**ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО СОВЕРШЕНСТВОВАНИЮ ПРОЦЕССА ЛИЦЕНЗИРОВАНИЯ, ПОСТУПИВШИЕ В НП «ЖКХ – Контроль»**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № | Проблема | Предложения по решению | Автор предложения |
| 1 | Наличие длительных непогашенных задолженностей перед ресурсоснабжающими организациями и подрядчиками не может служить основанием для изъятия лицензии. | Дополнения в ст. 193, ч.1,пп.7, 198, ч.5 ЖК РФ, Постановление Правительства № 493 от 11.06.2013 «О государственном жилищном надзоре».  Включить соблюдение порядка расчетов между хозяйствующими субъектами в предмет жилищного надзора, наличие просроченных задолженностей – основание для изъятия лицензий. | НП «ЖКХ Контроль», органы власти субъектов РФ |
| 2 | Управляющие компании, накопившие долги перед РСО и подрядчиками, создают новые юридические лица - «клоны» с идентичными названиями – чем вводят впоследствии граждан в заблуждение. Оснований не выдать лицензию компании с идентичным названием нет. | Активизация работы общественного контроля в сфере ЖКХ. | НП «ЖКХ Контроль» |
| 3 | Не урегулирован процесс лицензионного контроля за полнотой и достоверностью раскрытия информации со стороны УК, уже получивших лицензии. | Сделать данный пункт предметом плановой документарной проверки, вывести его из под действия 294 ФЗ, сделав ежегодным, без согласования с прокуратурой. | НП «ЖКХ Контроль» |
| 4. | Не конкретизированы признаки «существенных нарушений», влекущих за собой обращение в суд с целью изъятия лицензии и разумные сроки выполнения предписаний. Есть вероятность, что формальные поводы будут использоваться для передела рынка. | В ст. 198 дополнив новой частью.  Ввести понятие грубые нарушения, т.е. нарушения, связанные с безопасностью жизни и здоровья граждан, проживающих в многоквартирном доме. | Саморегулируемые организации, УК |
| 5. | Не определены четкие границы ответственности между УО и РСО. Возможны случаи, когда УО будет лишена лицензии за ненадлежащее исполнение обязанностей со стороны РСО. | Ст. 162 дополнить новой частью.  Ввести ограничение ответственности управляющей организации в рамках действующего договора управления, перечня работ с установленной стоимостью (например, нельзя наказывать за не проведенный капитальный ремонт, за некачественно поданный ресурс к многоквартирному дому, а также взаимосвязанные с этим коммунальные услуги при потере тепла и т.д.). | Саморегулируемые организации, УК |
| 6. | Не определены четкие границы ответственности между УО и собственниками за надлежащее содержание МКД. Возможны случаи, когда УО будет лишена лицензии за неисполнение работ (услуг), которые собственники не согласовали или не оплатили. | Ст. 162 дополнить новой частью.  Исключить наказание управляющей компании в случаях, если она рекомендовала принять решение по необходимым работам и услугам, но собственники отказали в принятии решения общего собрания или общее собрание не состоялось. | Саморегулируемые организации, УК |
| 7. | Не определены подходы к управлению аварийными, ветхими, малоквартирными домами. Возможны случаи, когда УО будет нести ответственность за ненадлежащее состояние домов с высоким уровнем износа и в случаях, когда тарифы на жилищные услуги не покрывают затраты УО. | Нет однозначного решения. | НП «ЖКХ Контроль», саморегулируемые организации, органы власти субъектов |
| 8. | В правоприменительной практике встречаются ситуации, когда по-разному применяются нормы КоАПа РФ, в одних и тех же ситуациях. В связи с этим требуется унификация законодательства в этой области. | Упорядочить нормы КоАП РФ, связанные с одним и тем же видом деятельности, но имеющие разные наказания за одно и то же нарушение в размере от сорока тысяч рублей до трехсот тысяч рублей. | СРО «Национальный жилищный конгресс» |
| 9. | Многие УО осуществляют свою деятельность на территории нескольких субъектов РФ. Для этого им приходится на территории каждого субъекта РФ получать лицензию, что в некоторых случаях считается излишней бюрократией. | Дополнить ст. 192 ЖК новой частью, ввести возможность получения федеральной лицензии. | Саморегулируемые организации управляющих организаций |
| 10. | Неоднозначное понимание процедуры изъятия лицензий. | Прописать пошаговый алгоритм механизма лишения УО лицензии в рамках Методических рекомендаций Минстроя. | НП «ЖКХ Контроль» |
| 11. | Отсутствие алгоритма и источников финансирования работы органов местного самоуправления по инициированию собраний собственников. | Определить, что входит в понятие «инициирование ОМСУ ОСС» и «организация ОМСУ ОСС» и источник финансирования, в том числе увеличение штатной численности работников ОМСУ, имеющих доверенности на проведение ОСС. | Органы местного самоуправления |
| 12. | В процессе лицензирования возникают проблемы, связанные, в первую очередь, с отсутствием унифицированных форм различных документов (актов, отчетов и т.д.). | Подготовка типовых форм документов для работы лицензионных комиссий. | НП «ЖКХ Контроль» |
| 13. | Наличие в числе учредителей УО компаний-офшоров. | Дополнить статью 193 новым пунктом | Органы власти субъектов РФ |
| 14. | Отсутствие профессионального управления со стороны ТСЖ. | Дополнить ст.138 новым пунктом.  Ввести в ТСЖ больших многоквартирных домов требование о привлечении профессионального управляющего с лицензией на основании гражданского-правового договора или трудового договора. | СРО «Национальный жилищный конгресс» |
| 15. | Отсутствие со стороны СРО возможности защищать своих членов в процессе принятия решений лицензионной комиссией. | Дополнить ст. 201 ч. 3 новым пунктом.  Ввести требование обязательного участия в лицензионной комиссии членов СРО на постоянной и (или) временной основе, в том числе для принятия решений лицензионной комиссии, касающихся членов такой СРО. | СРО «Национальный жилищный конгресс» |
| 16. | Низкий процент домов, аннулирование лицензии по которым влечет аннулирование лицензии в целом, создает условия для рейдерских захватов и недобросовестной конкуренции. | Изменить ст. 199 ч. 2.  Пересмотреть основание для рассмотрения лицензионной комиссией вопроса об обращении в суд с заявлением об аннулировании лицензии, установленной ч. 2 ст. 199 ЖК РФ (15% на 30% в течение 2 лет). | СРО «Национальный жилищный конгресс» |
| 17 | Чрезмерная загрузка ГЖИ. | Исключить из реестра лицензий субъектов Российской Федерации адреса многоквартирных домов, так как данные дублируются в ГИС ЖКХ путем их размещения ГЖИ и УК. | СРО «Национальный жилищный конгресс» |
| 18. | При изъятии лицензии в целом нарушаются права собственников, желающих сохранить договорные отношения с данной УК. | 199 дополнить новой частью.  Предусмотреть право «вето» собственников при аннулировании лицензии в целом. | СРО «Национальный жилищный конгресс» |
| 19. | Предоставление в орган государственного жилищного надзора сведений о внесении изменений в реестр лицензиата носит уведомительный характер, ГЖИ не перепроверяет сведения. Однако возникают случаи, когда различные УК указывают для включения в реестр одни и те же МКД. Проверка законности выбора способа управления, в соответствии с 255-ФЗ, не распространяется на лицензиата. | Внесение изменений в ст. 198 ЖК.  Уточнение порядка внесения изменений в реестр, в том числе – порядок действий в случае поступления в ГЖИ сведений об управлении одними и теми же МКД от различных УК (как вариант – внесение изменений только после решения суда). | ГЖИ субъектов РФ |