

Лицензирование деятельности по управлению МКД

Лицензирование деятельности по управлению МКД

Лицензированию подлежит деятельность по управлению многоквартирными домами – выполнение работ и (или) оказание услуг по управлению многоквартирным домом на основании договора управления.

Выдают лицензию органы государственного жилищного надзора на основании решения лицензионной комиссии.

Лицензия предоставляется **без ограничения срока ее действия**, действует **на территории субъекта РФ**, где выдана. Не подлежит передаче **третьим лицам**.



Управляющие организации обязаны **получить лицензии до 1.05.2015 г.** После **01.05.2015 г.** осуществление деятельности по управлению МКД без лицензии не допускается.

Деятельность по управлению МКД без лицензии вправе осуществлять:

- **ТСЖ**;
- **ЖК** или иной специализированный потребительский кооператив

В отношении деятельности по управлению многоквартирными домам **применяются положения 99-ФЗ** «О лицензировании отдельных видов деятельности» **с учетом особенностей**, предусмотренных ЖК РФ (не применяются положения 99-ФЗ о приостановлении, возобновлении действия и об установлении оснований для аннулирования лицензии).

С 1 мая 2015 года в отношении лицензиатов государственный жилищный надзор не проводится, заменяется на лицензионный контроль.

Полномочия Правительства РФ, органов государственной власти и госжилнадзора

Правительство Российской Федерации утверждает:

- 1) **порядок лицензирования деятельности** по управлению МКД
- 2) **порядок ведения и перечень сведений, содержащихся в сводном федеральном реестре лицензий и реестр дисквалифицированных лиц**
- 3) **порядок осуществления контроля за соблюдением органами государственного жилищного надзора требований ЖК РФ и 99-ФЗ**
- 4) **порядок согласования назначения и освобождения от должности руководителя органа государственного регионального жилищного надзора**
- 5) **порядок назначения и освобождения от должности Главного государственного жилищного инспектора** (назначается Правительством РФ по предложению уполномоченного органа)
- 6) **порядок прекращения действия лицензии**

Уполномоченный Правительством РФ орган:

- 1) **ведет сводный федеральный реестр лицензий и реестр дисквалифицированных лиц**
- 2) **осуществляет контроль за соблюдением органами государственного жилищного надзора требований ЖК РФ и 99-ФЗ**
- 3) **утверждает методические указания о порядке формирования и деятельности лицензионной комиссии**
- 4) **утверждает порядок выдачи, аннулирования квалификационного аттестата, его форму, порядок ведения реестра квалификационных аттестатов**
- 5) **порядок проведения квалификационного экзамена, перечень вопросов и порядок определения результатов квалификационного экзамена**

Сведения в реестрах являются **общедоступными, хранятся 3 года** с даты внесения.

Полномочия органа государственного жилищного надзора

- 1) лицензирование деятельности по управлению МКД
- 2) осуществление лицензионного контроля
- 3) ведение реестра лицензий субъекта РФ
(включает сведения об адресах многоквартирных домов, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат)
- 4) предоставление в уполномоченный орган сведений для ведения сводного федерального реестра лицензий и реестра дисквалифицированных лиц

Рассмотрение вопроса о выдаче лицензий

30 рабочих дней – рассмотрение заявления и приложенных документов.

По результатам рассмотрения готовит **мотивированное предложение для лицензионной комиссии о предоставлении лицензии либо об отказе.**

Лицензионные требования:

- **регистрация лицензиата** (соискателя лицензии) в качестве юрлица или ИП на территории РФ
- **наличие** у должностного лица лицензиата (соискателя лицензии) **квалификационного аттестата**
- **отсутствие** у лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа **неснятой или непогашенной судимости** за преступления в сфере экономики, а также за преступления средней тяжести, тяжкие, особо тяжкие
- **отсутствие информации** о лице, осуществляющем функции единоличного исполнительного органа в **Реестре дисквалифицированных лиц**
- **отсутствие в сводном федеральном реестре лицензий информации об аннулировании лицензии**
- **соблюдение лицензиатом требований к раскрытию информации**

Основания для отказа:

- **несоответствие лицензионным требованиям**
- **представление недостоверной или искаженной информации**

Лицензионная комиссия

Создается субъектом РФ, определяется состав, порядок работы и председатель.

Не менее 1/3 – представители СРО, общественных и иных некоммерческих организаций в сфере общественного жилищного контроля.

Полномочиям лицензионной комиссии относятся:

- принятие решения о выдаче лицензии или об отказе в выдаче лицензии;
- принятие квалификационного экзамена;
- участие в мероприятиях по лицензионному контролю;
- принятие решения об обращении в суд с заявлением об аннулировании лицензии.

Решение лицензионной комиссии может быть оспорено в суде или отменено по решению уполномоченного Правительством РФ органа.

Предусмотрена ответственность членов комиссии за необоснованное принятие решения о выдаче или об отказе в выдаче лицензии – штраф от 50 до 100 тыс. рублей (привлекает к ответственности Главный государственный жилищный инспектор РФ)

Квалификационный экзамен

Должностные лица лицензиата обязаны иметь квалификационный аттестат

К сдаче экзамена допускаются лица, информация о которых не содержится в Реестре дисквалифицированных лиц

Выдается на срок – 5 лет.

Решение об отказе может быть обжаловано в суде.

Плата не взимается.

Аннулируется в случаях:

- получения квалификационного аттестата с использованием подложных документов
- внесения сведений о лице в Реестр дисквалифицированных лиц
- вступление в силу решения суда за преступление в сфере экономики, а также средней тяжести, тяжкие, особо тяжкие

Сведения о МКД, которыми управляет лицензиат

Информация о МКД, в отношении которых лицензиат осуществляет деятельность по управлению, **подлежит опубликованию на сайте Реформа ЖКХ.**

В случае внесения **изменений в перечень МКД** лицензиат в течение **3 рабочих дней – публикует сведения на сайте Реформа ЖКХ** и направляет сведения в орган госжилнадзора.

Орган госжилнадзора в течение 3 рабочих дней **вносит изменения в Реестр лицензии субъекта РФ.**

После размещения на сайте Реформа ЖКХ сведений о МКД и внесении изменений в Реестр лицензий субъекта РФ лицензиат имеет право приступить к деятельности по управлению МКД.

Информирование в рамках лицензионной деятельности

Орган местного самоуправления, на территории которого лицензиат осуществляет деятельность информирует **собственников, ресурсоснабжающие организации, иных заинтересованных лиц**:

- о наличии оснований для исключения сведений о МКД из реестра лицензий субъекта РФ
- о принятии решения об исключении сведений о МКД из реестра лицензий субъекта РФ
- о принятии лицензионной комиссией решения о направлении в суд заявления об аннулировании лицензии
- о вступившем в законную силу решении суда об аннулировании лицензии и внесении соответствующей записи в реестр лицензий субъекта РФ

Информирование в рамках лицензионной деятельности

Если до 1 апреля 2015 года управляющая организация не обратилась за выдачей лицензии, либо ей было отказано в выдаче лицензии, то орган местного самоуправления:

- **обязан уведомить собственников помещений в МКД**, управление которым осуществляет такая управляющая организация
- **в течение 15 дней орган местного самоуправления обязан созвать общее собрание собственников**, если решение не принято или не реализовано – **провести конкурс**

До 1 апреля 2015 года собственники помещений в МКД, которым управляет управляющая организация на момент обращения за предоставлением лицензии и которые подлежат включению в Реестр лицензий субъекта РФ, должны быть проинформированы об обращении управляющей организации за предоставлением лицензии.

В течение месяца собственники имеют право принять решение о расторжении договора управления с соискателем лицензии или выборе иного способа управления и в течение 3 рабочих дней уведомить орган госжилнадзора заказным письмом с приложением копии протокола общего собрания.

Лицензионный контроль

Осуществляется в соответствии с 294-ФЗ и 99-ФЗ.

Должностные лица органа государственного жилищного надзора обязаны своевременно и в полной мере исполнять полномочия по предупреждению, выявлению и пресечению нарушений лицензионных требований.

В случае выявления нарушения должностные лица органа государственного жилищного надзора должны установить, что указанные нарушения допущены в результате виновных действий (бездействия) лицензиата

Исключение сведений из Реестра лицензий субъекта РФ

Если в течение календарного года лицензиату и (или) должностному лицу лицензиата было **2 раза и более** назначено судом административное наказание за неисполнение или ненадлежащее исполнение предписания органа госжилнадзора, в отношении многоквартирного дома, сведения о таком доме исключаются из Реестра лицензий субъекта РФ по решению органа госжилнадзора.

Собственники имеют право в течение **2 месяцев** после уведомления о наличии оснований для исключения из Реестра лицензий субъекта РФ принять решение о продолжении лицензиатом деятельности по управлению их МКД, и в течение **3 рабочих дней** уведомить орган госжилнадзора (заказным письмом с приложением копии протокола).

Исключение из Реестра лицензий субъекта РФ сведений о доме – основание для прекращения лицензиатом деятельности по управлению МКД.

Аннулирование лицензии

Лицензия аннулируется в случае **прекращения деятельности** или на основании **решения суда об аннулировании** лицензии.

Заявление об аннулировании лицензии подается **органом госжилнадзора в суд на основании решения лицензионной комиссии.**

Основание для аннулирования лицензии – **исключение из Реестра лицензий субъекта РФ на основании решений органа госжилнадзора** (за неисполнение предписаний) сведений о многоквартирных домах, общая площадь помещений в которых составляет **15% и более от общей площади помещений в многоквартирных домах, деятельность по управлению которыми осуществлял лицензиат** в течение календарного года, предшествующего дате обращения в суд.

Особенности прекращения деятельности по управлению МКД

Управление осуществляется до момента:

- возникновения обязательств по договору управления многоквартирным домом у новой управляющей организации
- государственной регистрации ТСЖ, ЖК или иного специализированного кооператива

Орган местного самоуправления созывает общее собрание в течение 15 дней со дня получения уведомления от органа госжилнадзора о прекращении деятельности или аннулировании лицензии.

В случае если решение о выборе способа управления не принято или не реализовано – **в течение 3 рабочих дней орган местного самоуправления объявляет конкурс**. Если конкурс не состоялся – заключается **договор без конкурса**.

Лицензиат, действие лицензии которого прекращено или аннулировано, обязан в течение 2 рабочих дней управляющей организации, принявшей обязательства по управлению МКД, передать техническую документацию на МКД и иные документы, связанные с управлением МКД.

Административная ответственность

Составы правонарушений:

1) Осуществление предпринимательской деятельности **без лицензии**

на должностных лиц – штраф от **50-100 тыс. рублей** или **дисквалификацию до 3 лет**
на ИП – штраф **250-300 тыс. рублей** или **дисквалификация до 3 лет**
на юридических лиц – штраф **250-300 тыс. рублей**

2) Осуществление предпринимательской деятельности **с нарушением лицензионных требований**

на должностных лиц – штраф от **50-100 тыс. рублей** или **дисквалификацию до 3 лет**
на ИП – штраф **150-250 тыс. рублей** или **дисквалификация до 3 лет**
на юридических лиц – штраф **150-250 тыс. рублей**

3) **Невыполнение или ненадлежащее выполнение** в установленный срок **законного предписания органа государственного жилищного надзора**, в том числе лицензионный контроль в сфере осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, **об устранении нарушений лицензионных требований**

на должностных лиц – штраф от **50-100 тыс. рублей** или **дисквалификация до 3 лет**
на юридических лиц – от **200-300 тыс. рублей**

Административная ответственность

4) **Нарушение** организациями и ИП, осуществляющими предпринимательскую деятельность по управлению МКД на основании договоров управления МКД, **правил осуществления предпринимательской деятельности по управлению МКД**

на должностных лиц в размере **от 50 до 100 тыс. рублей** или дисквалификацию на срок **до 3 лет**;
на юридических лиц – **от 150 до 250 тыс. рублей**.

5) **Невыполнение** указанными лицами **обязанностей**, предусмотренных правилами осуществления предпринимательской деятельности по управлению МКД, **в период прекращения действия лицензии** на осуществление предпринимательской деятельности по управлению МКД **или ее аннулирования, если указанные лица обязаны надлежащим образом осуществлять предпринимательскую деятельность по управлению МКД**

на должностных лиц в размере **от 100 до 200 тыс. рублей** или дисквалификацию на срок **до 3 лет**;
на ИП – **от 150 до 500 тыс. рублей** или дисквалификацию на срок **до 3 лет**;
на юридических лиц – **от 150 тыс. до 500 тысяч рублей**.

Протоколы составляют органы госжилнадзора, рассматривают дела мировые суды. Изменения в КоАП РФ вступают в силу с 1 января 2015 года.

Изменения в способах управления МКД

Товарищество собственников жилья может быть создано собственниками помещений в нескольких многоквартирных домах, если данные дома расположены на земельных участках, имеющих общую границу и в пределах которых имеются сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, которые предназначены для совместного использования собственниками помещений в данных домах.

Ранее было ограничение - не более 30 квартир.

ТСЖ не соответствующие указанным требованиям должно быть реорганизовано до 1 июля 2016 года.

Непосредственное управление может быть выбрано собственниками помещений в многоквартирном доме, **количество квартир в котором составляет не более чем 16.**

Собственники помещений в МКД, не соответствующие указанным требованиям обязаны до 1 апреля 2015 года провести общее собрание и принять решение о смене способа управления, если решение не будет принято (реализовано) – орган местного самоуправления обязан провести конкурс.

Стоимость лицензии

В соответствии с Федеральным законом от 21.07.2014 N 221-ФЗ "О внесении изменений в главу 25.3 части второй Налогового кодекса Российской Федерации" статья 333.33 Налогового кодекса российской Федерации дополнена пунктом 134, которым устанавливаются следующие **размеры государственных пошлин за действия уполномоченных органов, связанные с лицензированием предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами:**

- **предоставление лицензии** на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами - **30 000 рублей**
- **переоформление лицензии** на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами - **5 000 рублей**
- **предоставление (выдача) дубликата лицензии** на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами - **5 000 рублей**