

10.11.2014 | Кому нужен квалификационный аттестат?

21.07.2014 года президент РФ подписал федеральный закон 255-ФЗ, которым были внесены изменения в ЖК РФ в части установления обязательности лицензирования деятельности по управлению МКД. В качестве одного из требований к лицензиатам и соискателям лицензии установлено наличие квалификационного аттестата у должностного лица лицензиата/соискателя лицензии. Попробуем разобраться, кто же должен являться таким должностным лицом?

Кто лицензируется?

Сначала хотелось бы напомнить, какие организации подлежат лицензированию.

Согласно п.1 ст.192 ЖК РФ «деятельность по управлению МКД осуществляется управляющими организациями на основании лицензии...». Пунктом 2 ст.192 ЖК РФ установлено, что «под деятельностью по управлению МКД понимаются выполнение работ и (или) оказание услуг по управлению МКД на основании договора управления МКД».

Как известно, ТСЖ и ЖСК, относящиеся к некоммерческим организациям, не являются управляющими компаниями, на них не возложена обязанность по заключению договоров управления. Ст.162 ЖК РФ прямо устанавливает, что договор управления заключается с управляющей организацией (второй стороной договора выступают собственники помещений, либо представляющие интересы собственников ТСЖ или ЖСК).

ТСЖ и ЖСК могут управлять многоквартирным домом самостоятельно, без управляющей организации. В этом случае они могут заключать с собственниками помещений договоры на содержание и ремонт общего имущества, на предоставление коммунальных услуг (аналоги договоров управления, но всё же договорами управления не являющиеся!).

Таким образом, лицензированию подлежат исключительно управляющие организации (в том числе индивидуальные предприниматели), управляющие домами на основании договора управления. **ТСЖ и ЖСК лицензированию не подлежат!**

Кто аттестуется?

Примечание: разъяснения данного раздела статьи утратили актуальность в связи с вступлением 30.07.2017 в силу Федерального закона от 29.07.2017 N 257-ФЗ, которым в числе прочего внесены изменения в п.2 ч.1 ст.193 ЖК РФ, а именно: в качестве одного из лицензионных требований установлено наличие квалификационного аттестата у «единоличного исполнительного органа юридического лица, руководителя юридического лица или его филиала либо индивидуального предпринимателя, осуществляющих управление многоквартирным домом, а в случае заключения договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа - единоличного исполнительного органа юридического лица или индивидуального предпринимателя, которым такие полномочия переданы».

Подпункт 2 пункта 1 ст. 193 ЖК РФ в качестве одного из лицензионных требований устанавливает наличие квалификационного аттестата у должностного лица лицензиата/соискателя лицензии. Возникает вопрос – **кто должен быть этим пресловутым должностным лицом?**

Представители Минстроя России неоднократно высказывали позицию, что аттестацию должны проходить именно руководители УО. Такая позиция была, в том числе, высказана А.В.Чибисом в ходе Всероссийского совещания ЖКХ во Владимире.

Однако, законодательством РФ не установлена обязанность аттестации именно руководителей компаний! В ЖК РФ указано, что аттестацию должны проходить **должностные лица соискателей лицензии**. На эту же норму ЖК РФ ссылается ПП РФ от 28.10.2014 N1110, без дополнительных разъяснений, кто конкретно может являться «должностным лицом соискателя лицензии». Разъяснения отсутствуют также и в Приказе Минстроя России от 28.10.2014 N659/пр, которым утверждён Порядок проведения квалификационного экзамена.

Таким образом, **должностное лицо лицензиата/соискателя лицензии, не обязано являться именно руководителем организации!**

Разъясним логику законодателя, утвердившего именно такое положение, на примере.

В ряде муниципальных образований Российской Федерации существуют

градообразующие предприятия, в качестве которых могут выступать крупные металлургические, нефтедобывающие, горнодобывающие, сельскохозяйственные и иные предприятия. В советские времена такие предприятия очень часто осуществляли в числе прочего обслуживание всей инфраструктуры поселений, на территории которых осуществляли деятельность. В том числе содержали теплосети, обслуживали многоквартирные дома и т.п. Многие из этих предприятий являлись основным потребителем воды, тепла, электроэнергии, на многих из них имеются, например, собственные котельные, которые обеспечивают горячей водой не только собственное предприятие, но и всё поселение.

После ликвидации СССР ряд таких предприятий продолжили заниматься вопросами ЖКХ, выделив в своём составе соответствующие отделы: например, подразделения, обслуживающие котельные, стали исполнять функции РСО, подразделения, осуществляющие содержание и текущий ремонт МКД, стали исполнять функции УО. С течением времени, с появлением нормативной базы, регламентирующей деятельность организаций жилищной сферы, вносились соответствующие изменения в Устав и иные документы предприятия, и к 2014-му году такие предприятия можно представить в виде некоего холдинга, осуществляющего различные виды деятельности, в том числе деятельность по управлению МКД. При этом предприятие могло остаться единым юридическим лицом, без выделения из своего состава юридических лиц для реализации отдельных видов деятельности (в том числе деятельности по управлению МКД).

Можно рассмотреть пример, в котором руководитель некоего отдела ЖКХ градообразующего предприятия является суперпрофессионалом, обеспечивающим высокое качество управления МКД. При этом необходимо учесть, что при огромном обороте и рентабельности всего предприятия в целом, отдел ЖКХ имеет мощный финансовый ресурс, позволяющий обеспечивать высокое качество работы даже в условиях высоких платежей и иных финансовых потерь. Нахождение в составе этого же предприятия котельной, позволяет перевести довольно сложные проблемные отношения «УО – РСО» в рамки взаимодействия между подразделениями одной компании.

Теперь представим, что руководитель компании обязан пройти аттестацию и получить квалификационный аттестат. А ведь основной профиль предприятия – не ЖКХ. Предположим, это металлургическое предприятие, генеральный директор которого несколько десятков лет занимается исключительно металлургией. И вот этому почётному металлургу, заслуженному деятелю российской металлургии предлагают пройти экзамен на знание жилищного законодательства. Вероятность, что он такой экзамен не пройдёт, довольно высока.

Последствия представляются довольно плачевными, причём, в первую очередь, для жителей поселения. В связи с утратой градообразующим предприятием права

осуществлять деятельность по управлению МКД, орган местного самоуправления проведёт конкурс по отбору УО, либо собственники помещений проведут общее собрание и выберут УО. Избранная УО уже не будет обладать ресурсами градообразующего предприятия, кроме того, неизбежно возникновение проблем новой УО и этого самого предприятия, которое будет выступать теперь в качестве РСО. И даже при переходе сотрудников отдела ЖКХ градообразующего предприятия в новую УО, возможен серьёзный управленческий кризис, связанный с изменением структуры и системы работы. И т.д. и т.п.

Гораздо логичнее в приводимом примере аттестовать руководителя отдела ЖКХ, который с высокой вероятностью пройдёт экзамен, получит аттестат и продолжит руководить деятельностью по управлению МКД, оставаясь в составе градообразующего предприятия с его огромными финансовыми, трудовыми, административными ресурсами.

И закон о лицензировании деятельности по управлению МКД (255-ФЗ от 21.07.2014) эту логику не нарушает.

Итак, согласно ст.193 ЖК РФ, для получения лицензии на управление МКД **необходимо наличие квалификационного аттестата должностного лица (не обязательно руководителя!).**

Кроме того, в п.1 ст.202 ЖК РФ указано, что таких лиц в организации может быть несколько. Например, если в управляющей организации существует несколько участков/отделов, каждый из которых отвечает за управление различными группами домов, могут быть аттестованы руководители этих участков/отделов, т.е. аттестованных должностных лиц в организации будет несколько.

Необходимо отметить такой немаловажный момент – **именно аттестованное лицо является ответственным за надлежащее содержание общего имущества МКД.** Такая ответственность возлагается на это лицо **внутренними документами управляющей организации** (Уставом, Приказами, иными документами), именно это лицо будет нести административную ответственность, именно это лицо может быть дисквалифицировано. В случае дисквалификации такого лица именно оно вносится в Реестр дисквалифицированных лиц управляющих организаций, его квалификационный аттестат аннулируется.

Соответственно, при наличии нескольких аттестованных лиц, за нарушения, допущенные при управлении конкретным МКД, ответственность несёт то аттестованное лицо, которое согласно внутренним документам организации отвечает за содержание общего имущества именно этого МКД.

Тут важно понимать, что **полное сложение ответственности с руководителя предприятия на аттестуемое должностное лицо невозможно**, поскольку руководитель,

являющийся единоличным исполнительным органом организации, в любом случае несёт ответственность за нарушения, допущенные руководимой организацией. Более того, в случае аннулирования лицензии управляющей организации именно руководитель этой организации попадает в Реестр дисквалифицированных лиц управляющих организаций, даже если нарушения, которые привели к аннулированию лицензии, совершены не им лично, а работниками его организации.

Примечание: разъяснения данного раздела статьи утратили актуальность в связи с вступлением 30.07.2017 в силу Федерального закона от 29.07.2017 N 257-ФЗ, которым в числе прочего внесены изменения в п.2 ч.1 ст.193 ЖК РФ, а именно: в качестве одного из лицензионных требований установлено наличие квалификационного аттестата у «единоличного исполнительного органа юридического лица, руководителя юридического лица или его филиала либо индивидуального предпринимателя, осуществляющих управление многоквартирным домом, а в случае заключения договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа - единоличного исполнительного органа юридического лица или индивидуального предпринимателя, которым такие полномочия переданы».

Требования к претенденту на квалификационный аттестат

Еще на стадии рассмотрения Государственной Думой законопроекта о лицензировании деятельности по управлению МКД стали появляться предложения различных образовательных (и не только) организаций о прохождении обучения для получения якобы необходимой квалификации должностных лиц соискателей лицензии. Представители таких организаций настаивали, что для получения квалификационного аттестата претендент должен иметь определённую специальность, определённую квалификацию, подтверждённую соответствующим удостоверением, и для получения этого удостоверения необходимо пройти обучение именно в этой организации. Разумеется, обучение платное. Учитывая важность вопроса, размер этой платы устанавливался весьма существенным: 20, 30, 50, а то и 70 тысяч рублей за обучение одного специалиста!

Некоторые организации предлагали даже не обучение, а просто приобретение квалификационного аттестата! Не беда, что форма этого аттестата утверждена Приказом Минстроя России только 28 октября этого года – некоторые деятели продавали эти аттестаты еще летом!

И наконец, были предложения вообще не утруждать себя никакими аттестатами и экзаменами, а просто сразу купить лицензию на управление МКД!

Необходимо чётко понимать, что все эти предложения являются **мошенническими!**

Для понимания того, какие же требования предъявляются к претендентам на получение квалификационного аттестата, наиболее правильным представляется анализ законодательства.

Пункт 1 ст.193 ЖК РФ в качестве лицензионных требований устанавливает, в том числе, требования к должностному лицу соискателя лицензии, к которым относит отсутствие у должностного лица неснятой или непогашенной судимости за преступления в сфере экономики, за преступления средней тяжести, тяжкие и особо тяжкие преступления.

Пункт 7 «Порядка проведения квалификационного экзамена», утверждённого Приказом Минстроя России от 28.10.2014 N659/пр, устанавливает: «к квалификационному экзамену допускается претендент, информация о котором не содержится в Реестре дисквалифицированных лиц».

Ну и, собственно, это все требования! Отсутствие претендента в Реестре дисквалифицированных лиц и отсутствие у него неснятой или непогашенной судимости за преступления в сфере экономики, за преступления средней тяжести, тяжкие и особо тяжкие преступления. И всё!

Никаких требований ни к уровню образования (среднее, высшее), ни к квалификации (инженер, бакалавр, специалист), ни к специальности (экономист, юрист, строитель) законодательством не установлено! Т.е. лицензионные комиссии не будут проверять документы об образовании (дипломы, удостоверения, сертификаты), не будут требовать указывать сведения об обучении, о прохождении курсов, семинаров и т.п. ни в заявлениях, ни в анкетах, ни в иных документах.

Следовательно, претенденты допускаются к экзамену независимо от пройденных ими курсов, прослушанных лекций, тренингов и семинаров, в которых они принимали участие!

Необходимо ли аттестуемому предварительное обучение?

Как уже сказано выше, требований к образованию, к квалификации претендента на получение квалификационного аттестата законодательством не предъявляются.

Однако, необходимо понимать, что требования к уровню подготовки всё-таки установлены достаточно высокие. Согласно «Порядку проведения квалификационного экзамена», утверждённого Приказом Минстроя России от 28.10.2014 N659/пр, на экзамене в течение 120 минут необходимо ответить на 100 вопросов (в среднем 72 секунды на каждый ответ), при этом отвечать на следующий вопрос можно начинать только после ответа на предыдущий (т.е. нельзя сначала просмотреть вопросы, выбрать более лёгкие или более сложные), и для успешной сдачи экзамена надо ответить не менее, чем на 86 вопросов. Вопросы касаются различных юридических и технических аспектов жилищной сферы: содержания и ремонта общего имущества, предоставления коммунальных услуг, проведения Общих собраний собственников, капитального ремонта, административной ответственности, трудовых правоотношений и многого другого.

Таким образом, если специалист уверен, что он готов к сдаче экзамена, обладает всеми необходимыми знаниями, способен выдержать моральное напряжение, с высокой скоростью выбрать правильные варианты ответов, такому профессионалу предварительная подготовка, возможно, не требуется.

Если же специалист чувствует сомнения в своих знаниях, не уверен в своих силах, то такому специалисту представляется желательным пройти дополнительное обучение по вопросам тестовых заданий квалификационного экзамена. В этом случае важно понимать, что такое обучение необходимо не для получения удостоверения, сертификата или иного документа (который никто не будет требовать при сдаче квалификационного экзамена), а исключительно с целью систематизации знаний и восполнения в них пробелов, если таковые имеются.

Анализ сроков сдачи квалификационного экзамена в статье Дмитрия Нифонтова "
Когда надо сдавать квалификационный экзамен?"

**Центр дистанционного обучения "АКАТО" предлагает
претендентам на получение квалификационного аттестата
(должностным лицам соискателям лицензии,
ответственным за деятельность по управлению МКД)
воспользоваться специальным Интернет-сервисом
по подготовке к квалификационному экзамену
Подробнее > > >**

Автор: Нифонтов Д.Ю.