

# Законопроект о лицензировании УК готов

**Премьер-министр РФ Дмитрий Медведев рассказал, что законопроект о введении лицензирования деятельности по управлению многоквартирными домами уже подготовлен и будет внесен в Госдуму в феврале.**

— Как только он превратится в закон, каждая управляющая компания должна будет получить лицензию на управление многоквартирным домом (во всяком случае, когда речь идет о компании, которая управляет двумя и более домами), — пояснил премьер-министр. — Эта лицензия будет действовать в том регионе, где была выдана.

По словам Медведева, отзываться лицензия будут в случае разного рода нарушений. А руководитель компании должен будет пройти специальную квалификационную аттестацию. Это все, отметил премьер, позволит очистить рынок от проблемных компаний и нарушителей.

Как рассказал заместитель председателя комитета Госдумы по жилищно-коммунальному хозяйству Павел Качкаев, законопроект о введении лицензирования управляющих компаний в сфере ЖКХ должен быть принят нижней палатой парламента до конца весенней сессии и может вступить в силу уже осенью. Качкаев пояснил, что будет предусмотрен переходный период — примерно один год, «потому что многоквартирные дома не должны лишиться управления».

Напомним, что в начале декабря на форуме ОНФ депутат Государственной Думы, первый заместитель председателя комитета по конституционному законодательству и государственному строительству Вячеслав Лысаков заявил о том, что в настоящее время существует очень много недобросовестных компаний, в том числе аффилированных с местными администрациями. «Много нареканий на качество услуг, отсутствуют рейтинги, поэтому эту систему надо делать прозрачной, конкурентной, чтоб жителям было понятно, куда обращаться, какую компанию нанимать. Простым людям во всех хитросплетениях разобраться сложно. Попытки в некоторых регионах проводить рейтинги управляющих компаний — правильный шаг», — подчеркнул он.

В проекте закона прописано, что лицензии предоставляются бессрочно, но могут быть отозваны за грубые нарушения правил и стандартов управления многоквартирными домами.

Руководители компаний за совершенные нарушения отстраняются от такой работы на срок от одного года до трех лет. Закон не распространяется на организации, работающие с малоэтажными многоквартирными домами, вмещающими не более 30 квартир, расположенными на одном земельном участке, а также на однодомные ТСЖ. Документом также предлагается ввести уголовную ответственность за фальсификацию протоколов собраний управляющих компаний с участием жильцов.

Предположительно вступление закона в силу должно произойти с 1 сентября, а до этого все управляющие компании должны сдать соответствующие экзамены на свою профессиональную пригодность. Осуществлять лицензирование в регионах будет Госжилнадзор на основе методик, которые разрабатываются в Минстрое. Также при Министерстве создается портал ЖКХ. «Надеемся, что в апреле мы сможем его опробовать в пилотном режиме, а значит, деятельность компаний в ЖКХ станет намного более прозрачной», — сообщил Мень.

Однако председатель партии «Яблоко» Сергей Митрохин с идеей лицензирования управляющих компаний категорически не согласен. «Нужен жесткий закон, чтобы все халтурщики садились в тюрьму. Сегодня мы имеем ситуацию, когда местная власть сращена с бизнесом в сфере ЖКХ. С помощью лицензирования мы эту ситуацию только усугубим: местные чиновники своим будут давать лицензию, негодным — нет. Но так мы никакой конкуренции в этой сфере никогда не дождемся. Или, например, как лицензировать ТСЖ — вообще непонятно. Их люди создали на добровольной основе, а им скажут: «вас не лицензируем» и будут выдавливать, чтобы внедрить свои компании», — считает Сергей Митрохин.

Он подчеркнул, что в деятельности компаний ЖКХ сегодня совершенно отсутствует прозрачность. И это почва для общественного контроля. «Судьба тарифов решается в региональных энергокомиссиях после того, как их «спускают сверху» наши сырьевые «монстры» вроде «Газпрома». Почему никто не знает, как эта комиссия работает? Почему не публикует никаких документов?» — возмутился Сергей Митрохин. По его мнению, реальный механизм общественного контроля возникнет только тогда, когда у общественных организаций появится право обращаться в суды с исками о защите интересов неопределенного круга лиц и с правом требовать возмещения материального и морального ущерба.

## Как управлять управляющей компанией ЖКХ? Лицензирование, организация и деятельность управляющей компании в сфере ЖКХ

На сегодняшний день на современном отечественном рынке полностью отсутствует конкуренция в сфере управления жильём. А большинство тех компаний, которые имеются, зачастую безынициативны либо вовсе проблемные. И это при том, что управляющая компания, напротив, призвана улучшать данную сферу и обеспечить рациональный расход средств. Именно вопросу о том, как управлять управляющей компанией ЖКХ, и посвящена данная статья

### Проблемы в сфере ЖКХ

За последнее время массовый характер приобрели ошибки при расчётах коммунальных платежей, которые складываются не в пользу жильцов. Это, как правило, вызывает недовольство и возмущение.



Довольно часто возникали ситуации, когда гражданам приходилось самостоятельно бороться с последствиями разных аварий, так как, невзирая на постоянно поступающие взносы, управляющая компания не имела соответствующих средств для их устранения. Именно это и побудило правительство внести ряд поправок в Жилищный кодекс РФ.

### Обязанности управляющей компании

Согласно договору, управляющая компания ЖКХ несёт ответственность за предоставление жилищно-коммунальных услуг и их качество. Пакет таких услуг может быть как минимальным, то есть только то, что прописано в отечественном законодательстве, либо расширенным - услуги можно определить отдельно в договоре между управляющей компанией и собственниками жилья. Только данная организация выбирает поставщиков услуг, а вот тарифы по их оказанию регламентируются государством. Поддержание удовлетворительного состояния общедомового имущества (к нему относятся крыши, подвалы, подъезды, гаражи и др.), а также проведение ремонтных работ выполняются по заранее оговорённым с жильцами расценкам. В основном данными учреждениями обслуживаются дома с большим количеством квартир. Именно в этом и заключается деятельность управляющей компании ЖКХ.



## Выбор управляющей компании

Перед осуществлением данной процедуры необходимо, прежде всего, обратить внимание на стаж работы обслуживающей организации. Он должен быть не менее трёх лет. Более подробная информация может потребоваться в том случае, если этот срок меньше либо учреждение только начинает свою деятельность. Помимо этого, следует обратить внимание на профессионализм кадров и материально-техническую, производственную базы, которыми обладает обслуживающая компания ЖКХ. Также у неё должны быть заключённые договоры с поставщиками энергоресурсов. Все организации, занимающиеся такой деятельностью, обязаны предоставлять абсолютно любую информацию, раскрытие которой должно осуществляться на основании запроса жильцов дома либо в электронном виде (сайт компании или управы района).



## Договор между собственниками и управляющей компанией

Теперь необходимо разобраться, как управляет управляющая компания ЖКХ. Здесь, прежде всего, нужно отметить, что это коммерческая организация, и её деятельность регулирует Гражданский Кодекс РФ. Основанием для оказания услуг является договор управления многоквартирным домом, в соответствии с условиями которого в течение определённого срока компания и ведёт распорядительную деятельность. Данный способ весьма распространён, и при его выборе управляющая компания должна заключить договор с каждым жильцом - собственником помещения. При этом все они являются одной стороной заключаемого договора. Именно на основании данного соглашения управляющие организации и оказывают жилищно-коммунальные услуги.

## Как управлять управляющей компанией ЖКХ



Как только вы заметили несоответствие тарифного плана компании и данных в квитанции либо вы чувствуете, что она вас обманывает, вы имеете полное право обратиться в это учреждение за разъяснениями. Для этого вам достаточно прийти туда и потребовать документ, подтверждающий правильность тарифов, по которым управляющая компания ЖКХ осуществляет свою деятельность. На любой ваш вопрос её представителями должен быть дан чёткий ответ. Если же его не последует, то можно прибегнуть к крайней мере – обращению в суд. Также вы можете попросить это учреждение о предоставлении отчёта о работе, которая им проделана. Вы должны составить запрос с отмеченным интересующим вас периодом времени. В таком случае отчёт может быть выложен в интернете, повешен на дверях подъезда либо выдан на руки каждому жильцу. Если при просмотре данного документа у вас возникли вопросы, то обсудить их нужно на собрании жильцов. Также полученную информацию можно предоставить специализированной фирме или дать проанализировать разбирающимся в экономике и юриспруденции жильцам дома. Обнаружив факты мошенничества в работе организации, следует обратиться в Жилищную Инспекцию или Роспотребнадзор. Эти органы проверят деятельность управляющей компании ЖКХ. А при необходимости наложат на неё санкции.

## Лицензии для управляющих компаний



На съезде партии «Единая Россия» в прошлом году премьер-министр озвучил мысль о необходимости ввести лицензирование управляющих компаний ЖКХ. Изначально стоял вопрос выбора между лицензиями и саморегулируемыми организациями. Но последние, как показала практика, не работают, поэтому ввод лицензий оказался неизбежным. Этот шаг необходим для возвращения в данную сферу контроля государства, так как сегодня довольно трудно наказать рублём управляющую компанию. При попытке сделать это, как правило, страдают сами жители. А лицензирование поможет проучить данную организацию и при этом не затронуть средства граждан. До первого июля 2014 года должна была быть подготовлена вся нормативно-правовая документация, необходимая для этого, а с первого сентября начнёт функционировать данный процесс. Планируется сделать это, основываясь на принципах максимальной прозрачности и открытости. Для проведения лицензирования имеет все возможности профильное ведомство, а на местах этим будет заниматься жилищная инспекция либо региональные органы Госжилнадзора, которые владеют информацией, как управлять управляющей компанией ЖКХ. Кроме этого, планируется ведение единого государственного реестра по такого рода организациям и их руководящему составу, а ещё в отношении них будут проводиться квалификационные экзамены.

## Запрет на осуществление управленческой деятельности

Начиная с мая следующего года запрещено будет осуществлять распорядительную деятельность многоквартирными домами в том случае, если управляющие компании в сфере ЖКХ не будут иметь лицензию на данный вид деятельности. Помимо этого, если за один год до подачи заявки в организации были замечены нарушения, то такой деятельностью она заниматься не сможет. Также компания должна иметь необходимые ресурсы, материально-техническую базу и регистрацию на территории нашей страны. Недопустимой станет ситуация, когда зарегистрированное в оффшорных

зонах юридическое лицо берётся за управление такой организацией, так как в этом случае применить к нему какие-либо санкции не позволит действующий в РФ закон. Сроком на три года может быть приостановлена лицензия в том случае, если два раза в течение года пятнадцать процентов домов, которые находятся под управлением компании, будут привлечены за допущенные нарушения к административной ответственности. А глава такой организации лишится права заниматься этим видом деятельности. Все вышеизложенные процедуры будут осуществляться только в судебном порядке.

## Ответственность управляющих компаний

Введение административной ответственности позволит собственникам жилых помещений понять, как управлять управляющей компанией. При помощи штрафов можно бороться с организациями, которые предоставляют некачественные услуги. Так, планируется ввести санкции в размере третьей части от стоимости плохо выполненной работы. В том случае, если при расчёте управляющей компанией будут допущены ошибки, то штраф составит пятнадцать процентов от неверно рассчитанной суммы. По мнению правительства, такая система позволит существенно уменьшить количество допускаемых этими организациями ошибок, что будет способствовать удовлетворению каждой жалобы от населения.

## Планируемый эффект от нововведений

Данные нововведения позволят значительно усилить контроль над сферой управления жильём, к тому же деятельность этой отрасли станет более открытой и прозрачной, а ответственность перед жильцами гораздо выше. Как считает глава государства, управляющие компании должны стать более привлекательными для частных инвестиций, что позволит устранить большое количество недостатков, существующих в данной сфере на сегодняшний день. Да и вопрос граждан, как управлять управляющей компанией ЖКХ, не будет стоять так остро.

Читайте подробнее на FB.ru: <http://fb.ru/article/145704/kak-upravlyat-upravlyayushey-kompaniy-ikh-litsenzirovaniye-organizatsiya-i-deyatelnost-upravlyayushey-kompanii-v-sfere-ikh>

# Как выработать единые «правила игры» в сфере управления жильем



В федеральном законодательстве вступили в силу изменения, обязывающие управляющие компании получить лицензию

В Челябинской области в числе первых создана лицензионная комиссия, которая будет выдавать «мандат на управление» многоквартирными домами. Что нужно сделать, чтобы переход «на лицензию» прошел плавно и без издержек, привел к повышению качества обслуживания жилья? Об этом — наш разговор с Александром Дмитриевым, председателем лицензионной комиссии, руководителем Государственной жилищной инспекции Челябинской области.

## В суд на УК

### – Какую цель преследует лицензирование?

– Это своего рода рычаг государственного регулирования в сфере управления многоквартирными домами, призванный дать толчок ее развитию, здоровой конкуренции и предоставлению более качественных услуг жителям. Механизм конкуренции должен привести к оптимизации стоимости жилищно-коммунальных услуг и кардинальному улучшению качества. На проведение процедуры лицензирования отведен очень короткий срок — до 1 мая 2015 года. Лицензию должны получить все управляющие компании (их в области около 350), исключая — лишь ТСЖ и ЖСК. Могут придти новые компании и предприниматели. За нарушение закона предусмотрена административная ответственность — наложение штрафов и дисквалификация должностных лиц.

### – Каков порядок получения лицензии?

– Лицензирование проходит в несколько этапов. На первом руководители УК должны сдать квалификационный экзамен на знание жилищного законодательства и правил эксплуатации жилфонда, затем нужно подать заявление на получение лицензии. Соискатель должен зарегистрироваться в качестве юридического лица или индивидуального предпринимателя, а также соответствовать лицензионным требованиям: не иметь судимости, не числиться в реестре дисквалифицированных руководителей, получить квалификационный аттестат. На прохождении экзамена уже заявилось 38 претендентов, и мы ждем ответа из Минстроя РФ на предмет чистоты их биографии как руководителей. Первый экзамен запланирован на 15 декабря. Для получения лицензии также необходимо, чтобы информация об управляющей компании регулярно публиковалась на сайте Фонда содействия реформированию ЖКХ и сайте организации-претендента. Мы постоянно мониторим открытость и прозрачность этой информации, и уже выдали 156 предписаний по устранению нарушений раскрытия информации.

### – Кто будет выдавать лицензии?

– Лицензионная комиссия, в составе которой есть представители общественных организаций, законодательной власти и госжилинспекции, будет решать: выдать лицензию управляющей организации, приостановить или аннулировать. Непосредственно выдачу осуществляет государственная жилищная инспекция, лишает суд. Но последнее слово остается за собственниками жилья, которые могут наложить вето: именно они должны определять, какая компания будет обслуживать их дом.

### – Как может быть аннулирована лицензия?

– По закону, если в течение года управляющей компании и ее руководителю суд два или более раз назначит административное наказание за неисполнение предписания госжилинспекции, то этот многоквартирный дом выходит из-под управления этой УК. А когда общая площадь жилья, исключенного из реестра многоквартирных домов, достигнет 15 и более процентов от общей площади домов

управляющей компании, по решению лицензионной комиссии жилищная инспекция обращается в суд с требованием аннулировать лицензию. Значит, нужно постоянно заботиться о качестве обслуживания жилья, чтобы не было нареканий в первую очередь от жильцов.

## **ЖКХ по правилам**

**– Александр Геннадьевич, какие задачи, на ваш взгляд, нужно решать в первоочередном порядке?**

– Необходимо принять взвешенные принципиальные решения по управлению домами, довести этот процесс до реального результата. А главное — выработать взаимовыгодные «правила игры» в сфере управления жильем. Без тесного взаимодействия с собственниками жилья этого не получится. Ущемлять права управляющих компаний никто не собирается, но к ним сегодня предъявляются действительно строгие требования в рамках существующего законодательства!

В свою очередь собственникам тоже приходится непросто. Взять хотя бы капитальный ремонт... Это серьезная нагрузка на собственников, и нужно сделать так, чтобы их взаимоотношения с игроками рынка ЖКХ были четкими и понятными. Жильцы должны быть уверены, что их деньги пойдут по назначению. С другой стороны, за услуги ЖКХ нужно платить вовремя, а сегодня коммунальная задолженность населения по области превысила 6,5 миллиарда рублей — огромная сумма! Этот очень болезненный вопрос, и его нужно срочно решать.

**— Какие вопросы встают в связи с введением накопительной схемы капитального ремонта многоквартирных домов? Поможет ли лицензирование обновлению жилья?**

— Думаю, да. К управлению домами должны прийти не случайные люди, а настоящие профессионалы, прошедшие лицензионный «фильтр» и способные решать проблемы ЖКХ. Таких в нашей области немало. Собственники жилья также должны сделать выбор — перечислять средства на счет Регионального оператора по капремонту жилья или на накопительный спецсчет дома. Впрочем, в связи с изменениями в жилищном законодательстве с 1 января 2015 года можно будет открыть спецсчет и в управляющих компаниях, но для тех домов, которые уже открыли счета у Регионального оператора, процесс передачи полномочий займет два года.

И кроме того, на мой взгляд, во всем нужен профессиональный подход. За качеством капремонта должен следить Стройнадзор, за целевым использованием средств — Росфиннадзор. Но одновременно должен осуществляться и муниципальный контроль органами местного самоуправления и, безусловно, собственниками. А в целом за соблюдением порядка проведения капремонта надзор осуществляет Госжилинспекция, проводя плановые и внеплановые проверки, разъяснительную работу.

## **Наведем порядок вместе**

**– Помогает ли Госжилинспекция наведению порядка в сфере ЖКХ?**

– Для этого наша структура и создана. Мы постоянно контролируем качество обслуживания и ремонта жилья, и объемы наши растут. Если в 2013 году нам поступило 14100 жалоб, то с начала 2014-го — уже 15200. В основном они касаются правильности начисления оплаты за жилищно-коммунальные услуги, качества водо- и теплоснабжения, содержания жилья. По всем сигналам тщательно разбираемся, принимаем меры. С начала этого года рассмотрено 301 административное дело, наложены штрафы на общую сумму почти 4,2 миллиона рублей. В нынешнем году уже проведено 47 из 50 плановых проверок, а в следующем их будет вдвое больше: 90 — управляющих организаций и 12 — органов местного самоуправления.

По решению губернатора Государственная жилищная инспекция в этом году вышла из состава регионального минстроя и стала самостоятельной областной структурой. Ее штат увеличен вдвое, укрепили материально-техническую базу. Закуплено 7 автомобилей для передвижения инспекторов по всей области, компьютерная техника, мебель, приборы для проверки качества предоставляемых услуг и содержания жилья. Кроме того, оснащено 6 автоматизированных рабочих мест для проведения квалификационных экзаменов. С ЮУрГУ и фирмой «[Эверест](#)» заключены договоры о сотрудничестве: они предоставят компьютерные классы не менее чем по 10 компьютеров, безвозмездно предоставят техническое обеспечение.

**— С какими структурами и с какой целью сотрудничает государственная жилищная инспекция Челябинской области?**

– Мы тесно сотрудничаем с госорганами и общественными организациями. С Советом ветеранов области договорились о проведении определенных мероприятий. Сотрудничаем с Общероссийским народным фронтом, движением «[За возрождение Урала](#)», общественной организацией «[ЖКХ-Контроль](#)» — их представители являются членами общественного совета при жилищной инспекции, а также НП «[Управляющие компании Южного Урала](#)». Эта саморегулируемая организация (в ней пока 35 управляющих компаний) создана всего 3 месяца назад, но уже полностью готова к взаимодействию по осуществлению самоконтроля в этой непростой сфере.

...Словом, лицензирование — это инструмент для создания нормальных условий жизни в наших домах. У нас общая цель, одна забота.