

## ПОПРАВКИ К ЖК РФ: ЛИЦЕНЗИРОВАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ УК

Федеральный закон от 21.07.2014 N 255-ФЗ (далее - Закон N 255-ФЗ) установил необходимость получения лицензий управляющими организациями. Об этом говорилось уже очень давно. Лицензированию подлежит деятельность по управлению МКД, осуществляемая на основании соответствующего договора. Поэтому принципы работы ТСЖ не изменятся. Как получить лицензию? Какие рычаги воздействия на недобросовестные УК получили контролирующие органы? Почему очень важно соблюдать требования к раскрытию информации?

Центральной новеллой Закона N 255-ФЗ стало введение лицензирования предпринимательской деятельности по управлению МКД, под которой понимаются выполнение работ и (или) оказание услуг по управлению МКД на основании договора управления домом (ч. 2 новой ст. 192 ЖК РФ). Одновременно в предмет договора управления МКД включены работы и услуги по управлению им. Соответствующие изменения внесены в ч. 2 и п. 2 ч. 3 ст. 162 ЖК РФ. Начиная с 01.09.2014 работы и услуги по управлению МКД будут таким же элементом обязательств по договору управления, как и работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества, коммунальные услуги.

Поправки, устанавливающие порядок выдачи лицензии и работы с ней, начали действовать с 01.09.2014, однако переход на лицензирование, который должен быть обеспечен большим количеством новых подзаконных нормативных правовых актов, назначен на 01.05.2015. Именно с этой даты:

- вступит в силу новая ч. 1.3 ст. 161 ЖК РФ (деятельность по управлению многоквартирными домами осуществляется на основании лицензии на ее осуществление, за исключением случая осуществления такой деятельности товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом и предусмотренного ч. 3 ст. 200 настоящего Кодекса случая);

- изменится ч. 7 ст. 20 ЖК РФ. Эта норма, введенная летом 2012 г., требует от контролирующих органов приема и учета уведомлений о начале деятельности по управлению МКД и деятельности по оказанию услуг и (или) выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества в доме. Согласно редакции, которая будет действовать с 01.05.2015, государственный жилищный надзор не осуществляется в отношении управляющих организаций, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами на основании лицензии на ее осуществление. Выходит, что в отношении УК государственный жилищный надзор будет заменен на лицензионный контроль.

Лицензию нужно получить не позднее 01.05.2015. В ч. 1 ст. 7 Закона N 255-ФЗ прямо указано, что юридические лица и ИП, осуществляющие предпринимательскую деятельность по управлению МКД, обязаны получить лицензию на ее осуществление до 01.05.2015. После этой даты ведение данной деятельности без лицензии не допускается.

Положение о лицензировании деятельности по управлению МКД должно утвердить Правительство РФ. Но и до издания этого документа можно сформулировать основополагающие принципы, которые следует учитывать при намерении получить лицензию.

В силу п. 8.5 ст. 13 ЖК РФ осуществление лицензирования деятельности по управлению МКД отнесено к полномочиям органов государственной власти субъекта РФ в области жилищных отношений.

Главное условие для получения лицензии - соответствие соискателя лицензионным требованиям, которые перечислены в ст. 193 ЖК РФ. Обозначим их.

1. Регистрация лицензиата, соискателя лицензии в качестве юридического лица или ИП на территории РФ. Иностранцы (зарегистрированные на территориях иностранных государств) не допускаются к деятельности по управлению МКД.

2. Наличие у должностного лица лицензиата, соискателя лицензии квалификационного аттестата. В ЖК РФ прямо не говорится, какое именно должностное лицо обязано иметь такой аттестат. Однако из содержания реестра дисквалифицированных лиц можно сделать вывод, что получить аттестат должны лицо, осуществляющее функции единоличного исполнительного органа УК (руководитель организации), а также лицо, на которое уставом или другими документами лицензиата возложена ответственность за соблюдение требований к обеспечению надлежащего содержания общего имущества в МКД.

Федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный Правительством РФ, должен установить:

- порядок проведения квалификационного экзамена (экзамен принимает лицензионная комиссия), перечень вопросов, порядок определения результатов экзамена;
- порядок выдачи, аннулирования аттестата, его форму и порядок ведения реестра квалификационных аттестатов.

Вообще, еще задолго до появления идеи о необходимости лицензирования деятельности УК говорилось о целесообразности специального обучения управляющих домами. Некоторые специализированные некоммерческие организации, в том числе при поддержке муниципалитетов, разработали программу и проводили такое обучение. Теперь данный процесс будет детально урегулирован при участии органов власти.

Чтобы получить лицензию, соискатель составляет заявление и прилагает к нему необходимые документы, перечисленные в ст. 13 Закона о лицензировании <4>. Орган государственного жилищного надзора рассматривает заявление в срок, не превышающий 30 рабочих дней со дня его приема. Если нет оснований для отказа (они перечислены в ч. 2 ст. 194 ЖК РФ), орган готовит мотивированное предложение о предоставлении лицензии для лицензионной комиссии (ч. 1 ст. 194 ЖК РФ). Лицензионная комиссия - постоянно действующий орган, создаваемый субъектом РФ (ст. 201 ЖК РФ), причем не менее 1/3 ее членов должны быть представителями саморегулируемых организаций, общественных объединений, иных некоммерческих организаций, осуществляющих общественный жилищный контроль согласно ч. 8 ст. 20 ЖК РФ в редакции Федерального закона от 28.06.2014 N 200-ФЗ. Лицензионная комиссия принимает решение, на основании которой оформляется приказ органа государственного жилищного надзора о выдаче лицензии.

Лицензиату необходимо иметь в виду, что лицензия действует только на территории субъекта РФ, органом государственного жилищного надзора которого она выдана. Лицензия не имеет срока действия и не подлежит передаче третьим лицам (ч. 4 ст. 192 ЖК РФ).

Новая редакция ЖК РФ предлагает механизмы воздействия на УК и отстранения от управления домами компаний, злоупотребляющих доверием жителей.

Первый такой механизм - исключение сведений об МКД из реестра, что является основанием для прекращения лицензиатом деятельности по управлению данным домом. Согласно ч. 5 ст. 198 ЖК РФ это возможно в случае, если в течение календарного года лицензиату и (или) должностному лицу, лицам лицензиата судом два раза и более было назначено административное наказание за неисполнение или ненадлежащее исполнение предписания, выданного органом государственного жилищного надзора в отношении одного или нескольких МКД, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат.

Если исключение сведений об МКД из реестра и потеря таких домов как объектов управления не оказали должного воздействия на недобросовестную УК, возможно даже лишение ее лицензии.

Так, если общая площадь МКД, исключенных из реестра в описанном выше порядке, составит 15% и более от общей площади помещений в МКД, деятельность по управлению которыми лицензиат осуществлял в течение календарного года, предшествующего дате принятия лицензионной комиссией решения об обращении в суд, лицензионная комиссия рассматривает вопрос об обращении в суд с заявлением об аннулировании лицензии УК (ч. 2 ст. 199 ЖК РФ).

На основании решения лицензионной комиссии надзорный орган направляет в суд заявление об аннулировании лицензии. Действие лицензии прекращается в связи с аннулированием по решению суда со дня внесения соответствующих записей в реестр лицензий субъекта РФ. Через три года, когда информация об аннулировании лицензии будет удалена из реестра, организация может вновь обратиться с заявлением о предоставлении лицензии.

Порядок прекращения деятельности по управлению МКД в связи с исключением сведений о доме из реестра, прекращением действия лицензии или ее аннулированием устанавливается Правительством РФ (ч. 2 ст. 200 ЖК РФ).

В течение 15 дней со дня получения от органа государственного жилищного надзора уведомления о прекращении действия лицензии, ее аннулировании орган местного самоуправления созывает общее собрание собственников помещений в МКД для решения вопроса о выборе способа управления домом (ч. 4 ст. 200 ЖК РФ). Если собрание не проведено (не имело кворума) либо решение о выборе способа управления не принято и (или) не реализовано, орган местного самоуправления в течение трех дней со дня проведения собрания или по истечении 15 дней со дня получения уведомления обязан объявить о проведении открытого конкурса по отбору УК и провести этот конкурс в течение одного месяца со дня объявления (ч. 5 ст. 200 ЖК РФ). Если конкурс признан несостоявшимся, допускается заключение договора управления МКД без проведения конкурса.

Лицензиат, действие лицензии которого прекращено или лицензия которого аннулирована, обязан надлежащим образом исполнять обязанности по управлению МКД в соответствии с требованиями законодательства до реализации нового способа управления МКД, а именно:

- до возникновения обязательств по управлению домом у новой УК (ч. 7 ст. 162 ЖК РФ);
- до возникновения обязательств по договору управления, заключенному новой УК с ТСЖ, ЖК, иным кооперативом;
- до возникновения обязательств по договорам в рамках непосредственного управления (ч. 1 и 2 ст. 164 ЖК РФ);
- до государственной регистрации ТСЖ, жилищного или иного специализированного потребительского кооператива.

В течение двух рабочих дней со дня наступления указанных событий прежний управляющий, утративший право управлять конкретным домом или вообще вести эту деятельность, обязан передать новому управляющему техническую документацию на МКД (ч. 1 ст. 200 ЖК РФ).