**О лицензировании ЖКХ**

Идею лицензирование управляющих компаний в конце 2013 года поддержал Дмитрий Медведев. "Мы лицензии не любим, но мне кажется, это та ситуация, когда просто нужно пройти через этот период. Вначале могут быть лицензии, а потом, когда уже возникнут нормальные управляющие компании, можно будет перейти к саморегулированию", - отметил Дмитрий Медведев. Президент Владимир Путин такжеподчеркнул, что этот вопрос является чрезвычайно важным, очень острым и чувствительным для людей.
 Обсуждение законопроекта о лицензировании управляющих компаний ЖКХ состоялось4 марта 2014 в Комитете по экономической политике Совета Федерации РФ с участием заместителя Министра строительства и ЖКХ Российской Федерации Андрея Чибиса. В своем выступлении он рассказал о механизмах лицензирования, которые позволят достичь баланса отношений между собственниками жилья и представителями управляющих организаций:
- При введении лицензирования, в случае если управляющая организация некачественно выполняет свои обязательства и не реагирует на обращения собственников, им достаточно будет написать заявление в Госжилинспекцию, чтобы повлиять на ситуацию, - отметил он.
- При выявлении нарушения надзорный орган выпишет предписание, неисполнение которого грозит руководителю УК административной ответственностью. Два административных наказания в течение года по одному дому – Госжилинспекция лишает такую компанию права управлять этим конкретным домом. Если количество таких домов превышает 15 процентов от всего жилищного фонда, управляемого этой организацией, лицензия такой компании аннулируется в судебном порядке.
- С другой стороны, механизм лицензирования позволит обеспечить защиту добросовестных управляющих организаций и простимулирует развитие здоровой и честной конкуренции. В проекте Федерального закона четко прописаны правила выдачи лицензии и условия ее аннулирования.
С апреля 2014 года Минстрой России  приступает к полномасштабному обучению руководителей и специалистов региональных госжилинспекций. которые с сентября 2014 года начнут выдавать лицензии управляющим компаниям в сфере ЖКХ. Подготовка специалистов госжилинспекций будет проходить по системе семинаров раз в месяц в Минстрое.

**Обзор основных вопросов предстоящего лицензирования**

 **Порядок выдачи лицензии**

  Жилищный кодекс РФ планируется дополнить следующим разделом о лицензировании деятельности по управлению многоквартирными домами:
«Деятельность по управлению многоквартирными домами и по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме осуществляется юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями на основании лицензии, выдаваемой органом государственного жилищного надзора субъекта РФ».
  В документе указывается, что лицензия будет предоставляться без ограничения срока ее действия и действовать на территории только того субъекта РФ, где ее выдали. В приложении к лицензии будут указаны адреса всех домов, которыми управляющей компании разрешено управлять. Принять решение по вопросу выдачи лицензии орган Госжилнадзора должен будет в течение 30 дней с момента обращения УК. При этом руководители УК должны будут получить квалификационный аттестат, для чего им предстоит сдавать квалификационный экзамен. В дополнении будет создан сводный федеральный реестр лицензий и дисквалифицированных лиц.
    Базовыми будут такие требования: наличие у УК материально-технической базы, отсутствие грубых нарушений за год до получения лицензии, квалификационный аттестат руководителя и российская юрисдикция. Обязательной их частью станет перечень домов, которыми управляет УК. Руководителей управляющих компаний будут проверять на знание жилищного законодательства, а также специфики управляемых ими домов.
  Получить лицензию управляющим компаниям можно будет уже с 1 сентября 2014 года.До 1 января 2016 года все руководители управляющих компаний должны будут сдать экзамен.
  Лицензирование управляющих компаний будет определено Федеральным законом Российской Федерации. Планируется, что Федеральный закон вступит в силу с 1 сентября 2014 года. При этом управляющие организации, ТСЖ, ЖСК будут обязаны получить лицензию до 1 мая 2015 года. После этой даты управление многоквартирными домами без лицензии не допускается.

**Отказ в выдаче лицензии**

    Управляющей организации могут отказать в предоставлении лицензии, если у руководителя УК есть неснятая или непогашенная судимость за преступления в сфере экономики, за преступления средней тяжести, тяжкие или особо тяжкие преступления, если у него нет квалификационного аттестата или если должностное лицо фигурирует в реестре дисквалифицированных лиц.
  Органы Госжилинспекции вправе не выдавать лицензию, если компания или ее должностное лицо за предыдущий год не исполнила три и более предписания.
  В лицензии будет отказано, если в отношении УК возбуждено производство по делу о банкротстве или если она находится в процессе ликвидации. Планируется, что лицензию также не смогут получить организации, зарегистрированные за рубежом.

**Контроль за деятельностью УК**

    В случае, если орган Госжилнадзора в ходе плановой или внеплановой проверки выявил, что УК, ТСЖ, ЖСК нарушила лицензионные требования или требования жилищного законодательства РФ, то УК направляется предписание об устранении нарушений. Срок исполнения требований предписания  - не более чем два месяца.
   Руководство органа Госжилнадзора несет административную и уголовную ответственность за последствия в случае, если по итогам проверки не было выдано предписание об устранении нарушений, которые впоследствии принесли вред жизни, здоровью или имуществу физических лиц.

**Лишение лицензии. За что?**

    Управляющую организацию будут лишать права управлять домом, если за год было два раза назначено административное наказание за нарушения, допущенные при управлении многоквартирным домом.
     По решению суда лицензия может быть аннулирована на основании обращения в суд органа Госжилнадзора с заявлением об аннулировании лицензии, если УК допустила за год по два нарушения в 15% домов, которыми управляет.
  После подачи заявления в суд о лишении УК лицензии орган Госжилнадзора должен приостановить действие лицензии, уведомить об этом УК и местные власти, а также проинформировать жильцов домов, которыми управляет эта компания и ресурсоснабжающие организации.
   С момента приостановления действия лицензии и до вступления в силу решения суда об аннулировании лицензии, деятельность по управлению домами осуществляет та же управляющая организация, но при этом расчеты за поставленные коммунальные услуги осуществляются гражданами напрямую с ресурсоснабжающими организациями.

**Лицензирование для ТСЖ**

Товарищество собственников жилья или жилищный кооператив, созданный жильцами двух и более многоквартирных домов, также должны получить лицензию.Квалификационный аттестат должен будет получать председатель правления ТСЖ или жилищного кооператива. Если лицензия ТСЖ будет приостановлена или аннулирована, общее собрание членов товарищества должно в течение десяти рабочих дней переизбрать председателя правления ТСЖ или заключить договор управления домом с УК, имеющей лицензию или изменить способ управления многоквартирным домом.
    Не нужна лицензия тем ТСЖ, которые созданы жильцами одного дома или нескольких домов, расположенных на участках, имеющих общую границу и в пределах которых имеются инженерные сети и другая инфраструктура, предназначенная для обслуживания более чем одного дома.

**Какие будут штрафы**.

  Планируется внести изменения в Кодекс РФ об административных правонарушениях. В результате которых осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами без лицензии влечет наложение штрафа на УК, ТСЖ, ЖСК в размере от 300 тысяч до 500 тысяч рублей, а на должностных лиц и индивидуальных предпринимателей - штраф в размере от 300 тысяч до 500 тысяч рублей или дисквалификацию на срок до трех лет. В том же порядке цифр и наложение штрафов за нарушение требований к порядку осуществления расчетов за коммунальные ресурсы, за нарушение требований законодательства РФ к порядку осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами.

При оказании некачественной услуги УК будет обязана вернуть потребителям до 30% ее стоимости. Если же УК завысила стоимость услуг, то должна будет заплатить тем, кому неправильно выставила счет, 15% с суммы завышения.