

декс РФ...», получивший название закона о лицензировании. Согласно ему юридические лица и предприниматели, занимающиеся управлением многоквартирными домами, обязаны получить лицензию на эту деятельность до 1 мая 2015 года. После указанной даты без лицензии работа на рынке не допускается.

Как пояснил руководитель направления «Лицензирование» юридической фирмы «Сфера права» Илья Крюков, перечень причин для отказа в получении лицензии весьма короткий. Организации необходимо оплатить госпошлину в размере 30 тыс. руб., обеспечить соблюдение правил раскрытия информации. А ее должностному лицу предстоит сдать квалификационный экзамен, состоящий из 100 вопросов, на 14 из которых он может ответить неправильно. Юридическое лицо не должно находиться в стадии банкротства, а его представители, на которых уставом или иными документами возложена ответственность за соблюдение требований к обеспечению надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, не могут иметь судимости по определенным категориям дел административного и уголовного судопроизводства. «Но получить лицензию — еще не все, — добавляет Илья Крюков. — Основные сложности начнутся с 1 мая, когда УК нельзя будет допустить наложение двух административных наказаний за правонарушение по одному и тому же дому в течение календарного года. Иначе домом больше не управляешь. Теряешь таким образом 15% домов — и лицензия аннулируется».

Директор УК Левобережного района Владимир Болотов полагает, что «если Госжилинспекция в своих проверках будет подходить к работе формально, то любую компанию можно будет в два щелчка лишиться лицензии»: «Только кто потом будет обслуживать дома? Особенно старые, которые мэрия по конкурсу спихнула нам в управление. Тогда не было желающих управлять такими домами. И сейчас их не появилось. Но я надеюсь, что проверяющий орган будет смотреть и состояние дома, и наличие средств на его лицевом счету».

Депутат Воронежской облдумы, заместитель председателя комитета по ЖКХ Татьяна Головачева напоминает, что УК начали возмущаться, когда закон о лицензировании еще был проектом: «Если УК приходит на рынок,

то она должна понимать свои обязанности. В коммунальной сфере граждане имеют право на получение качественной услуги». «Вопрос компетентности работников коммунальной сферы обсуждался на уровне Минстроя, правительства. В лицензировании же он не стоит вообще. Так что пока я вижу, что это чистой воды профанация. Допустим, ты не сдаешь экзамен с первого раза. Ну и что? В другое установленное время ты снова приходишь сдать его с другой группой. Первая попытка, десятая — лишь бы успеть до мая», — иронизирует Ольга Фролова. Несколько иного мнения придерживается господин Крюков: «Насколько серьезно испытание лицензированием, покажет практика правоприменения. Объем работ по лицензионному контролю весьма значителен. Поэтому, думаю, есть риск формализации этого процесса вообще и в вопросе применения санкций к неугодным компаниям — в частности. К тому же подавляющая часть руководителей УК, являясь неплохими практиками и технически грамотными людьми, не могут свободно ориентироваться в той бездонной массе «нормативки», которая необходима для сдачи квалификационного экзамена. Им придется просто зубрить ответы. Но, думаю, форма лицензирования все равно должна положительно повлиять на качество оказываемых коммунальных услуг».

В Воронежской области управляющие организации одновременно с подготовкой к сдаче квалификационного экзамена улаживают «вечные» финансовые разногласия с ресурсоснабжающими организациями. «Недавно наша компания провела сверку взаиморасчетов с поставщиками ресурсов (ООО «РВК-Воронеж» и МКП «Воронежтеплосеть»), — рассказывает директор УК Советского района Владимир Дмитриев. — Основной наш долг перед поставщиками образовался из-за долгов неплательщиков перед нами. Но эти средства поставщики по договору переуступки прав требования теперь будут взыскивать сами. Поэтому, думаю, все необходимые требования лицензирования мы выполним». Аналогичной настрой у Алины Мелехиной, руководителя юридической службы УК Ленинского района: «Недавно мы подписали соглашения с поставщиками ресурсов, по которым привели взаиморасчеты в порядок. Теперь никаких финансовых разногласий между нами нет».

ВСЕ СРЕДСТВА ХОРОШИ... Впрочем, общественный совет по вопросам ЖКХ при главе Воронежа указывает на иные особенности подготовки ведущих УК к лицензированию. Речь идет о «массовом делении крупных УК: те из них, кто имеет на своем балансе порядка 400-500 домов, разбиваются на ряд небольших компаний, у которых в управлении будет 30-50 зданий». Члены совета ссылаются на жалобы от собственников, обративших внимание на объявления следующего характера: «В связи с реорганизацией ОАО «Управляющая компания Ленинского района», связанной с лицензированием ЖКХ, и в целях повышения качества обслуживания проводится передача полномочий...». Для «оформления правоустанавливающих документов» собственники просят прийти по определенному адресу.

По словам руководителя общественного совета Ольги Фроловой, схема дробления выглядит так: из подрядных организаций, которые предоставляли УК услуги по обслуживанию жилфонда, создаются новые управляющие компании. Они берут в управление 30-50 наиболее благополучных домов, а малобюджетный жилфонд остается в старой компании, у которой могут возникнуть проблемы с получением лицензии. «Ни одна лицензированная компания в здравом уме не захочет брать эти дома в управление. Заставить частную УК это сделать никто не сможет. Создать ТСЖ в таких домах просто нереально, при существующем размере платы за содержание и ремонт у малобюджетных домов не будет такой собираемости, чтобы обеспечить прибыль управляющим или хотя бы сработать на ноль», — поясняет госпожа Фролова.

Эксперты полагают, что УК, в которой останется малобюджетный жилфонд, в итоге получит лицензию «методом исключения», в противном случае домами некому будет управлять. Татьяна Головачева такой ход считает спорным: «Что такое «реорганизация, связанная с лицензированием»? Это искажение действующего законодательства и введение людей в заблуждение. Но теоретически это может делаться для того, чтобы в случае лишения лицензии одной компании ее клон был рядом и взял под свое управление ее дома». Илья Крюков предупреждает, что в соответствии с жилищным законодательством УК не может выступать инициатором

подобных действий: единственный правомочный орган по данному вопросу — собрание собственников помещений.

Между тем сами участники рынка отрицают свое участие в подобном делении. «К упомянутым объявлениям наша УК не имеет никакого отношения, — утверждает Алина Мелехина из УК Ленинского района. — Мы слышали, что по домам, которые мы обслуживаем, периодически ходят сотрудники других УК, предлагая свои услуги. Но мы не собираемся ничего передавать или делить. Мы продолжаем работать. Недовольные собственники, конечно, есть, но все вопросы мы стараемся решать и следить, чтобы уровень обслуживания не падал».

«Исчерпывающий перечень документов, обязательный для получения лицензии, одинаков как для компаний, обслуживающих старый жилфонд, так и обслуживающих новостройки, — добавляет господин Крюков. — Разница возникнет уже после получения лицензии — в рамках лицензионного контроля. В случае разделения у компании появляется необходимость платить вместо одной несколько государственных пошлин, готовить столько же должностных лиц к аттестации, раскрывать информацию о своей деятельности на собственных сайтах и т.д. Все это дополнительные траты. Кроме того, учитывая географию воронежских домов, собрать хорошие объекты в один «карман», а плохие — в другой достаточно проблематично». Да и в рамках лицензионного контроля, уверен эксперт, преимущество это вряд ли станет. Так как в случае отзыва лицензии законодатель обязывает «старую» компанию обслуживать дом до того момента, пока не найдется новый «управляющий». «Самое интересное здесь то, что весь переходный период, который может затянуться на годы, управлять домом обязана «старая» компания, но уже без лицензии. А в соответствии с КоАП «Нарушение правил осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами» управление в период прекращения действия лицензии или ее аннулирования влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от 100 до 200 тыс. руб. или дисквалификацию на срок до трех лет; на предпринимателей и юрлиц — от 150 до 500 тыс. руб. или дисквалификацию на срок до трех лет», — резюмирует Илья Крюков. ■



ПОДАВЛЯЮЩАЯ ЧАСТЬ РУКОВОДИТЕЛЕЙ УК, ЯВЛЯЯСЬ НЕПЛОХИМИ ПРАКТИКАМИ И ТЕХНИЧЕСКИ ГРАМОТНЫМИ ЛЮДЬМИ, НЕ МОГУТ СВОБОДНО ОРИЕНТИРОВАТЬСЯ В ТОЙ БЕЗДОННОЙ МАССЕ «НОРМАТИВКИ», КОТОРАЯ НЕОБХОДИМА ДЛЯ СДАЧИ КВАЛИФИКАЦИОННОГО ЭКЗАМЕНА