

21 июля 2014 года Президентом РФ подписан Федеральный закон о лицензировании деятельности управляющих компаний в сфере ЖКХ.

Сам закон называется немного иначе, а именно - Федеральный закон от 21.07.2014 № 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".

Закон обязывает организации, в лице юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, осуществлять деятельность по управлению многоквартирными домами на основании лицензии.

Закон вступил в силу с 01 сентября 2014 года, за исключением отдельных пунктов, а вот лицензию организации должны получить до 01 мая 2015 года. Причем, организации, не получившие лицензию до вышеуказанного срока, не будут допускаться до осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами.

Лицензирование деятельности по управлению многоквартирными домами, а также лицензионный контроль будут осуществлять органы государственного жилищного надзора.

Лицензия будет выдаваться без ограничения срока её действия, и будет действовать только в том субъекте Российской Федерации, органами государственного жилищного надзора которыми она выдана.

Обязательным для должностного лица организации, которая собирается получить лицензию, является наличие квалификационного аттестата, отсутствие неснятой или непогашенной судимости за экономические преступления, преступления средней тяжести или особо тяжкие преступления, а также его отсутствие в реестре дисквалифицированных лиц. Получение квалификационного аттестата, который выдается на 5 лет, предполагает сдачу квалификационного экзамена.

Сведения о наличии лицензий, выданных организациям, информация об адресах многоквартирных домов, которые находятся в управлении организаций на основании лицензии, а также сведения об аннулировании лицензий должны содержаться в реестрах лицензий субъектов РФ, а также в федеральном реестре.

Данная информация должна быть открыта для всеобщего ознакомления и размещена на официальных сайтах органов государственного жилищного надзора и уполномоченного федерального органа исполнительной власти.

Следует отметить, что для организаций получение лицензии на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами – ещё половина дела. Очень важно, управляя многоквартирным домом, такую лицензию не потерять.

Так, законом предусмотрено, что при наличии у организации или у должностного лица в течение календарного года двух или более административных наказаний за неисполнение или ненадлежащее исполнение предписания, выданного органами государственного жилищного надзора, в отношении многоквартирного дома, такой дом может быть исключен из реестра лицензий субъекта РФ.

Несмотря на это, собственники помещений вправе в течение 2 месяцев со дня информирования об основаниях исключения сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта РФ, принять решение о продолжении управления их многоквартирным домом организацией, которая ранее обслуживала их дом, и из списка которой в реестре лицензий, он был исключен. Копия протокола общего собрания собственников с таким принятым решением должна быть направлена в органы государственного жилищного надзора в течение 3 рабочих дней со дня оформления протокола.

Но исключение одного многоквартирного дома из реестра лицензий субъекта РФ ещё не является самым страшным для организации, которая осуществляет деятельность по управлению многоквартирными домами. Полученная не без особого труда лицензия может быть аннулирована по решению суда на основании заявления органов государственного жилищного надзора, составленного по решению лицензионной комиссии.

Основанием для решения лицензионной комиссии о подаче заявления в суд об аннулировании лицензии у организации является исключение из реестра лицензий субъекта РФ сведений о многоквартирных домах, площадь которых составляет пятнадцать или более процентов от общей площади многоквартирных домов, которые находились в управлении у организации.

Ещё одним немаловажным моментом в законе являются положения о размере штрафов за неисполнение данного закона. Так, например, осуществление деятельности по управлению многоквартирным домом без лицензии будет наказываться штрафом в размере – для должностных лиц от пятидесяти тысяч до ста тысяч рублей или дисквалификация на срок до трех лет, для индивидуальных предпринимателей – от ста пятидесяти тысяч до двухсот пятидесяти тысяч рублей или дисквалификацию на срок до трех лет, и для юридических лиц – от ста пятидесяти тысяч до двухсот пятидесяти тысяч рублей.

Кроме того, административное наказание может быть применено и в отношении членов лицензионной комиссии. Так, необоснованное принятие решения о выдаче или об отказе в выдаче лицензии членами лицензионной комиссии влечет наложение штрафа для должностных лиц от пятидесяти тысяч до ста тысяч рублей.

Несомненно, это значительно усложняет жизнь тем организациям, которые постоянно собирали бесконечное множество нарушений и штрафов, не замечая их и оплачивая их за счет собственников помещений. Собственникам предоставлено право самим решать оставить эту управляющую компанию или отказаться от неё на основании исключения их дома их реестра лицензий субъекта РФ, но здесь также нельзя сидеть, сложа руки, а нужно проводить собрание и принимать решения.

Стоит отметить, что большая доля ответственности и результаты действия этого закона ложится на плечи органов государственного жилищного надзора, которые обязали осуществлять выдачу или аннулирование лицензий и вести лицензионный контроль.