



АРХАНГЕЛЬСКОЕ ОБЛАСТНОЕ СОБРАНИЕ ДЕПУТАТОВ
шестого созыва
КОМИТЕТ
ПО ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКЕ И КОММУНАЛЬНОМУ ХОЗЯЙСТВУ
пл. Ленина, 1, г. Архангельск, 163000, каб. 615, тел: 21-57-46, факс: 20-03-43, e-mail: duma@aosd.ru

РЕКОМЕНДАЦИИ
участников заседания «круглого стола»
по вопросу «О лицензировании деятельности по управлению
многоквартирными домами на территории Архангельской области»

С 01 сентября 2014 года вступил в силу 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» (далее – Федеральный закон), предусматривающий ужесточение требований к организациям, которые занимаются управлением многоквартирными домами. Так, с 1 января 2015 года для них введена административная ответственность, в частности, за нарушение правил осуществления предпринимательской деятельности в данной сфере, а с 1 мая 2015 года они смогут работать только на основании лицензии. Следует отметить, что указанные изменения, установленные федеральным законодателем, не распространяются на ЖСК и ТСЖ.

Защита прав потребителей в сфере жилищно-коммунального хозяйства продолжает оставаться одной из важнейших социально значимых функций государства. Вопросы защиты прав потребителей в сфере ЖКХ стали особенно актуальными в связи с передачей населению жилого фонда в самоуправление, ростом цен на коммунальные услуги и резким увеличением их доли в структуре расходов населения, а также переходом предприятий жилищно-коммунальной сферы на самоокупаемость. Вместе с тем уровень и качество коммунальных услуг не претерпели существенных изменений, несмотря на происходящие преобразования в различных секторах экономики.

Немаловажной проблемой является нарушение управляющими организациями обязательных требований жилищного законодательства. Данная проблема решается путем использования существующих правовых инструментов воздействия на управляющие организации. В частности, органами государственного жилищного надзора активно фиксируются нарушения управляющих организаций.

Помимо осуществляемых органами государственного жилищного надзора полномочий и введения муниципального контроля деятельность управляющих организаций, ТСЖ, ЖК контролирует ряд других органов (Роспотребнадзор, Ростехнадзор, Федеральная антимонопольная служба, МЧС и т.д.), что повышает административное влияние на сферу управления многоквартирными домами. Вместе с тем, рост нарушений управляющими организациями связан не только с недобросовестным выполнением ими своих обязательств, но и с состоянием жилищного фонда, износ которого растет быстрее, нежели собираются средства на его содержание.

Предпосылки принятия Федерального закона № 255-ФЗ очевидны, т.к. 80% обращений поступающих в государственные органы, содержат жалобы, связанные с вопросами оказания жилищно-коммунальных услуг, исполнителями которых являются управляющие компании. Введение механизмов государственного контроля в сфере ЖКХ и расширение полномочий органов государственного жилищного надзора становится все более актуальным, т.к. недовольство граждан управляющими компаниями, эксплуатирующими жилищный фонд, в субъектах Российской Федерации растет с каждым месяцем. Указанный факт подтверждается многочисленными обращениями, поступающими от жителей Архангельской области в адрес депутатов Архангельского областного Собрания как в письменных обращениях, так и на личных приемах.

Для организации лицензирования деятельности по управлению многоквартирными домами на территории Архангельской области разработана вся необходимая нормативная правовая база, создана лицензионная комиссия, утверждены административные регламенты, приняты необходимые постановления Правительства Архангельской области, разработан график приема аттестационных экзаменов. Комитет отмечает, что из 12 членов лицензионной комиссии, созданной распоряжением Губернатора Архангельской области от 25 декабря 2014 года № 1018-р, не менее 1/3 составляют представители НП «Саморегулируемая организация управляющих недвижимостью «Гарант» (3 представителя), общественной организации «Народная инспекция Архангельской области» (1 представитель) и Общественной палаты Архангельской области (1 представитель). На территории Архангельской области в срок до 1 апреля 2015 года на получение лицензии заявилось 214 управляющих компаний, которые обслуживают жилищный фонд в настоящее время и 17 управляющих компаний, изъявивших желание осуществлять указанную деятельность вновь.

Участниками «круглого стола» отмечаются поэтапные действия, выполняемые со стороны государственной власти по пути усиления контроля за деятельностью по управлению многоквартирными домами.

Первыми такими шагами стали принятые: постановление Правительства РФ от 23.09.2010 № 731 (в ред. от 27.09.2014) «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами» и Федеральный закон от 21.07.2014 N 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» в части создания государственной информационно - аналитической системы «ГИС ЖКХ», функционирующей на основе программных, технических средств и информационных технологий, обеспечивающих сбор, обработку, хранение, предоставление, размещение и использование информации о жилищном фонде, стоимости и перечне услуг по управлению общим имуществом МКД.

Обязанность раскрывать информацию о своей деятельности для организаций, занятых управлением многоквартирными домами, определена Постановлением Правительства РФ от 23 сентября 2010 года № 731. В соответствии с новыми правилами информация о многоквартирном доме (далее – МКД) должна формироваться в виде электронного документа - электронного паспорта МКД, включающего в себя общие сведения о земельном участке, о доме (тип, серия, год постройки, общая и жилая площадь помещений дома, количество этажей, количество подъездов, количество жилых и нежилых помещений) с указанием, в чьей собственности находятся указанные помещения, места и количество вводов в

многоквартирный дом инженерных сетей, способ управления многоквартирным домом; сведения о лице, осуществляющем деятельность по управлению многоквартирным домом; сведения о ресурсоснабжающих организациях, сведения о собственнике (собственниках), арендаторе, нанимателе жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, сведения об установленных тарифах коммунальных и жилищных, сведения о техническом состоянии МКД и т.д.

С 1 мая 2015 года органы Госжилнадзора осуществляют ведение в системе реестра уведомлений о выбранном собственниками помещений в МКД способе управления домами, о выбранном способе формирования фонда капитального ремонта, реестр счетов, в том числе спецсчетов, открытых в целях формирования фонда капитального ремонта, реестр лиц, осуществляющих деятельность по управлению МКД.

Установлена административная ответственность за неразмещение или нарушение установленных законодательством Российской Федерации порядка, способов и (или) сроков размещения информации либо размещение информации не в полном объеме, размещение заведомо искаженной информации в этой системе. Ко всем управляющим компаниям, ТСЖ, ЖСК отнесены требования по обязательной регистрации в системе ГИС ЖКХ до 1 мая т.г., после чего к плановым и внеплановым проверочным мероприятиям уполномоченных органов государственной власти будет относиться проверка по раскрытию информации в соответствии с требованиями Постановления Правительства РФ от 23 сентября 2010 года № 731.

Участники заседания отмечают то, что истекает срок получения юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, осуществляющими предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами, лицензии на ее осуществление, за исключением случаев, когда такая деятельность осуществляется товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом и предусмотренных частью 3 статьи 200 ЖК РФ. После 1 мая 2015 года осуществление данной деятельности без лицензии не допускается.

Участники заседания отмечают риск, что до 1 мая 2015 года не все управляющие компании получают лицензии, при этом в соответствии с частью 4 статьи 7 Федерального закона в случае, если в срок до 1 апреля 2015 года юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, осуществляющие предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами на день вступления в силу настоящего Федерального закона, не обратились в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющий региональный государственный жилищный надзор, с заявлением о предоставлении лицензии на осуществление данной деятельности либо такому юридическому лицу или такому индивидуальному предпринимателю отказано в ее выдаче, орган местного самоуправления в порядке, установленном статьей 197 Жилищного кодекса Российской Федерации, обязан уведомить об этом собственников помещений в многоквартирном доме, предпринимательскую деятельность по управлению которым осуществляет такое лицо. В течение пятнадцати дней орган местного самоуправления также обязан созвать собрание собственников помещений в многоквартирном доме для решения вопроса о выборе способа управления, а в случае, если решение о выборе способа управления не принято и (или) не реализовано или данное собрание не проведено, 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 Жилищного кодекса Российской Федерации в течение одного месяца со дня объявления о проведении этого конкурса.

В подобной ситуации собственники на общем собрании должны заново выбрать способ управления домом (управляющая организация или ТСЖ), иначе орган местного самоуправления сам привлечет новую управляющую организацию на конкурсной основе. Исключения 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).

При этом, участники заседания акцентировали внимание на том, что реализации указанного положения должна производиться в соответствии с принятым и вступившим в законную силу с 8 апреля 2015 года постановлением Правительства РФ от 28.03.2015 № 289 «О порядке информирования о возникновении отдельных оснований прекращения деятельности по управлению многоквартирным домом», а также органам местного самоуправления следует руководствоваться письмами Минстроя России от 24.02.2015 № 4745-АЧ/04 «Об отдельных вопросах, возникающих в связи с реализацией законодательства Российской Федерации о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами» (вместе с «Информацией об отдельных вопросах, возникающих в связи с реализацией законодательства Российской Федерации о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами»), от 24.04.2015 № 12258-АЧ/04.

Участники заседания акцентируют внимание на том, что частью первой статьи 193 Жилищного кодекса Российской Федерации определены лицензионные требования, к которым относятся:

1) регистрация лицензиата, соискателя лицензии в качестве юридического лица или индивидуального предпринимателя на территории Российской Федерации. Юридические лица и индивидуальные предприниматели, зарегистрированные на территориях иностранных государств, к осуществлению деятельности по управлению многоквартирными домами не допускаются;

2) наличие у должностного лица лицензиата, должностного лица соискателя лицензии квалификационного аттестата;

3) отсутствие у должностного лица лицензиата, должностного лица соискателя лицензии неснятой или непогашенной судимости за преступления в сфере экономики, за преступления средней тяжести, тяжкие и особо тяжкие преступления;

4) отсутствие 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, информации о должностном лице лицензиата, должностном лице соискателя лицензии;

5) отсутствие в сводном федеральном реестре лицензий на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами

информации об аннулировании лицензии, ранее выданной лицензиату, соискателю лицензии;

б) соблюдение лицензиатом требований к раскрытию информации, установленных частью 10 статьи 161 настоящего Кодекса.

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

Кроме того, предусмотрено аннулирование лицензии у управляющей организации в судебном порядке по заявлению органа государственного жилищного надзора (ст. 199 Жилищного кодекса РФ). При этом решение об обращении в суд будет принимать лицензионная комиссия Архангельской области. Произойти это может в случае, когда из общего реестра лицензий исключены дома управляющей компании, общая площадь помещений в которых составляет 15% или более от общей площади помещений всех обслуживаемых ей домов в течение календарного года. В этом случае управляющая организация вообще лишается права осуществлять деятельность по управлению многоквартирными домами.

Следует отдельно отметить тот риск, что лицензирование может привести к увеличению административных расходов управляющих организаций, большим штрафам, которые могут уплачиваться за счет средств на содержание и ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах. Таким образом, это может привести к росту стоимости жилищных услуг без увеличения фактического объема средств, направляемых на содержание и текущий ремонт многоквартирных домов, а также ограничит волеизъявление собственников помещений в таких домах в выборе способа управления и в самом процессе управления.

Обсудив вопросы, связанные с лицензированием деятельности по управлению многоквартирными домами на территории Архангельской области, проблемы, связанные с аннулированием выданных лицензий, контролем и ответственностью самих организаций, участники «круглого стола» решили **РЕКОМЕНДОВАТЬ**:

1. Государственной жилищной инспекции Архангельской области на основе проведения анализа обозначенных в ходе обсуждения проблем

1.2. Рассмотреть совместно с правовым департаментом администрации Губернатора Архангельской области и Правительства Архангельской области целесообразность подготовки законодательной инициативы на федеральный уровень:

- о дополнении статьи 193 Жилищного кодекса Российской Федерации «Лицензионные требования» в части расширения перечня лицензионных требований к деятельности по управлению многоквартирными домами в целях осуществления государственного жилищного надзора;

- о четком разделении функциональной ответственности между ресурсоснабжающими организациями и управляющими организациями по предоставлению коммунальных услуг собственникам жилых помещений.

1.3. В срок до 29 мая 2015 года направить в адрес комитета областного Собрания по жилищной политике и коммунальному хозяйству информацию о реализации на территории Архангельской области областного закона 24.09.2012 № 543-33-ОЗ «О муниципальном жилищном контроле и взаимодействии органа государственного жилищного надзора Архангельской области с органами муниципального жилищного контроля».

1.4. В рамках реализации положений Жилищного кодекса Российской Федерации о лицензировании деятельности по управлению многоквартирными домами на территории Архангельской области рассмотреть вопрос организации приглашения на заседания лицензионной комиссии представителей советов многоквартирных домов с правом совещательного голоса.

2. Министерству топливно-энергетического комплекса и жилищно-коммунального хозяйства Архангельской области, используя площадку портала ЖКХ Архангельской области, оперативно размещать информацию об изменениях федерального и областного законодательства по вопросам жилищно-коммунального хозяйства, а также проектах федеральных и областных нормативных правовых актов, разрабатываемых Правительством Российской Федерации и Правительством Архангельской области в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

3. Органам местного самоуправления муниципальных образований Архангельской области

3.1. Активизировать разъяснительную работу с собственниками помещений в многоквартирных домах, управление которыми осуществлялось управляющими организациями не обратившимися в установленный срок (до 1 апреля 2015 года) в орган государственного жилищного надзора субъекта Российской Федерации с заявлением о предоставлении лицензии на осуществление данной деятельности либо такому юридическому лицу или такому индивидуальному предпринимателю отказано в ее выдаче по причине несоответствия лицензионным требованиям, с целью принятия собственниками оперативного решения о смене управляющей организации или выборе иного способа управления.

3.2. Организовать взаимодействие с советами многоквартирных домов, управление которыми осуществляется управляющими организациями не заявившимися в установленный срок на получение лицензии либо в получении лицензии которым отказано, в целях организации общего собрания собственников жилых помещений для принятия решения о расторжении договора управления и (или) выборе иного способа управления.

3.3. Оказывать методологическую и информационную поддержку собственникам жилых помещений многоквартирных домов, расположенных на территории муниципального образования в целях принятия решения о выборе способа управления многоквартирным домом.

4. Саморегулируемым организациям субъектов предпринимательской деятельности в сфере жилищно-коммунального хозяйства («Гарант», «Северное содружество») организовать на своей площадке встречи с представителями советов многоквартирных домов в целях рассмотрения жалоб и обеспечения информационной открытости деятельности управляющих организаций - членов саморегулируемой организации.

5. Комитету Архангельского областного Собрания депутатов по жилищной политике и коммунальному хозяйству

5.1. В рамках полномочий, отнесенных к ведению комитета и определенных областным законом от 03.04.2015 № 258-15-ОЗ «О парламентском контроле в Архангельской области» включить в план мероприятий комитета на май текущего года вопросы о реализации рекомендаций, указанных в разделе 1 настоящего решения.

5.2. Осуществлять мониторинг реализации действующего законодательства на территории Архангельской области, направленного на защиту прав потребителей в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

Председатель комитета



А.О. Аннин