

Приложение
к письму заместителя Министра
строительства и жилищно-
коммунального хозяйства
Российской Федерации –
Главного государственного жилищного
инспектора Российской Федерации
от _____ № _____

**ИНФОРМАЦИЯ
ОБ ОТДЕЛЬНЫХ ВОПРОСАХ, ВОЗНИКАЮЩИХ В СВЯЗИ С РЕАЛИЗАЦИЕЙ
ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ О ЛИЦЕНЗИРОВАНИИ
ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО УПРАВЛЕНИЮ
МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ**

1. По вопросу получения информации из реестра 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 (далее – МКД) 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 (далее – реестр дисквалифицированных лиц)

В соответствии с пунктом 5 части 1 статьи 193 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) в число лицензионных требований входит отсутствие в реестре дисквалифицированных лиц информации об аннулировании лицензии, ранее выданной лицензиату, соискателю лицензии.

Согласно подпункту «г» пункта 9 Положения о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению МКД, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28 октября 2014 г. № 1110 (далее – Положение о лицензировании), для получения сведений о наличии (об отсутствии) информации о должностном лице соискателя лицензии в реестре дисквалифицированных лиц орган государственного жилищного надзора (далее – орган ГЖН) взаимодействует с Минстроем России в соответствии с Положением о единой системе межведомственного электронного взаимодействия, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 8 сентября 2010 г. № 697 «О единой системе межведомственного электронного взаимодействия» путем направления в адрес Минстроя России соответствующих запросов.

С учетом того, что в настоящее время Минстроем России реализуются организационно-технические мероприятия, направленные на формирование и обеспечение функционирования реестра дисквалифицированных лиц в соответствии с требованиями действующего законодательства, а также с учетом

положений части 3 статьи 7 Федерального закона 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 – Федеральный закон № 255-ФЗ) о размещении реестра дисквалифицированных лиц в федеральной государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (далее – ГИС ЖКХ) с 1 мая 2015 года, Минстрой России считает возможным до наступления указанной даты и перехода в этой части к межведомственному электронному взаимодействию с Минстроем России получение органом ГЖН информации о дисквалифицированных лицах осуществлять непосредственно из реестра дисквалифицированных лиц Федеральной налоговой службы, зарегистрированного в системе межведомственного электронного взаимодействия в виде электронного сервиса «Сведения из Реестра дисквалифицированных лиц», которому присвоен SID0003526, либо по ссылке <https://service.nalog.ru/disqualified.do>.

2. По вопросу наличия у должностного лица соискателя лицензии квалификационного аттестата

В соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 193 ЖК РФ в число лицензионных требований входит наличие у должностного лица лицензиата, должностного лица соискателя лицензии квалификационного аттестата.

Минстрой России считает, что получить аттестат должно лицо, осуществляющее функции единоличного исполнительного органа управляющей организации.

3. По вопросу соблюдения лицензиатом установленных требований к раскрытию информации в связи с осуществлением деятельности в сфере управления МКД

В соответствии с пунктом 6 части 1 статьи 193 ЖК РФ в число лицензионных требований входит соблюдение лицензиатом требований к раскрытию информации, установленных частью 10 статьи 161 ЖК РФ. Аналогичное требование включено в перечень лицензионных в соответствии с пунктом 4 Положения о лицензировании.

В частности, управляющая организация должна обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях ее финансово-хозяйственной деятельности, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, в соответствии со стандартом раскрытия информации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 г. № 731 (далее – Стандарт).

Таким образом, при рассмотрении вопроса о выдаче лицензии осуществляется проверка соответствия соискателя лицензии требованиям Стандарта.

Согласно пункту 8 Стандарта раскрытие информации осуществляется по формам, утвержденным Минстроем России (далее – формы раскрытия информации).

До вступления в силу форм раскрытия информации при проведении органом ГЖН проверок соблюдения соискателем лицензии Стандарта Минстрой России считает необходимым учитывать следующее.

Раскрытие информации осуществляется по формам, размещенным в настоящее время на официальном сайте в сети Интернет, предназначенном для раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления МКД, – «Реформа ЖКХ» (www.reformagkh.ru) (далее – официальный сайт) с учетом особенностей, указанных в настоящем разъяснении.

При проведении лицензирующим органом оценки соответствия соискателя лицензии лицензионному требованию о раскрытии информации необходимо обеспечить проверку:

- а) наличия/отсутствия факта раскрытия информации на официальном сайте;
- б) полноты раскрытия информации в соответствии с редакцией Стандарта, действовавшей на момент раскрытия информации.

Таким образом, в случае если раскрытие информации осуществлялось в период до 30 ноября 2014 года включительно, то проверка совершается на предмет соответствия Стандарту, действовавшему в редакции до 1 декабря 2014 года.

Если дата раскрытия информации приходится на период с 1 декабря 2014 года, полнота раскрытия проверяется в соответствии с перечнем информации, указанным в пункте 3 Стандарта и несоответствие раскрытой информации формам, размещенным на официальном сайте, в указанном случае не должно признаваться нарушением.

При этом управляющим организациям, которые осуществляют раскрытие информации после 1 декабря 2014 года, рекомендуется, в случае если размещенные на официальном сайте формы раскрытия информации не позволяют осуществлять раскрытие отдельных видов информации, указанных в пункте 3 Стандарта, размещать (прикреплять) на официальном сайте документы в виде файлов, содержащих соответствующие виды информации.

Таким образом, до вступления в силу форм раскрытия информации, утвержденных Минстроем России, оценка ее размещения соискателями лицензии на предмет соответствия Стандарту осуществляется, прежде всего, с точки зрения отражения всех видов информации.

Достоверность размещенной информации проверяется при поступлении в период проведения проверки в установленном порядке в орган ГЖН от гражданина или организации соответствующего заявления (жалобы, обращения), в котором ставится вопрос о недостоверности размещенной информации. В этом случае принятие решения о соответствии соискателя лицензии требованию, установленному пунктом 6 части 1 статьи 193 ЖК РФ должно приниматься по результатам проверки, проведенной по данному заявлению (жалобе, обращению).

Информация за 2014 год, подлежащая в соответствии со Стандартом ежегодному раскрытию в течение I квартала года, следующего за отчетным, подлежит раскрытию по формам, размещенным на сайте «Реформа ЖКХ» в соответствии со Стандартом, действовавшим в редакции на 30 ноября 2014 года включительно.

Кроме того, необходимо учесть, что в отношении лиц, не осуществлявших деятельность по управлению МКД до подачи заявления о предоставлении лицензии, в силу положений пункта 1 Стандарта не проводятся проверки на предмет соответствия лицензионному требованию, указанному в пункте 6 части 1 статьи 193 ЖК РФ, поскольку в отношении них отсутствует соответствующая обязанность соблюдения Стандарта.

Минстрой России просит обратить внимание, что по данным государственной корпорации – Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства (далее – Фонд) до настоящего времени не все органы ГЖН обратились для получения доступа к сервисам сайта «Реформа ЖКХ», способствующего осуществлению контролю за раскрытием информации, либо недостаточно регулярно и системно пользуются указанным ресурсом. В целях проведения качественной оценки соответствия соискателей лицензии лицензионным требованиям, а также в период проведения организационно-технических мероприятий по введению в эксплуатацию ГИС ЖКХ, Минстрой России считает необходимым для органов ГЖН в возможно короткие сроки осуществить регистрацию на официальном сайте и направить контактные данные в Фонд.

4. По вопросу информирования собственников помещений в МКД в случае, когда управляющая организация обратилась за получением лицензии

В соответствии с частью 6 статьи 7 Федерального закона № 255-ФЗ в случае, если в срок до 1 апреля 2015 года юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, осуществляющие предпринимательскую деятельность по управлению МКД, на дату обращения с заявлением о предоставлении лицензии осуществляют данную деятельность и сведения о таких домах подлежат внесению в реестр лицензий субъекта Российской Федерации, собственники помещений в МКД должны быть проинформированы об обращении и имеют право принять на общем собрании собственников помещений в таком доме (далее – собственники) решение о расторжении договора управления с соискателем лицензии и (или) выборе иного способа управления.

В соответствии с частью 2 статьи 197 ЖК РФ порядок такого информирования утверждается постановлением Правительства Российской Федерации (далее – Порядок информирования).

До утверждения Порядка информирования и в целях обеспечения реализации собственниками права на выбор управляющей организации или выбор иного способа управления Минстрой России считает целесообразным осуществлять информирование собственников следующим образом.

Орган ГЖН принимает к рассмотрению документы управляющей организации в соответствии со статьей 13 Федерального закона от 4 мая 2011 г. № 99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности». В течение одного рабочего дня с момента вручения (направления) уведомления управляющей организации о принятии решения о рассмотрении этого заявления и прилагаемых к нему документов орган ГЖН с использованием средств межведомственной системы электронного документооборота либо, в случае отсутствия доступа к ней, телеграммой информирует орган местного самоуправления по месту расположения МКД, указанного в документах управляющей организации-заявителя. В сообщении

указываются полное наименование управляющей организации, адрес управляемого ей МКД, срок начала рассмотрения заявления и прилагаемых к нему документов. В этот же день аналогичную информацию орган ГЖН размещает на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Кроме того, при направлении информации в орган местного самоуправления указывается также на необходимость организации органом местного самоуправления мероприятий по информированию об этом собственников помещений в МКД в трехдневный срок, а также на необходимость совершения следующих действий органами местного самоуправления:

- организация размещения данной информации для собственников помещений в МКД в местах, удобных для ознакомления (на досках объявлений, размещенных во всех подъездах МКД или в пределах земельного участка, на котором расположен МКД), а также на официальном сайте органа местного самоуправления в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в трехдневный срок с момента получения сообщения органа ГЖИ;

- организация взаимодействия с советом МКД и оказание методологической и информационной поддержки в целях организации общего собрания собственников помещений в МКД (далее – общее собрание, собственники) для принятия решения о расторжении договора управления с искомателем лицензии и (или) выборе иного способа управления.

Минстрой России обращает внимание, что в данном случае расторжение договора управления с искомателем лицензии или выбор иного способа управления является правом, а не обязанностью собственников.

В случае принятия решения о расторжении договора управления с искомателем лицензии и (или) выборе иного способа управления собственники уведомляют орган ГЖН письменным заявлением с приложением копии протокола общего собрания.

При этом орган ГЖН имеет право дополнительно запросить документы, подтверждающие легитимность проведения общего собрания: уведомления собственников о проведении общего собрания в форме совместного присутствия (очного голосования) по вопросам выбора способа управления МКД, выбора управляющей организации и утверждении условий договора управления, реестр отправки заказных писем с сообщением (уведомлением) о проведении общего собрания в форме совместного присутствия, ведомость вручения сообщений о проведении общего собрания в форме совместного присутствия собственникам под роспись, решения (бюллетени) в форме совместного присутствия, копию протокола общего собрания в форме совместного присутствия по вопросам выбора способа управления МКД, выбора управляющей организации и утверждении условий договора управления, подтверждение размещения уведомлений собственников об итогах общего собрания, проведенного в форме совместного присутствия.

Если решения о расторжении договора управления с искомателем лицензии и (или) выборе иного способа управления принимались путем проведения заочного голосования, орган ГЖН вправе запросить у собственников подтверждение кворума общего собрания в форме совместного присутствия по вопросам выбора способа управления МКД, выбора управляющей организации и утверждении условий

договора управления и решение о проведении общего собрания в форме заочного голосования с аналогичной повесткой дня, реестр отправки заказных писем с сообщением о проведении общего собрания в форме заочного голосования, ведомость вручения сообщений о проведении общего собрания в форме заочного голосования собственникам под роспись, решения собственников в форме заочного голосования, копию протокола общего собрания в форме заочного голосования по указанным вопросам, подтверждение размещения уведомлений собственников об итогах общего собрания, проведенного в форме заочного голосования (далее – документы, подтверждающие легитимность проведения общего собрания).

5. По вопросу организации управления МКД в случае, когда управляющая организация не обратилась за получением лицензии в срок до 1 апреля 2015 года либо ей отказано в выдаче лицензии

Факт отсутствия обращения управляющей организации за получением лицензии при наличии действующего договора управления может свидетельствовать о намерении такой управляющей организации прекратить управление МКД, начиная с 1 мая 2015 года либо осуществлять деятельность в нарушение законодательства Российской Федерации, что может привести к нарушению прав собственников помещений в таком МКД.

В целях недопущения нарушения прав собственников помещений в таком МКД и своевременного предупреждения ситуаций, когда МКД может остаться без лица, осуществляющего надлежащее содержание его общего имущества, Минстрой России считает целесообразным принятие со стороны органов государственного жилищного надзора субъектов Российской Федерации дополнительных превентивных мер, направленных на защиту прав собственников помещений в таком МКД.

В частности, в случае, если в срок до 1 апреля 2015 года юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, осуществляющие предпринимательскую деятельность по управлению МКД по состоянию на 1 сентября 2014 года, не обратились в орган государственного жилищного надзора субъекта Российской Федерации с заявлением о предоставлении лицензии на осуществление данной деятельности либо такому юридическому лицу или такому индивидуальному предпринимателю отказано в ее выдаче по причине несоответствия лицензионным требованиям, перечисленным в пунктах 1 – 5 части 1 статьи 193 ЖК РФ, Минстрой России рекомендует органу ГЖН совместно с органом местного самоуправления незамедлительно организовать разъяснительную работу с собственниками помещений в МКД, управление которыми осуществлялось указанными выше организациями, с целью принятия собственниками оперативного решения о смене управляющей организации или выборе иного способа управления.

При этом Минстрой России считает целесообразным осуществлять информирование собственников о возникновении оснований для прекращения деятельности по управлению МКД следующим образом.

Не позднее 6 апреля 2015 года орган ГЖН с использованием средств межведомственной системы электронного документооборота либо, в случае отсутствия доступа к ней, телеграммой информирует орган местного самоуправления по месту расположения МКД, управляющая организация которого не обратилась за получением лицензии. В сообщении указываются полное наименование

управляющей организации, адрес управляемого ей МКД. В этот же день аналогичную информацию орган ГЖН размещает на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

В случае, когда управляющей организации отказано в выдаче лицензии по причине несоответствия лицензионным требованиям, перечисленным в пунктах 1 – 5 части 1 статьи 193 ЖК РФ, орган ГЖН в течение одного рабочего дня с момента оформления решения об отказе в выдаче лицензии с использованием средств межведомственной системы электронного документооборота либо, в случае отсутствия доступа к ней, телеграммой информирует орган местного самоуправления по месту расположения МКД, указанного в документах управляющей организации, которой отказано в выдаче лицензии. В сообщении указываются полное наименование управляющей организации, адрес управляемого ей МКД, дата принятия решения об отказе в выдаче лицензии. В этот же день аналогичную информацию орган ГЖН размещает на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Кроме того, при направлении информации в орган местного самоуправления указывается также на необходимость организации органом местного самоуправления мероприятий по информированию об этом собственников помещений в МКД в трехдневный срок, а также на следующий порядок действий органов местного самоуправления:

Орган местного самоуправления в трехдневный срок с момента получения сообщения органа ГЖН организует размещение данной информации для собственников в местах, удобных для ознакомления (на досках объявлений, размещенных во всех подъездах МКД или в пределах земельного участка, на котором расположен МКД), а также на официальном сайте органа местного самоуправления в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», организует взаимодействие с советом МКД и оказывает методологическую и информационную поддержку в целях организации в течение 15 дней общего собрания для принятия решения о расторжении договора управления и (или) выборе иного способа управления.

При этом до момента реализации принятого общим собранием решения управление МКД осуществляется в соответствии с частью 3 статьи 200 ЖК РФ.