

## 27.01.2015 | Кто подлежит лицензированию?

Всё ближе назначенный законодателем срок, до которого согласно ст. 7 Федерального закона от 21.07.2014 N255-ФЗ (далее – Закон 255-ФЗ) «юридические лица, индивидуальные предприниматели, осуществляющие предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами, обязаны получить лицензию на ее осуществление». И сроком таким установлена дата 01 мая 2015 года. Согласно той же ст.7 Закона 255-ФЗ «после 1 мая 2015 года осуществление данной деятельности без лицензии не допускается».

В «АКАТО» по-прежнему продолжают поступать многочисленные обращения с вопросами, какие всё-таки организации подлежат лицензированию. Попробуем разобраться в этом вопросе.

## Зачем нужно лицензирование?

Идея лицензирования сферы ЖКХ появилась в 2013 году, когда саморегулирование жилищной отрасли было признано неэффективным. Сама идея несколько не укладывается в общую политику государства, направленную на максимальный уход от государственного регулирования и переход к более современным методам регулирования, одним из которых как раз и является саморегулирование. Но именно ЖКХ стало той сферой, в которой власти решили вернуться «назад» – к лицензированию.

Сразу после высказывания идеи лицензирования ЖКХ начались жаркие дебаты на всех уровнях: вопрос обсуждали и органы власти – от муниципальных до федеральных, и надзорные инстанции, и СРО, и различные объединения предприятий жилищной сферы, и экспертные сообщества. Появилось огромное число как сторонников, так и противников идеи лицензирования. Сомнения в том, что в сфере ЖКХ будет лицензирование, выражались вплоть до дня принятия закона 255-ФЗ в третьем чтении, и даже до дня подписания его президентом.

Однако, федеральным законом от 21.07.2014 N255-ФЗ были внесены изменения в ЖК РФ, и с 01 сентября Жилищный кодекс дополнен «Разделом X», регламентирующим вопросы лицензирования деятельности по управлению МКД.

## **Управляющие организации**

Собственно, сейчас уже практически ни у кого не возникает сомнений, что управляющие организации обязаны получать лицензию на управление МКД.

Пункт 1 ст.192 ЖК РФ устанавливает: «деятельность по управлению многоквартирными домами осуществляется управляющими организациями на основании лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами (далее также - лицензия), выданной органом государственного жилищного надзора на основании решения лицензионной комиссии субъекта Российской Федерации (далее - лицензионная комиссия)».

В соответствии со ст.7 Федерального закона от 21.07.2014 N255-ФЗ после 01 мая 2015 года деятельность по управлению МКД без такой лицензии запрещена.

Следовательно, управляющие организации с 01 мая 2015 года в обязательном порядке обязаны иметь лицензию на управление МКД.

Для получения лицензии соискатель обязан соответствовать лицензионным требованиям, установленным ст.193 ЖК РФ. «АКАТО» неоднократно давал разъяснения по порядку лицензирования, в том числе по вопросу одного из лицензионных требований, установленного подпунктом 2 пункта 1 ст.193 ЖК РФ («наличие у должностного лица лицензиата, должностного лица соискателя лицензии квалификационного аттестата») – кто конкретно и в какой срок должен сдавать квалификационный экзамен и даже предупреждал о мошенничестве в этом вопросе.

## **ТСЖ, ЖСК, ЖК**

Законом 255-ФЗ «О лицензировании деятельности по управлению МКД» были внесены некоторые изменения и в отношении ТСЖ.

На этапе обсуждения законопроекта о лицензировании предложения о лицензировании не только УО, но и ТСЖ, ЖСК неоднократно вносились и обсуждались органами власти различных уровней, ассоциациями и объединениями предприятий и организаций

жилищной сферы, различными экспертными сообществами. В конце концов в отношении ТСЖ и ЖСК победила следующая логика: «ТСЖ, ЖСК, ЖК являются некоммерческими организациями, объединениями собственников помещений. Во-первых, невозможно обязать собственников управлять своей же собственностью на основании некой лицензии. Во-вторых, непонятно к чему приведёт несоответствие ТСЖ или ЖСК лицензионным требованиям – лишение лицензии не может привести к реорганизации ТСЖ или ЖСК, запретить собственникам создавать свои объединения, товарищества также нельзя, в том числе реорганизовывать существующее ТСЖ и сразу создавать новое, и если уж жилищным законодательством предусмотрен способ управления ТСЖ, созданное в конкретном доме ТСЖ всегда имеет право именно этим домом управлять».

В итоге, ни одним правовым актом не установлена обязанность ТСЖ, ЖСК, ЖК получать лицензию на управление МКД.

Кроме того, частью 1.3 ст.161 ЖК РФ (вступает в силу с 01.05.2015 года) прямо установлено: «1.3. Деятельность по управлению многоквартирными домами осуществляется на основании лицензии на ее осуществление, **за исключением случая осуществления такой деятельности товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом** и предусмотренного частью 3 статьи 200 настоящего Кодекса случая».

Таким образом, ни ТСЖ, ни ЖСК, ни ЖК лицензированию не подлежат!

## Прогнозы и перспективы

На данный момент тяжело предугадать последствия введения лицензирования в сфере ЖКХ. Ряд политических деятелей уверенно заявляют, что лицензирование будет инструментом «очистки рынка» от недобросовестных УК. Многие эксперты полагают, что лицензирование не принесёт пользы для жилищной сферы.

Нельзя не отметить тот положительный факт, что лицензионное требование о наличии квалификационного аттестата, по крайней мере, заставило огромное количество должностных лиц соискателей лицензии более глубоко изучить жилищное законодательство, тем самым повышая свою профессиональную компетентность.

В целом же, пока ещё наличие лицензии не стало обязательным требованием, еще не начались аннулирования/отзывы лицензий и дисквалификации должностных лиц, оценить последствия введения лицензирования для ЖКХ России довольно сложно.

Как говорится, «поживём – увидим»...

**Дмитрий Нифонтов**

---

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

---

Получить разъяснения актуальных вопросов ЖКХ Вы можете,  
приняв участие в семинарах ЦДО "АКАТО".  
Следите за расписанием мероприятий на сайте "АКАТО".

---

**Дополнительная информация по телефону 8-800-700-60-58**

Автор: Нифонтов Д.Ю.