

Порядок организации и осуществления лицензионного контроля в сфере лицензирования организаций, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами

Бакулева С.М.

Процесс лицензирования достаточно емкий, одной из основных функций органов лицензирования непосредственно является контроль за деятельностью лицензиата, с целью недопущения нарушений требования по проведению лицензионной деятельности. Поэтому в их компетенцию входит контроль за проходящими процессами их деятельности.

Контроль над деятельностью лицензиата по осуществлению деятельности управления многоквартирными домами должен носить систематический характер, то есть быть своевременным, ориентируясь на действующее законодательство Российской Федерации. В тех случаях, когда органами надзора были выявлены определенные нарушения, связанные с несоблюдением требований, лица, осуществляющие надзор должны определить причину по которой были нарушены основные требования и вследствие чего они были допущены, действия либо напротив бездействия, должностным лицом, работником или возможно самим лицензиатом.

Для этого в структуре Инспекции создан отдел лицензирования. Для получения более подробной информации, связанной с данными вопросами, граждане могут обратиться по телефону.

В инспекцию граждане и организации могут обратиться с заявлениями, жалобами на нарушение теми или иными лицами их жилищных прав. Если таких нарушений нет, такое обращение будет не по адресу. Например, собственник квартиры жалуется на то, что в его квартире необходимо провести ремонт окон. Поскольку по закону свое жилое помещение собственник должен содержать и ремонтировать сам, выходит он подает жалобу сам на себя, а его жилищные права никем не нарушаются.

Или один из жильцов многоквартирного дома жалуется, что в его подъезде перегорела лампочка. В то же время выясняется, что по данному вопросу в управляющую организацию он и не обращался. В этом случае говорить о нарушении его жилищных прав нельзя, так как нарушение может выражаться в бездействии управляющей компании по заявкам граждан, а такой заявки не было.

Граждане могут получить информацию по многим вопросам, касающимся взаимоотношений с управляющими компаниями, на официальном сайте государственного жилищного надзора. На сайте можно найти информацию о проведенных плановых и внеплановых проверках, разъяснения законодательства, формы документов и многое другое. Также там можно подать заявление в электронной форме.

Государственный строительный жилищный надзор предлагает жильцам активно участвовать в решении судьбы своего многоквартирного дома: не игнорировать собрания собственников, выбрать совет своего многоквартирного дома и активизировать его работу. Также стоит ознакомиться с жилищным законодательством: нормы Жилищного кодекса так или иначе касаются практически каждого жителя округа, и этими нормами тоже нужно пользоваться, чтобы грамотно и умело отстаивать свои жилищные права.

Согласно статьи 197 ЖК РФ "орган местного самоуправления муниципального образования,

на территории которого лицензиат осуществляет деятельность по управлению многоквартирными домами, собственники помещений в многоквартирном доме, деятельность по управлению которым осуществляет лицензиат, ресурсоснабжающие организации, с которыми лицензиатом заключены договоры поставки ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, иные заинтересованные лица должны быть проинформированы о наличии оснований для исключения сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации" [1]. В данном случае принятия решения об исключении из реестра сведений многоквартирного дома, а также с учетом принятия решения в судебном порядке об аннулировании лицензии, уже после вступления в законную силу решения суда, в связи с внесением определенных поправок или изменений в реестр о лицензировании субъекта Российской Федерации.

В 2015 году существенно расширены полномочия органов государственного жилищного надзора в области жилищных отношений. К ним добавлены полномочия по лицензированию предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами. Указанные полномочия включают в себя: деятельность органов государственного жилищного надзора по лицензированию деятельности по управлению многоквартирными домами и осуществление лицензионного контроля.

В статью 20 ЖК РФ [2], непосредственно отражающую усиление государственного регулирования деятельности по управлению многоквартирными домами, также внесены соответствующие изменения.

Поскольку помимо государственного жилищного надзора и муниципального жилищного контроля введен лицензионный контроль, то изменения касаются также новых функций, возложенных на органы государственного жилищного надзора.

В частности, органы государственной власти субъектов Российской Федерации вправе наделять законами субъектов Российской Федерации уполномоченные органы местного самоуправления отдельными полномочиями по проведению проверок при осуществлении лицензионного контроля в отношении юридических лиц или индивидуальных предпринимателей, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами на основании лицензии.

Государственный жилищный надзор не осуществляется в отношении управляющих организаций, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами на основании лицензии на ее осуществление (часть 7 статьи 20 ЖК РФ). Новая редакция части 7 статьи 20 ЖК РФ означает, что для лицензируемых управляющих организаций жилищный надзор (контроль) заменен лицензионным контролем.

В ЖК РФ появился новый раздел X, регламентирующий лицензирование деятельности по управлению многоквартирными домами, которым устанавливается, что теперь деятельность по управлению МКД осуществляется управляющими организациями на основании лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, выданной органом государственного жилищного надзора на основании решения лицензионной комиссии субъекта Российской Федерации (далее — Лицензионная комиссия). При этом для того, чтобы получить лицензию нужно соответствовать определенным лицензионным требованиям (часть 1 статьи 193 ЖК РФ):

-регистрация соискателя лицензии в качестве юридического лица или индивидуального предпринимателя на территории Российской Федерации;

-наличие у должностного лица соискателя лицензии квалификационного аттестата;

-отсутствие у должностного лица соискателя лицензии неснятой или непогашенной судимости за преступления в сфере экономики, за преступления в сфере экономики, за преступления средней

тяжести, тяжкие и особо тяжкие преступления;

-отсутствие в различных реестрах информации об аннулировании лицензии у лиц, осуществлявших функции единоличного исполнительного органа лицензиата, лиц, в отношении которых применено административное наказание в виде дисквалификации, информации об аннулировании лицензии, ранее выданной лицензиату, соискателю лицензии;

-соблюдение лицензиатом требований к раскрытию информации.

Также постановлением Правительства РФ от 28.10.2014 № 1110 утверждено Положение о лицензировании деятельности по управлению многоквартирными домами, о котором говорится в ч. 2 ст. 193 ЖК РФ. Указанное Положение содержит лицензионные требования к соискателю лицензии и наряду со ст. 196 ЖК РФ нормы, регламентирующие осуществление лицензионного контроля.

Так, к отношениям, «связанным с осуществлением лицензионного контроля, применяются положения Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» и положения ФЗ № 99 [3] «О лицензировании отдельных видов деятельности». Федеральные законы, на которые дается ссылка, определяют предмет контроля, периодичность плановых проверок и основания для внеплановых проверок. Подчеркивается обязательность установления вины лицензиата в выявленных при проверках нарушениях» [4].

Среди мер, принимаемых по результатам проведенных в рамках лицензионного контроля проверок, существуют: выдача предписания юридическому лицу об устранении выявленных нарушений с указанием сроков их устранения, контроль за устранением выявленных нарушений, составление протоколов об административных правонарушениях, а также аннулирование лицензии.

Статьи 199 и 200 ЖК РФ устанавливают порядок аннулирования лицензии, результатом которого является прекращение деятельности по управлению многоквартирными домами.

Лицензия аннулируется только по решению суда на основании рассмотрения заявления органа государственного жилищного надзора об аннулировании лицензии. Указанное заявление подается в суд на основании решения Лицензионной комиссии.

Основанием для рассмотрения Лицензионной комиссией вопроса об обращении в суд с заявлением об аннулировании лицензии является исключение из реестра лицензий субъекта Российской Федерации по основаниям, указанным в части 5 статьи 198 ЖК РФ, сведений о многоквартирных домах, общая площадь помещений в которых составляет пятнадцать и более процентов от общей площади помещений в многоквартирных домах, деятельность по управлению которыми осуществлял лицензиат в течение календарного года, предшествующего дате принятия лицензионной комиссией решения об обращении в суд. [5]

Потеря 15% площадей от общей площади многоквартирных домов, находящихся в управлении управляющей организации, как основание для лишения лицензии, рассматривается, как действенная мера для повышения качества услуг по управлению, надлежащему содержанию общего имущества многоквартирными домами, предоставлению коммунальных услуг гражданам, проживающим в таких многоквартирных домах.

Важно отметить, что в соответствии с частью 3 статьи 200 ЖК РФ лицензиат, лицензия которого аннулирована, должен исполнять надлежащим образом свои обязанности по управлению многоквартирным домом, оказанию услуг и (или) выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме до дня:

-возникновения обязательств по управлению таким домом у управляющей организации,

выбранной общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме или отобранной по результатам проведенного органом местного самоуправления открытого конкурса;

-возникновения обязательств по договору управления многоквартирным домом, заключенному управляющей организацией с товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;

— возникновения обязательств по договорам, указанным в частях 1 и 2 статьи 164 ЖК РФ;

— государственной регистрации товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива. [6]

Таким образом следует отметить, что уполномоченные органы по выдаче лицензий, согласно действующего законодательства осуществляют достаточно жесткий контроль. В их компетенцию входит не только выдача лицензий, но и в первую очередь полный контроль за выполнение требований согласно выдачи лицензий. Которые закреплены законодательно.

Список литературы:

1. «Жилищный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 28.12.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017)
2. См. там же
3. Федеральный закон от 05.05.2014 N 99-ФЗ (ред. от 03.07.2016) "О внесении изменений в главу 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов
4. Федеральный закон от 26.12.2008 N 294-ФЗ (ред. от 22.02.2017) «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля
5. «Жилищный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 28.12.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017)
6. «Жилищный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 28.12.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017)