В России был принят целый комплекс законодательных поправок в жилищное законодательство, призванных обеспечить соблюдение и реализацию жилищных прав граждан и покончить, наконец, с криминализацией и безответственностью предприятий жилищно-коммунального хозяйства. По словам самих разработчиков поправок, их реализация будет способствовать повышению прозрачности начисления платежей за жилищно-коммунальные услуги, улучшению качества их предоставления, а также повышению эффективности управления многоквартирными домами.

**В частности, Федеральный закон № 255-ФЗ вносит в Жилищный кодекс РФ изменения, связанные с введением лицензирования предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами**. Таким образом, с нового года управляющие компании станут осуществлять свою деятельность строго на основании лицензии. Для того, чтобы получить лицензию претендентам необходимо будет пройти аттестацию в форме квалификационного экзамена. Правительством утвержден перечень вопросов, предлагаемых претенденту на квалификационном экзамене, а также установлен сам порядок определения результатов квалификационного экзамена.

За прием квалификационного экзамена плата с претендента взиматься не будет, а к квалификационному экзамену допустят лишь тех претендентов, информация о которых не содержится в реестре дисквалифицированных лиц. В соответствии с законом квалификационный аттестат выдается при условии, что претендент сдал квалификационный экзамен, и выдается он на пять лет. При этом оговаривается и перечень оснований для аннулирования аттестата. Среди них – получение аттестата с использованием подложных документов, внесение сведений о должностном лице лицензиата в реестр дисквалифицированных лиц, вступления в силу приговора суда в отношении должностного лица лицензиата, предусматривающего наказание за преступления в сфере экономики, за преступления средней тяжести, тяжкие и особо тяжкие преступления.

Выдачей лицензий будут заведовать региональные органы государственного жилищного надзора, а сама лицензия станет выдаваться на основании решения лицензионных комиссий субъектов РФ. Лицензия не потребуется только для ТСЖ и жилищных кооперативов. Что касается срока и территории действия лицензий, то закон устанавливает, что они будут предоставляться без ограничения срока и смогут действовать на территории того региона, органом жилищного надзора которого они были выданы. Лицензию можно будет аннулировать только по решению суда.

В случае аннулирования лицензии, все договоры с управляющей компанией расторгаются, и она прекращает свою деятельность. По новому закону деятельность компании по управлению многоквартирным домом может быть прекращена в том случае, если в течение календарного года ей два раза судом было назначено административное наказание за неисполнение или ненадлежащее исполнение предписания, выданного органом государственного жилищного надзора в отношении этого дома. Однако, в целях предупреждения злоупотреблений со стороны недобросовестных чиновников, закон уточняет, что собственники помещений в многоквартирном доме имеют право принять решение о продолжении осуществления лицензиатом деятельности по управлению этим домом.

**Наряду с прекращением деятельности (дисквалификацией) закон предусматривает и ряд штрафных санкций за нарушения, допускаемые коммунальщиками**. Например, вводятся штрафы за нарушения правил осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами. Это грозит наложением штрафов на должностных лиц в размере от пятидесяти тысяч до ста тысяч рублей, на юридических лиц – от ста пятидесяти тысяч до двухсот пятидесяти тысяч рублей.

Также устанавливается административная ответственность за осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами без лицензии на ее осуществление. Данное деяние повлечет наложение штрафа на должностных лиц в размере от пятидесяти тысяч до ста тысяч рублей или дисквалификацию на срок до трех лет, а на юридических лиц – от ста пятидесяти тысяч до двухсот пятидесяти тысяч рублей. Осуществление же предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с нарушением лицензионных требований повлечет наложение штрафа на должностных лиц в размере от пятидесяти тысяч до ста тысяч рублей, на юридических лиц – от двухсот пятидесяти тысяч до трехсот тысяч рублей.

Новые правила работы управляющих компаний вступают в силу с 1 мая 2015 года. Между тем, по этим же правилам сформировать специальный счет для накопления средств на капитальный ремонт домов коммунальщики смогут уже с начала года. Таким образом, в закон заложена возможность распоряжения средствами жильцов субъектами, не обладающими лицензиями на осуществление деятельности в сфере ЖКХ.

**К слову о жилищном надзоре**. С нового года в отношении управляющих организаций государственный жилищный надзор осуществляться не будет. Ему на смену должен прийти так называемый лицензионный контроль, порядок осуществления которого опять же утвердит правительство. Между тем, это вовсе не означает, что контроль за предприятиями ЖКХ будет ослаблен. Напротив, недавние поправки в жилищное законодательство позволят сделать такой контроль более эффективным. А деятельность управляющих компаний гораздо прозрачнее.

Например, в указанных целях Федеральный закон № 200-ФЗ вносит в ЖК РФ изменения, предусматривающие введение общественного жилищного контроля, направленного на обеспечение прав и законных интересов граждан, субъектами которого теперь могут являться общественные объединения, некоммерческие организации, советы многоквартирных домов и рядовые жильцы. В свою очередь за органами местного самоуправления закрепляются полномочия по содействию в создании и деятельности в муниципальном образовании общественных объединений, некоммерческих организаций, советов многоквартирных домов и иных заинтересованных лиц, осуществляющих общественный жилищный контроль.

Закон прямо устанавливает, что обращения и заявления граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей и юридических лиц, о допущенных коммунальщиками нарушениях являются полноценным основанием для проведения в отношении предприятий ЖКХ внеплановых проверок. Внеплановая проверка по данным основаниям проводится без согласования с органами прокуратуры и без предварительного уведомления проверяемой организации о проведении внеплановой проверки. Одновременно расширяется и предмет проведения внеплановых проверок органами жилищного надзора и контроля. Например, теперь возможно будет проверить законность создания и деятельности ТСЖ и специализированного жилищного кооператива, законность избрания собственниками жилья управляющей компании, руководства ТСЖ и ЖСК, правомерность заключения с управляющей организацией договора оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Более того, отныне субъектам жилищного надзора можно будет подать в суд заявление о ликвидации ТСЖ и ЖСК, о признании недействительным решения общего собрания собственников помещений и членов ТСЖ, о признании недействительным договора управления многоквартирным домом и договора оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

**Дополнительной гарантией соблюдения прав жильцов является создание в стране информационной системы ЖКХ**. В соответствии с Федеральным законом № 209-ФЗ посредством данной системы будет осуществляться сбор, обработка, хранение, предоставление и использование информации о жилищном фонде, стоимости и перечне услуг по управлению общим имуществом в многоквартирных домах, работ по его содержанию и ремонту, размере платы за жилье и коммунальные услуги, а также объектах инфраструктуры ЖКХ.

Например, здесь можно будет получить сведения о состоянии расчетов с ресурсоснабжающими организациями, о нормативах потребления коммунальных услуг, о совершенных операциях по списанию и зачислению денежных средств на счета, которые открыты в целях формирования фонда капитального ремонта. Также в ГИС ЖКХ будет размещаться информация о порядке расчетов тарифов, о муниципальных программах в области энергосбережения, о результатах проведенных мероприятий по государственному жилищному надзору, об исполнении ресурсоснабжающими организациями производственных и инвестиционных программ, о долгах за услуги ЖКХ, о порядке погашения таких долгов.

Согласно закону, информация, подлежащая раскрытию, поступит от государственных органов в ГИС не позднее 1 марта 2015 года, а коммунальщики начнут размещать в ней сведения с 1 июля 2016 года.

22.09.205г