

**Об установлении порядка и сроков перехода к государственному регулированию предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с использованием механизма лицензирования.**

Федеральным законом от 21 июля 2014 г. № 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 – Закон) установлен порядок и сроки перехода к государственному регулированию предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с использованием механизма лицензирования.

В соответствии с требованиями Закона до 1 мая 2015 года управляющие компании должны получить лицензию на управление многоквартирными домами.

После указанной даты осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами без лицензии запрещается. Получение лицензии не потребуется для товариществ собственников жилья, жилищных кооперативов или иных специализированных потребительских кооперативов.

При этом Законом предоставляется право собственникам помещений в многоквартирном доме налагать "вето" на решения органа государственного жилищного надзора о лишении управляющей организации права осуществлять деятельность по управлению данным многоквартирным домом, В случае такого решения собственников за управляющей компанией сохраняется право управления таким многоквартирным домом.

Выдавать лицензии будут органы государственного жилищного надзора на основании решения лицензионной комиссии субъекта Российской Федерации. Лицензия предоставляется без ограничения срока ее действия и действует только на территории того субъекта Российской Федерации, в котором она выдана.

Для получения лицензии ее соискатель должен зарегистрироваться в качестве юридического лица или индивидуального предпринимателя.

В качестве лицензионных требований к соискателю лицензии установлены:

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;

6) соблюдение лицензиатом требований к раскрытию информации, установленных частью 10 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Сведения о выданных лицензиях будут включаться в реестр лицензий субъекта Российской Федерации и сводный федеральный реестр лицензий. Если в течение календарного года управляющей компании или ее должностному лицу судом два и более раз будет назначено административное наказание за неисполнение предписания, выданного органом государственного жилищного надзора в отношении многоквартирного дома, то сведения о таком доме исключаются из реестра лицензий субъекта Российской Федерации и управляющая организация перестает управлять им.

В случае, если общая площадь помещений, исключенных из реестра многоквартирных домов, достигнет 15 и более процентов от общей площади помещений в домах, которыми компания управляла в течение календарного года, орган государственного жилищного надзора сможет обратиться в суд с требованием аннулировать лицензию.

Законом введена административная ответственность, в частности:

за нарушение правил осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами (статья 7.23.3 КоАП РФ);

за осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами без лицензии (статья 14.1.3 КоАП РФ);

за нарушение лицензионной комиссией субъекта РФ требований законодательства о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами (статья 19.6.2 КоАП РФ).

Закон вступает в силу с 1 сентября 2014 года, за исключением отдельных положений, вступающих в силу в иные сроки.

Внедрение механизма лицензирования должно способствовать усилению защиты прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирных домах, а также смене организаций, неэффективно работающих в сфере управления жилищным фондом. При этом смена

недобросовестной управляющей организации, например, в связи с аннулированием лицензии, будет осуществляться путем проведения открытых конкурсных процедур, в случае если собственники не приняли иного решения.

В случае, если Вы считаете что Ваши права и законные интересы нарушены принятыми актами или решениями органов государственной власти, органов местного самоуправления, должностными лицами, Вы в соответствии с Федеральным законом от 17.01.1992 № 2202-1 «О прокуратуре Российской Федерации» праве обратиться в органы прокуратуры по месту жительства с заявлением, жалобой и иным обращением, содержащим сведения о нарушении законов либо обратиться в суд с жалобой на действия, решения органов власти или должностных лиц, которые, на Ваш взгляд нарушили Ваши права и свободы на основании Закона Российской Федерации от 27.04.1993 № 4866-1 «Об обжаловании в суд действий и решений, нарушающих права и свободы граждан», а также главы 25 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.