**ЛИЦЕНЗИРОВАНИЕ УК: ОТ ЗАКОНА К ПОРЯДКУ**

*С 1 мая 2015 года управление многоквартирными домами без лицензии не допускается. Все управляющие компании России должны в обязательном порядке получить лицензию. Продолжат работу профессионалы, подтвердившие свое право обслуживать жилищный фонд.*

**Условия отбора**

Необходимость в лицензировании УК назрела давно: условия отбора позволят отсеять компании, работа которых сегодня вызывает слишком много нареканий со стороны жителей.

По словам генерального директора ООО «Управдом «Дубна» Дмитрия Чихалова, процесс лицензирования специалистам пройти несложно. «Но он может оказаться непростым для компаний-«однодневок», которые всеми правдами и неправдами стремятся попасть на рынок управления ЖКХ. Однако работа таких компаний заставляет собственников нервничать. Это непрофессионально, мы должны оказывать квалифицированную помощь, точно так же, как все остальные службы. УК должны обеспечивать комфорт и безопасность жителей».

Путь в благонадежные компании начинается с соблюдения нескольких обязательных требований. Так, должностные лица должны иметь по итогам экзамена квалификационный аттестат. Для сдачи теста необходимо продемонстрировать знания законодательства, правил и норм предоставления жилищных и коммунальных услуг, вопросов безопасности проживания в многоквартирном доме.

УК должна быть зарегистрирована в качестве юридического лица или индивидуального предпринимателя на территории РФ. Управляющая компания должна быть абсолютно чиста перед законом: у ее руководства не должно быть непогашенных судимостей по экономическим и уголовным преступлениям. УК должна соблюдать требования к раскрытию информации в соответствии со стандартом. Должностные лица не должны упоминаться в реестре дисквалифицированных лиц, а сама УК – в сводном федеральном реестре аннулированных лицензий.

**Решение за собственником**

Судьба многоквартирного дома остается в руках жителей. В начале апреля местные администрации проинформируют жителей, обратились ли их управляющие компании за лицензией. Если собственники недовольны работой своей УК, они могут расторгнуть с ней договор или выбрать другую форму управления. Для этого в течение апреля они должны провести общее собрание собственников, принять решение о расторжении договора управления или выборе другой формы управления и в течение трех рабочих дней направить копию протокола в Госжилинспекцию заказным письмом.

Если собственников устраивает деятельность управляющей компании, никаких действий предпринимать не надо.

Что делать, если ваша управляющая компания не подала заявление на получение лицензии или ей отказали? В течение апреля вы можете провести общее собрание и выбрать компанию, которая получила лицензию. Если собственники не проявят инициативу, собрание созовет местная администрация. А вот если собрание не состоится, решение будет не принято или не реализовано, органы местного самоуправления объявят открытый конкурс на управление домом.

**Ставка на открытость**

1 апреля 2015 года на сайте Госжилинспекции Московской области и сайтах местных администраций будет опубликована информация об обратившихся за лицензией УК.

Собственники квартир найдут там подробную информацию о каждой управляющей компании, участвующей в процедуре лицензирования, в том числе: наличие квалификационного аттестата, номер лицензии, реестр многоквартирных домов, находящихся в управлении УК.

В дальнейшем этот реестр будет регулярно обновляться и в любой момент собственники могут увидеть в нем информацию о своей УК.

**Право «вето»**

Закон оговаривает и условия аннулирования лицензии.

Если управляющая компания дважды в течение года не исполняет или ненадлежаще исполняет предписание Госжилинспекции, дом изымается из управления компании. Однако жители имеют право «вето». Если они хотят продолжить работать с этой УК, они должны в течение двух месяцев после уведомления о лишении компании права управления многоквартирным домом на общем собрании принять решение о продолжении деятельности УК и сообщить об этом в Госжилинспекцию.

Аннулирование лицензии происходит по решению суда на основании решения лицензионной комиссии. Основание для этого – лишение управляющей компании 15-ти процентов площадей управляемого фонда в результате неисполнения предписаний органов госжилнадзора.

**Под угрозой штрафа**

Лицензия предоставляется без ограничения срока ее действия, действует на территории субъекта РФ, где выдана, и не подлежит передаче третьим лицам. Работа управляющей компании без лицензии влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере до ста тысяч рублей или дисквалификацию на срок до трех лет, на юридических лиц – до трехсот тысяч рублей.

**Александр Коган, руководитель Госжилинспекции Московской области**

– На этапе лицензирования, когда полностью меняются правила игры на рынке управления домами, роль советов домов велика как никогда. Именно совет может максимально быстро довести до соседей информацию, подано ли их управляющей компанией заявление на получение лицензии, понять позицию собственников относительно их удовлетворенности работой УК, грамотно и в срок провести общее собрание, если УК жителей не устраивает. В дальнейшем именно совет станет тем механизмом «настройки» деятельности УК, новой или уже знакомой жителям, в соответствии с потребностями граждан и позволит контролировать качество работ.

**Для справки:**

По данным министра строительства и ЖКХ России Михаила Меня, реально управляют домами наших граждан 11,8 тысяч управляющих компаний. Каждая 15-я управляющая компания работает в Подмосковье. В Московской области управляющие компании обслуживают 93% жилищного фонда. Это более 53 тысяч многоквартирных домов, общая площадь которых составляет около 160 млн кв. м.

**Где найти реестр лицензий?**

– сайт Госжилинспекции Московской области;

– сайты местных администраций.