка-ким требованиям должен соответствовать претендент на лицензию.

Руководители управляющих компаний должны успешно сдать квалификационный экзамен (ответить на вопросы тестов). Кро-ме того, они должны соответствовать еще целому ряду лицензионных требований.

Это обязательное отсутствие у долж-ностного лица — соискателя лицензии — неснятой или непогашенной судимости за преступления в сфере экономики, за преступления средней тяжести, тяжкие и осо-бо тяжкие преступления.

Это, кроме того, соблюдение лицензи-а-том требований к раскрытию информа-ции о деятельности управляющей компа-нии, что предусмотрено Стандартом рас-крытия информации, который утвержден Постановлением Правительства РФ № 731). Вот основные обязательные условия для получения лицензии с перечнем всех до-мов, за которые устанавливается право-вая ответственность.

А теперь ответ на вопрос. Основанием для отказа соискателю лицензии в предо-ставлении лицензии являются:

- 1) установленное в ходе проверки за-явления о предоставлении лицензии и прилагаемых к нему документов несоответ-ствие соискателя лицензии лицензионным требованиям;
- 2) наличие в представленных соиска-телем лицензии заявлении о предоставле-нии лицензии и (или) прилагаемых к нему документах недостоверной или искажен-ной информации.

□ □ □ - Какова роль собственников в про-цессе лицензирования, или все воп-росы решаются госорганами?

- У собственников помещений в мно-гоквартирном доме появляются дополни-тельные полномочия и возможность рас-статься с недобросовестной управляющей компанией, а также скорректировать решение органа жилищного надзора.

Так, собственники должны быть про-информированы об обращении управляю-щей компании с заявлением о предостав-лении лицензии.

Информирование будет осуществляться на сайте Государственной жилищной инспекции по адресу: gosgil42.ru в разделе "лицензирование УК".

В течение одного месяца со дня ин-формирования собственников они вправе принять на общем собрании решение о ра-сторжении договора управления с соиска-телем лицензии и (или) выборе иного спо-соба управления.

В течение трех рабочих дней со дня проведения общего собрания собственни-ков помещений в таком доме, Государ-ственная жилищная инспекция, должна быть уведомлена о принятом решении пу-тем направления ей копии протокола об-щего собрания собственников помещений заказным почтовым отправлением с уве-домлением о вручении. В этом случае све-дения о таком доме не вносятся в реестр лицензий субъекта Российской Федерации.

В случае, если в течение календарно-го года лицензиату и (или) должностному лицу

лицензиата судом два и более раза было назначено административное наказание за неисполнение или ненадлежащее исполнение предписания, выданного Госжилинспекцией в отношении многоквартирного дома, сведения о таком доме по решению жилищной инспекции исключаются из реестра лицензий.

❑ ❑ ❑ - А если собственники не согласны менять управляющую компанию и готовы простить ей какие-то нарушения, то будет ли как-то учитываться их мнение?

- Собственники в течение двух месяцев со дня надлежащего информирования о наличии оснований для исключения сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий вправе принять на общем собрании собственников помещений решение о продолжении осуществления лицензиатом деятельности по управлению их многоквартирным домом.

В течение трех рабочих дней со дня оформления протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме орган государственного жилищного надзора должен быть уведомлен о принятом решении путем направления ему копии протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении. В этом случае сведения о таком доме не исключаются из реестра лицензий.

❑ ❑ ❑ - Как законом распределяются роли между госжилинспекцией и лицензионной комиссией?

- Роль органа жилищного надзора в вопросах лицензирования — основная, можно сказать ведущая. Но решение о выдаче лицензии принимает независимая лицензионная комиссия. Все документы, необходимые для рассмотрения вопроса выдачи/невыдачи лицензии готовятся жилищной инспекцией. Она готовит также заключение по результатам проведения проверки на соответствие лицензионным требованиям.

К числу лицензионных требований отнесены требования к соблюдению лицензиатом правил содержания общего имущества в многоквартирном доме. Эти правила утверждены постановлением Правительства от 13 августа 2006 года № 491.

К обязательным требованиям отнесены также правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов. Они утверждены постановлением Правительства от 6 мая 2011 года № 354). Если при проведении проверки будут выявлены несоответствия данным требованиям — соответственно будет дано отрицательное заключение, которое будет главным доводом для лицензионной комиссии о принятии отрицательного решения о выдаче лицензии.

❑ ❑ ❑ - Что будет с управляющей компанией, если она не обратится за лицензией?

- В случае, если в срок до 1 апреля 2015 года юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, осуществляющие предпринимательскую

деятельность по управлению многоквартирными домами на 1 сентября 2014 года, не обратились в жилищную инспекцию с заявлением о предоставлении лицензии на осуществление данной деятельности, либо такому юридическому лицу или такому индивидуальному предпринимателю отказано в ее выдаче, орган местного самоуправления обязан уведомить об этом собственников помещений в многоквартирном доме, предпринимательскую деятельность по управлению которым осуществляет такое лицо. В течение пятнадцати дней со дня получения уведомления от органа государственного жилищного надзора о прекращении действия лицензии, о ее аннулировании орган местного самоуправления созывает общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме для решения вопроса о выборе способа управления таким домом (часть 4 ст. 200 ЖК РФ). В случае, если решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе способа управления таким домом не принято и (или) не реализовано, либо общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, проведение которого орган местного самоуправления обязан инициировать, не проведено или не имело кворума, орган местного самоуправления в течение трех дней со дня проведения данного общего собрания или по истечении 15-дневного 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. (часть 5 ст. 200 ЖК РФ). В случае, если в соответствии с законодательством Российской Федерации открытый конкурс по отбору управляющей организации признан не состоявшимся, допускается заключение договора управления многоквартирным домом без проведения открытого конкурса (часть 6 ст. 200 ЖК РФ).

□ □ □ - Какие документы необходимы для получения лицензии?

1. Заявление о предоставлении лицензии, в котором указываются следующие сведения о соответствии соискателя лицензии лицензионным требованиям:

- о регистрации соискателя лицензии в качестве юридического лица, или индивидуального предпринимателя на территории Российской Федерации;
- об отсутствии у должностного лица соискателя лицензии (должностного лица другого хозяйственного общества, выступающего в качестве единоличного исполнительного органа соискателя лицензии), неснятой или непогашенной судимости за преступления в сфере экономики, преступления средней тяжести, тяжкие и особо тяжкие преступления;
- об отсутствии информации о должностном лице, соискателе лицензии, в реестре лиц, осуществлявших функции единоличного исполнительного органа лицензиата, лицензия которого аннулирована, а также лиц, на которых уставом или иными документами лицензиата возложена ответственность за соблюдение требований к обеспечению надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и в отношении которых применено административное наказание в виде дисквалификации, индивидуальных предпринимателей, лицензия которых аннулирована и (или) в отношении которых применено административное наказание в виде дисквалификации;
- об отсутствии в сводном федеральном реестре лицензий информации об

аннулировании лицензии, ранее выданной соискателю лицензии;

- о сайтах в информационно-телекоммуникационной сети Интернет и (или) об официальных печатных средствах массовой информации, в которых соискатель лицензии раскрывает информацию о своей деятельности, — в случае осуществления соискателем лицензии предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами на дату обращения с заявлением о предоставлении лицензии.

К заявлению о предоставлении лицензии соискатель лицензии прилагает документы (копии документов), копию квалификационного аттестата должностного лица соискателя лицензии.

2. Копии учредительных документов юридического лица, засвидетельствованные в нотариальном порядке.

3. Опись прилагаемых документов.

Проконсультироваться по вопросам, связанным с лицензированием можно по телефону в Кемерове 8(3842) 36-49-25.

Информация взята из газеты "Контакт" №87 (3178) от 18 ноября 2014г.