

О проекте федерального закона

«О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» (О государственном регулировании деятельности по управлению многоквартирными домами)»

Для перехода к государственному регулированию деятельности в сфере управления многоквартирными домами, основанному на механизме лицензирования, необходимо внести изменения в Жилищный кодекс Российской Федерации, дополнив его разделом VIII «Лицензирование деятельности по управлению многоквартирными домами», предусматривающим:

1) обязательное требование о наличии у юридического лица (индивидуального предпринимателя) лицензии, а у лица, на которых уставом или иными документами лицензиата возложена ответственность за соблюдение требований к обеспечению надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме – квалификационного аттестата;

2) установление лицензионных требований Правительством Российской Федерации;

3) осуществление выдачи лицензии на уровне органов власти субъектов Российской Федерации, при этом лицензия будет действовать на территории только того субъекта Российской Федерации органом исполнительной власти которого она выдана;

4) установление срока, до которого все лица, осуществляющие деятельность по управлению многоквартирными домами должны получить лицензию и квалификационный аттестат – 1 мая 2015 года.

Основными подходами к государственному регулированию в сфере управления многоквартирными домами через систему лицензирования должны стать:

1) отказ в выдаче лицензий управляющим организациям, руководителям которых ранее было назначено административное наказание в виде дисквалификации, или которые были судимы за преступления в сфере экономики, а также, если имеется информация о привлечении соискателя лицензии к административной ответственности два раза за календарный год,

предшествующий дате обращения с заявлением о предоставлении лицензии. Это позволит «очистить» рынок управления от недобросовестных участников;

2) лицензия будет иметь приложение с указанием адреса (адресов) многоквартирного дома (многоквартирных домов), в отношении которых лицензиат осуществляет деятельность по управлению – то есть разрешение на деятельность по управлению будет выдаваться на каждый дом. Это позволит оперативно отстранять от управления управляющие организации, которые допускают нарушения в конкретном доме (без судебной процедуры);

3) основанием для исключения из лицензии сведений о конкретном многоквартирном доме должно являться назначение должностному лицу управляющей организации административного наказания за нарушения, допущенные при осуществлении деятельности по управлению многоквартирным домом два раза в течение календарного года;

4) если 15% многоквартирных домов, включенных в лицензию, исключены из нее за назначение административного наказания должностному лицу управляющей организации, орган государственного жилищного надзора обязан обратиться в суд с заявлением об аннулировании лицензии. Аннулирование лицензии влечет за собой расторжение всех договоров управления и невозможность приступить к осуществлению такой деятельности ранее, чем через три года («запрет» на профессию);

5) на период с момента приостановления действия лицензии до вступления в силу решения суда об аннулировании лицензии, деятельность по управлению многоквартирными домами осуществляет та же управляющая организация, при этом расчеты за поставленные коммунальные услуги будут осуществляться гражданами напрямую с ресурсоснабжающими организациями. Это позволит до выбора новой управляющей организации обеспечить сохранность средств, внесенных в качестве платы за коммунальные услуги.