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

- Это прежде всего Федеральный за-кон от 21 июля 2014 года № 255-ФЗ "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации, отдельные зако-нодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Россий-ской Федерации". Согласно ему с 1 сен-тября 2014 года вводится процедура ли-цензирования деятельности по управлению многоквартирными домами.

С 7 ноября 2014 года вступило в силу постановление Правительства РФ N 1110 от 28 октября 2014 года "О лицензирова-нии предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами", а также приказы Минстроя РФ от 28 октяб-ря 2014 № 658/пр, № 659/пр, которые опре-деляют перечень вопросов для лицензиро-вания и порядок формирования лицензи-онной комиссии. В настоящее время гото-вятся нормативные акты на уровне субъек-та 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 недобросо-вестную управляющую организацию.

Для начала она может лишиться права обслуживать конкретные дома, по которым органом государственного жилищного над-зора были выявлены нарушения и вынесе-ны предписания об их устранении.

Причем назначение судом администт-ративного наказания за неисполнение или ненадлежащее исполнение предписаний два и более раза в течение календарного года является основанием для исключения таких домов из реестра лицензий субъек-та РФ (по решению органа государствен-ного жилищного надзора).

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

- В этой ситуации собственники на об-щем собрании должны заново выбрать спо-соб управления домом (через управляю-щую организацию или ТСЖ). Иначе орган местного самоуправления сам привлечет новую управляющую организацию на конкурсной основе.

Исключение составляют случаи, когда собственники на общем собрании, несмот-ря на наличие нарушений со стороны уп-равляющей компании, все равно решили сохранить с ней договорные отношения. В такой ситуации она может продолжить об-служивать 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 осу-ществляться в Кемерове на базе инженер-ного центра ”Тетраком”.

- Каков порядок сдачи квалификационного экзамена?

- Подается заявление в лицензионную комиссию.

К квалификационному экзамену допус-кается претендент, информация о котором не содержится в реестре дисквалифици-рованных лиц. Проверка отсутствия све-дений о претенденте в указанном реестре осуществляется жилищной инспекцией по запросу лицензионной комиссии.

После подтверждения отсутствия све-дений 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 доку-мента, подписанного электронной подпи-сью, уведомление о допуске к квалифика-ционному экзамену (с указанием даты, вре-мени 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 оче-редного квалификационного экзамена.

Претендент должен явиться на квали-фикационный экзамен ко времени, определенному в уведомлении о допуске, имея при себе паспорт гражданина Российской Федерации или иной документ, удостове-ряющий личность.

Претендент, не имеющий при себе пас-порта 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 прово-дится в форме компьютерного тестирова-ния.

При проведении компьютерного тести-рования каждый претендент получает индивидуальный набор тестов, сформирован-ный из перечня вопросов (всего их 200) автоматически в режиме реального вре-мени путем произвольной выборки. Индивидуальный набор тестов состоит из 100 вопросов. Общее время для ответов на все воп-росы индивидуального набора тестов со-ставляет не более 120 минут.

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

- Какой документ выдается успешно сдавшим квалификационный экзамен?

- Квалификационный аттестат — пос-ле обращения с заявлением в жилищную инспекцию. К заявлению должно быть при-ложено уведомление лицензионной комис-сии о результатах квалификационного эк-замена, подтверждающее успешную сда-чу квалификационного экзамена.

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

- Когда можно будет сдать квали фикационный экзамен?

- График проведения квалификацион-ных экзаменов будет утверждается реше-нием лицензионной комиссии и должен быть опубликован в официальных печатных сред-ствах массовой информации, а также раз-мещен на официальном сайте органа госу-дарственного жилищного надзора.

- По каким вопросам следует гото виться к сдаче квалификационного экзамена? И можно ли с ними где-то оз накомиться 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 ад-ресу:
gosgil42.ru

- Какова стоимость лицензирова ния?

- За выдачу лицензии предусматрива-ется уплата государственной пошлины в размере 30 тысячи рублей. За ее пере-оформление - 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 про писан порядок отзыва лицензии?

- В случае, если в течение календар-ного года лицензиату и (или) должностно-му лицу лицензиата судом два и более раза было назначено административное нака-зание за неисполнение или ненадлежащее исполнение предписания, выданного Госжилинспекцией в отношении многоквар-тирного дома или группы многоквартирных домов, деятельность по управлению кото-рыми осуществляет лицензиат, сведения о таких домах по решению жилищной инс-пекции исключаются из реестра лицензий субъекта Российской Федерации.

Отозвать лицензию у управляющей компании можно будет в судебном поряд-ке в том случае, если будут выявлены на-рушения (два и более за год) в обслужива-нии 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-атом 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 осуществлять-ся 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 нака-зание за неисполнение или ненадлежащее исполнение предписания, выданного Госжилинспекцией в отношении многоквар-тирного дома, сведения о таком доме по решению жилищной инспекции исключа-ются из реестра лицензий.

- А если собственники не согласны менять управляющую компанию и го товы простить ей какие-то нарушения, то будет ли как-то учитываться их мне ние?

- Собственники в течение двух меся-цев со дня надлежащего информирования о наличии оснований для исключения све-дений о многоквартирном доме из реест-ра лицензий вправе принять на общем собрании собственников помещений реше-ние о продолжении осуществления лицен-зиатом деятельности по управлению их многоквартирным домом.

В течение трех рабочих дней со дня оформления протокола общего собрания собственников помещений в многоквартир-ном доме орган государственного жилищ-ного надзора должен быть уведомлен о принятом решении путем направления ему копии протокола общего собрания соб-твенников 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 жи-лищной инспекцией. Она готовит также зак-лючение по результатам проведения про-верки на соответствие лицензионным тре-бованиям.

К числу лицензионных требований от-несены требования к соблюдению лицен-зиатом правил содержания общего имуще-ства в многоквартирном доме. Эти прави-ла утверждены постановлением Правитель-ства от 13 августа 2006 года № 491.

К обязательным требованиям отнесе-ны также правила предоставления комму-нальных услуг собственникам и пользова-телям помещений в многоквартирных до-мах и жилых домов. Они утверждены по-становлением Правительства от 6 мая 2011 года № 354). Если при проведении про-верки будут выявлены несоответствия дан-ным требованиям — соответственно будет дано отрицательное заключение, которое будет главным доводом для лицензионной комиссии о принятии отрицательного ре-шения о выдаче лицензии.

- Что будет с управляющей компа нией, если она не обратится за лицен зией?

- В случае, если в срок до 1 апреля 2015 года юридическое лицо или индиви-дуальный предприниматель, осуществля-ющие предпринимательскую

деятельность по управлению многоквартирными дома-ми на 1 сентября 2014 года, не обрати-лись в жилищную инспекцию с заявлен-ем о предоставлении лицензии на осуще-ствление данной деятельности, либо такому юридическому лицу или такому ин-дивидуальному предпринимателю отказа-но в ее выдаче, орган местного самоуп-равления обязан уведомить об этом соб-ственников 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 Кодексав 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 возложе на 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.