Согласовано
Председатель Калининградской областной организации Профсоюза работников жизнеобеспечения

Е.Н. Кошевая
« 10» марта 2017 г.

Утверждено
Советом директоров Регионального Отраслевого Объединения Работодателей Союз работодателей жилищно-коммунальных предприятий Калининградской области (РООР ЖКХ)

В.А. Борисов
« 14 » марта 2017 г.

ПРОГРАММА

«СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ СИСТЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ, СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА И ЭКСПЛУАТАЦИИ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ»

г. Калининград

2017 год

ПАСПОРТ ПРОГРАММЫ «СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ СИСТЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ, СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА И ЭКСПЛУАТАЦИИ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ»

Название Программы:	«Совершенствование системы управления многоквартирными домами, содержания общего имущества и эксплуатации многоквартирных домов Калининградской области» (далее по тексту – Программа)
Основание разработки Программы	Жилищное законодательство, законодательство о техническом регулировании и защите прав потребителей, Федеральный закон от 27.11.2002 № 156-ФЗ «Об объединениях работодателей» (далее по тексту – Федеральный закон от 27.11.2002 № 156-ФЗ), Утверждённые 08.12.2016 г. Общим Собранием Общероссийского отраслевого объединения работодателей в сфере жизнеобеспечения «Основные приоритеты деятельности Объединения», национальные стандарты ГОСТ Р, утверждённые Росстандартом РФ и вошедшие в серию «Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами», Положение по созданию на территории субъектов Российской Федерации, Региональных Инновационных Центров по реализации инновационных проектов и программ совершенствования работы предприятий сферы жизнеобеспечения и др.
Заказчик Программы	Региональное отраслевое объединение работодателей Союз работодателей жилищно-коммунальных предприятий Калининградской области (далее по тексту – РООР ЖКХ)
Разработчики Программы	Общественный Совет по промышленной политике и техническому регулированию Калининградской области (далее по тексту – НП ОСТР КО), СРО Ассоциация «Стандарты управления недвижимостью» (далее по тексту – СРО «СУН»
Согласование Программы	Программа согласована с Общероссийским отраслевым объединением работодателей сферы жизнеобеспечения (далее по тексту – ОООР ЖКК), с Общероссийским Профсоюзом жизнеобеспечения, с Объединением Профсоюзов работников жизнеобеспечения Калининградской области. Программа предусматривает максимальное взаимодействие с органами власти и местного самоуправления, в том числе в рамках реализации ими приоритетного направления стратегического развития Российской Федерации «ЖКХ и городская среда». О разработке и начале реализации Программы проинформированы министр минстроя России – Мень Михаил Александрович, высшее должностное лицо ВриО Губернатора Калининградской области – Алиханов Антон Андреевич.
Исполнители и участники Программы	РООР ЖКХ и его члены, саморегулируемые организации, в том числе организации предоставляющие услуги: - управления многоквартирными домами (далее по тексту – МКД); - содержания общего имущества МКД, в том числе текущего и капитального ремонта; - по благоустройству и уборке территорий; - по сбору, вывозу и утилизации твёрдых бытовых отходов (ТБО), твёрдых коммунальных отходов (ТКО); - саморегулируемые организации, члены РООР ЖКХ объединяющие в своём составе организации осуществляющие деятельность по управлению МКД;

	- ресурсоснабжающие организации, подтвердившие свою готовность взаимодействовать с управляющими организациями участниками Программы и заключать с ними договора с учётом требований настоящей Программы; - собственники помещений расположенных в МКД изъявившие желание и подтвердившие участие их МКД в Программе, а так же общественные, экспертные организации, органы власти и местного самоуправления Калининградской области.
Место реализации Программы:	Калининградская область
Период реализации Программы	2017 – 2020 гг. Период реализации Программы продлён решением Совета директоров РООР ЖКХ №2 от 16.04.2020 гг. до 2025 года.
Партнёры Программы	Технический Комитет Росстандарта РФ ТК 393 – услуги ЖКХ и управления МКД, ОООР ЖКК, Профсоюз работников жизнеобеспечения Калининградской области (далее по тексту – Профсоюз жизнеобеспечения), НП ОСТР КО, СРО «СУН» и др.
Координация Программы	Координация Программы осуществляется ОООР ЖКК (Вице-Президент – Филимонов Сергей Леонидович, техническая координация – Комитет по техническому регулированию и инновационной деятельности (далее по тексту – Комитет ОООР ЖКК), при поддержке и участии Технического Комитета Росстандарта РФ ТК 393 – услуги ЖКХ, ФБГУ «Российское Энергетическое Агентство» Минэнерго РФ Калининградский филиал, Профсоюз жизнеобеспечения, НП ОСТР КО.
Организационные структуры Программы	**РООР ЖКХ –** выступает в роли профессионального сообщества, объединяющего организации участников Программы; **Наблюдательный Совет** – структура осуществляющая мониторинг, координацию и контроль за реализацией Программы. Создаётся РООР ЖКХ при участии собственников, объединений собственников и ТСЖ (ТСН), управляющих организаций и других участников Программы; **Центр Оценки Квалификации** – структура осуществляющая оценку квалификации работников ЖКХ Калининградской области, а так же профессионально-общественную аккредитацию образовательных программ. Создан 23.03.2016 г. решением Совета директоров РООР ЖКХ в составе НП ОСТР КО; **Координационный Совет** – создан РООР ЖКХ для координации, формирования и поддержки функционирования системы профессиональных квалификаций в системе ЖКХ Калининградской области. Действует в соответствии с утверждённым 23 марта 2016 г. Советом директоров РООР ЖКХ Положением; **Саморегулируемая организация Ассоциация «Стандарты управления недвижимостью»** – объединяющая в своём составе управляющие организации, осуществляющая выдачу свидетельств о допуске к услугам (работам) управления многоквартирными домами, содержания и ремонта общего имущества, выполнение которых обеспечивает безопасное состояние многоквартирных домов и комфортное проживание[1]; **Профсоюз жизнеобеспечения** – организация, обеспечивающая социально-трудовые гарантии работников ЖКХ Калининградской области, в том числе в соответствии с подписанным отраслевым тарифным соглашением.
Цели Программы:	Сформировать, в рамках профессионального сообщества, систему мер, инструментов, механизмов и мероприятий позволяющих бизнесу реально

[1] Получение Свидетельств о допусках к услугам (работам) необходимо рассматривать как дополнение к системе лицензирования управляющих компаний, которые, в добровольном порядке, взяли на себя дополнительные обязательства. Допуски (свидетельства) получают и подрядные организации – участники Программы.

	совершенствовать систему управления МКД, повысить качество предоставляемых услуг, доверие потребителей, показать возможность согласованного применения предложенных мер и инструментов, в том числе: 1) создать эффективную систему управления многоквартирными домами, когда ответственность за качество предоставляемых услуг управляющими и подрядными организациями несёт профессиональное сообщество; 2) обеспечить предприятия ЖКХ квалифицированными кадрами. Создать систему непрерывного образования и повышения квалификаций работников ЖКХ Калининградской области; 3) сформировать единую техническую политику в сфере ЖКХ; 4) способствовать развитию здоровой конкуренции, когда в сфере ЖКХ выгодно будет вкладывать средства в подготовку кадров, в развитие НИОКР, внедрение инновационных технологий и др.; 5) сформировать рынок жилищных и коммунальных услуг, основанный на осознанном спросе (заказе) с учётом социально-экономических возможностей и предпочтений потребителей; 6) сделать услугу управления МКД реально эффективной для собственников; 7) сделать услугу содержания общего имущества технически грамотной, обеспечивающей предупреждение преждевременного износа, безопасное и комфортное проживание; 8) обеспечить социально-трудовые гарантии работников ЖКХ, охрану труда и технику безопасности в рамках подписанного отраслевого тарифного соглашения; 9) сделать сферу жилищно-коммунального хозяйства Калининградской области (далее по тексту – ЖКХ) эффективно и стабильно работающей, в которую есть желание приходить и работать молодым, квалифицированным специалистам[2], отрасль, которая успешно и динамично развивается и является инвестиционно-привлекательной.
Задачи Программы	Для достижения поставленных Программой целей обеспечить: 1) повышение качества предоставляемых услуг путём перехода, при предоставлении услуг управления многоквартирными домами и содержании общего имущества, в соответствии с национальными стандартами ГОСТ Р вошедшими в серию «Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами», приведённые в Приложении №1; 2) подготовку кадров для предприятий ЖКХ и управляющих организаций в соответствии с разработанной системой непрерывного образования работников ЖКХ (Приложение №2); 3) соблюдение участниками Программы основных профессиональных этических норм и правил определённых в Хартии работодателей сферы жизнеобеспечения и профессиональных союзов жизнеобеспечения Российской Федерации одобренной ЦК Общероссийского Профсоюза жизнеобеспечения и ОООР ЖКК (Приложение № 3); 4) наличие в организациях, участвующих в управлении многоквартирными домами и предоставлении услуг (работ) содержания общего имущества, квалифицированных кадров, необходимого оборудования, машин и механизмов, страхования гражданской ответственности, через механизм получения участниками Программы, свидетельств о допуске к предоставлению соответствующих услуг (работ) в соответствии с Положением о требованиях и порядке выдачи свидетельств о допуске к таким услугам (работам) (Приложение № 4);

[2] ГОСТ 51929-2014 «Термины и определения» п. 3.16 квалифицированный специалист: Работник организации, частный предприниматель, обладающий соответствующей квалификацией (наличие у специалиста определенного уровня знаний, опыта, навыков), прошедший обучение на проведение требуемых работ.

	5) повышение эффективности работы управляющих организаций через механизм разделения функций управления многоквартирными домами и содержания общего имущества; 6) повышение платёжной дисциплины обеспечивая сбор и расщепление поступающих от потребителей средств через расчётно-кассовые центры, так же не аффилированные с управляющими организациями, обеспечивая поступление средств только за предоставленные услуги аккумулируя на лицевых счетах МКД собранные средства; 7) повышение производительности труда, эффективности работы предприятий предварительно проведя оценку эффективности работы предприятий ЖКХ в том числе управляющих организаций. Методика оценки эффективности работы предприятий ЖКХ Приложение №5. 8) создание условий, когда профессиональное сообщество возьмёт на себя часть ответственности за работу своих членов; 9) создание в муниципалитетах структур, способных оперативно, качественно и в срок решать вопросы любой сложности (диспетчерские, метрологические службы, службы КИПиА, биллинговые центры и др.); 10) создание единой сети Центров обслуживания граждан (территориальных, районных, межквартальных) максимально приближенных, в шаговой доступности, к потребителю; 11) в рамках социального партнёрства, выполняя условия отраслевого тарифного соглашения для предприятий ЖКХ Калининградской области, обеспечить социально-трудовые гарантии работников сферы ЖКХ, в том числе путём создания на предприятиях ЖКХ первичных профсоюзных организаций; 12) высокий уровень охраны труда и соблюдения техники безопасности; 13) с участием средств массовой информации (СМИ), в том числе газеты «Вестник ЖКХ Калининградской области, интернет ресурса, взаимодействуя с общественными организациями, с советами домов и собственниками, приступить к формированию положительного имиджа организаций и работников сферы ЖКХ; 14) доступный уровень услуг (работ) через механизм согласования и утверждения совместно с бизнесом, объединениями собственников и их активными представителями, при участии органов власти и местного самоуправления, для каждой группы многоквартирных домов, минимального пакета услуг достаточного как для управления многоквартирными домами, так и для содержания общего имущества, для чего создаётся Наблюдательный Совет с участием заинтересованных сторон; 15) взаимодействие управляющих организаций и ресурсоснабжающих организаций путём организации совместного обучения и формирования договорных отношений в рамках Программы; 16) максимальное взаимодействие в рамках реализации в Калининградской области приоритетного направления стратегического развития Российской Федерации «ЖКХ и городская среда»; 17) придание настоящей Программе статуса Пилотного проекта, положительные примеры которой лягут в основу реализации аналогичных Программ в других регионах РФ.
Целевая группа (группы):	- организации, осуществляющие свою деятельность в сфере управления МКД и содержания общего имущества; - органы власти и местного самоуправления; - собственники помещений расположенных в МКД; - Советы МКД; - ресурсоснабжающие организации (РСО); - экспертные и подрядные организации; - общественные организации;

	- средства массовой информации;
Мероприятия Программы	В рамках Программы разработаны и реализуются следующие мероприятия: - обучение и подготовка кадров, повышение квалификации; - информационные семинары, мастер-классы, тренинги: а) подготовка кадров способных обеспечить переход управления и содержания МКД на основе национальных стандартов ГОСТ Р; б) обучение потребителей формировать заказ на требуемые для их МКД тех услуг, которые реально нужны в данное время и др; При взаимодействии с экспертами, разрабатываются Рекомендации, направленные на совершенствование системы управления МКД. В рамках реализации Программы, предстоит разработать ряд правил и стандартов организаций направленных на повышение качества предоставляемых услуг (работ), повышение платёжной дисциплины, проведение работ и мероприятий направленных на снижение энергопотерь и повышение энергоэффективности МКД и работы оборудования.
Ожидаемые результаты и целевые показатели	Основные целевые показатели приведены в разделе III. В ходе реализации Программы планируется получить следующие результаты: - повышение качества предоставляемых жилищных и коммунальных услуг; - создание понятной и прозрачной системы начислений за жилищные и коммунальные услуги; - создание удобных для потребителей и в шаговой доступности, Центров обслуживания граждан; - повышение производительности труда, снижение издержек и потерь, снижение (сдерживание) уровня стоимости услуг (работ); - формирование доверительных отношений между собственниками, управляющими и подрядными организациями; - повышение эффективности при осуществлении общественного и профессионального контроля в системе ЖКХ; - повышение информированности собственников; - рост управленческого и профессионального потенциала подрядных организаций и их взаимодействие с экспертными организациями и профессиональными Объединениями; - совершенствование системы формирования, ведения и актуализации технической документации на МКД и инструкций по эксплуатации; - привлечение экспертного сообщества при решении технически сложных вопросов; - развитие и совершенствование механизмов страхования профессиональной ответственности; - снижение обращений в контролирующие и надзорные органы и др.
Система контроля за исполнением Программы	Контроль за исполнением, всеми участниками Программы, её условий, осуществляет РООР ЖКХ в рамках функционирования Наблюдательного Совета, для чего создаётся руководящий орган Программы. РООР ЖКХ ведёт Реестр участников Программы. Организации, не выполняющие условия Программы - исключаются из Реестра. РООР ЖКХ ежегодно готовит отчёт о выполнении Программы, для чего участники Программы регулярно предоставляют данные в РООР ЖКХ.

I. ПРОГРАММА «СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ СИСТЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ, СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА И ЭКСПЛУАТАЦИИ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ»

1.1. При разработке настоящей Программы, за основу взята программа, разработанная в 2012 году НП ОСТР КО, которая с 2013 года реализуется в Калининградской области.

1.2. Реализация Программы предусматривает взаимодействие с Общероссийским отраслевым объединением работодателей в сфере ЖКХ, Правительством Калининградской области, органами местного самоуправления, Профсоюзом работников жизнеобеспечения Калининградской области, экспертными организациями.

II. ХАРАКТЕРИСТИКИ СУБЪЕКТОВ ПРОГРАММЫ

2.1. Калининградская область образована 07 апреля 1946 года, входит в состав Северо-Западного федерального округа (далее - СЗФО, округ) и является самым западным субъектом Российской Федерации.

2.2. Площадь Калининградской области – 15,1 тыс. кв. км, что составляет 0,9% территории СЗФО и 0,09% территории России.

2.3. Климат переходный от морского к умеренно-континентальному; среднегодовая температура колеблется от +6,5 до + 7,5 °С, средняя температура января колеблется от -3 до 5 °С, июля – от +15 до 17 °С; период со среднесуточной температурой ниже 0 °С длится более 90 дней, отопительный период – чуть более 6 месяцев (с конца октября до конца апреля).

2.4. В Калининградской области, согласно обнародованным официальным данным Госкомстата последней переписи населения Российской Федерации, проживают 955,3тыс. чел. (7% населения СЗФО, 0,73% населения России); плотность населения - 62,1 чел./кв. км, удельный вес городского населения - 76,6%.

2.5. На территории Калининградской области 9 муниципальных районов, 6 районов и 7 городских округов, в том числе городской округ «Город Калининград» – административный центр Калининградской области (сконцентрировано около 45% населения области). Городское население составляет 77,7 % от общего числа жителей. Средняя плотность населения - 63 человека на 1 кв. км. Наиболее плотно заселены Гусевский, Черняховский, Багратионовский, Неманский городские округа и Гвардейский район,..

2.6. В Калининградской области 22 города и 5 поселков городского типа, в том числе 4 города с населением свыше 30 тыс. жителей: Калининград (421,7 тыс. чел.), Советск (43,6 тыс. чел.), Черняховск (43,3 тыс. чел.), Балтийск (31,3 тыс. чел.), Гусев (28,1 тыс. чел).

2.7. По данным министерства социальной политики и территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Калининградской области (далее – Калининградстат), в Калининградской области в январе-феврале 2016 года денежные доходы населения составили 41,649 миллиарда рублей и по сравнению с январем-февралем 2015 года увеличились на 9,9%, денежные расходы населения — 42,611 миллиарда рублей, увеличившись на 2,3%.

2.8. Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата возросла с 26 639 рублей/месяц 2014 до 28 259 рублей/месяц в 2015 году.

2.9. Превышение денежных расходов над доходами составило 962,3 миллиона рублей, что сложилось как за счет уменьшения остатка наличных денег у населения, так и за счет расходования на территории области денежных доходов, полученных в других регионах.

2.10. Номинальные среднедушевые денежные доходы в январе-феврале 2016 года составили 21327,1 рубля в среднем за месяц и по сравнению с январем-февралем 2015 года увеличились на 9,1%, а в реальном выражении увеличились на 0,8%. Такие данные приводит Калининградстат.

2.11. Численность населения, имеющего среднедушевые денежные доходы ниже величины прожиточного минимума находится на уровне 13% от общей численности населения области.

2.12.

2.13. Жилищный фонд Калининградской области в 2016 году составил 26,1 миллиона квадратных метров, в том числе городской жилищный фонд 20,6 млн. кв.м или 79% всего фонда, а на сельскую местность приходится 5,5 миллиона или 21%.; В среднем на каждого жителя области приходится 26,7 квадратных метра общей площади, в городах — 27,1 квадратных метра, в сельской местности — 25,2 квадратных метра. В состав жилищного фонда входит 75,6 тысячи жилых домов, из них 46,1 тысячи — индивидуально-определенные здания и 29,5 тысячи — многоквартирные дома.

2.14. На долю многоквартирных домов в общей площади жилых помещений приходится 20,4 миллиона квадратных метров или 78,4% от общей площади жилых помещений. Жилищный фонд области насчитывает 430,3 тысячи квартир. В 2015 году средний размер одной квартиры составил 59,8 квадратных метра.

2.15. В 2015 году 549 тысяч квадратных метров общей площади жилых помещений или 2,1% в Калининградской области было размещено в ветхих и аварийных строениях. В ветхом жилищном фонде проживает 13,2 тысячи человек, в аварийном — 6,6 тысячи человек.

2.16. Ветхий и аварийный жилищный фонд составил 499 тыс. кв. м, в том числе ветхий - 397,2 тыс. кв. м, аварийный – 101,8 тыс. кв. м; удельный вес ветхого и аварийного жилого фонда в общей площади всего жилого фонда – 2,4 %; удельный вес общей площади, оборудованной водопроводом - 93%, канализацией – 90%, центральным отоплением – 86%, горячим водоснабжением – 76%;

2.17. В Калининградской области жилищный сектор занимает первое место по величине конечного потребления энергии, на его долю приходится более 29% от конечного потребления энергоресурсов и более 45% от конечного потребления тепловой энергии, что связано в первую очередь со структурой ЕТЭБ Калининградской области; потреблено ТЭР в жилищном фонде составило 620,2 тыс. т.у.т.; удельное потребление энергетических ресурсов в жилых зданиях в расчете на квадратный метр в год составляет 29,8 кг.у.т.; в структуре потребления доли тепловой энергии, природного газа и электрической энергии составляют 49,9%, 23,8% и 19,6% соответственно;

2.18. В Калининградской области, как и в целом по России, наибольшая часть потенциальной экономии энергии может быть достигнута в результате реализации мер по повышению энергоэффективности тепловой защиты зданий, а также систем отопления и горячего водоснабжения жилых зданий;

2.19. Технический потенциал снижения энергопотребления систем отопления и горячего водоснабжения в жилых зданиях составляет 75,9 тыс. т.у.т. и 29,6 тыс. т.у.т. соответственно; общий потенциал повышения эффективности в жилых зданиях по Калининградской области составляет 165,1 тыс. т.у.т. или 26,6% от общего потребления энергии жилыми зданиями; оценка технического потенциала произведена на основе разницы в требованиях к тепловой защите зданий, устанавливаемых в соответствии с требованиями СНиП II–3–79 и СНиП 23–02–03;

2.20. По данным государственной жилищной инспекции, на 1 декабря 2016 г. в Калининградской области 252 управляющих компаний, которым выданы лицензии на право осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами.

2.21. В состав РООР входят 28 управляющих компаний, которые управляют и обслуживают МКД в муниципальных образованиях (районах): г. Советска, г. Гусева, г. Гвардейска, г. Зеленоградска, г. Светлогорска, г. Пионерского, г. Калининграда, г. Багратионовска и др.

III. ОСНОВНЫЕ ЦЕЛЕВЫЕ ИНДИКАТОРЫ И ПОКАЗАТЕЛИ ПРОГРАММЫ

3.1. Программой предусмотрено комплексное совершенствование системы управления многоквартирными домами и содержания общего имущества, при этом, в ходе реализации Программы предполагается добиться следующих показателей:

3.2. Ежегодно проводить не менее двадцати профессионально-общественных аккредитаций образовательных (учебных) программ, по которым планируется проводить обучение студентов (обучающихся) для предприятий жилищно-коммунального хозяйства Калининградской области;

3.3. Обеспечить обучение, повышение квалификации работников предприятий ЖКХ по программам прошедшим профессионально-общественную аккредитацию и подтверждение их квалификации в соответствии с утверждёнными минтрудом РФ профессиональными стандартами в Центре Оценки Квалификаций, созданном РООР ЖКХ при НП ОСТР КО, в том числе в:

- 2017 году – не менее 200 человек;
- 2018 году – не менее 250 человек;
- 2019 году – не менее 250 человек;
- 2020 году – не менее 250 человек;

3.4. Ежегодно выдавать управляющим и подрядным организациям свидетельства о допуске к услугам (работам) управления многоквартирными домами, содержания и ремонта общего имущества, выполнение которых обеспечивает безопасное состояние многоквартирных домов и комфортное проживание, являющихся предметом саморегулирования соответственно в:

- 2017 году – не менее 40 свидетельств, в том числе не менее 3 ТСЖ (ТСН);
- 2018 году – не менее 50 свидетельств, в том числе не менее 5 ТСЖ (ТСН);
- 2019 году – не менее 50 свидетельств, в том числе не менее 5 ТСЖ (ТСН);
- 2020 году – не менее 50 свидетельств, в том числе не менее 5 ТСЖ (ТСН);

3.5. Привлекать ежегодно, для участия в Программе, управляющие организации, которые получили свидетельства на допуски в количестве:

- 2017 год – не менее 10, в том числе не менее 3 ТСЖ (ТСН);

- 2018 год – не менее 15 в том числе не менее 5 ТСЖ (ТСН);
- 2019 год – не менее 15 в том числе не менее 5 ТСЖ (ТСН);
- 2020 год – не менее 15 в том числе не менее 5 ТСЖ (ТСН);

3.6. Способствовать проведению и получению, по итогам общих собраний, согласие собственников об участии их многоквартирных домов в настоящей Программе в общем количестве за год, в том числе:

- 2017 год – не менее 1000 домов;
- 2018 год – не менее 1500 домов;
- 2019 год – не менее 1500 домов;
- 2020 год – не менее 1500 домов;

3.7. Провести технические осмотры многоквартирных домов, в соответствии с ГОСТ Р 56194 с составлением технической документации по составу приведённому в Приложении Б ГОСТ Р 56038, ежегодно:

- 2017 год – не менее чем в 1000 домах;
- 2018 год – не менее чем в 1500 домах;
- 2019 год – не менее чем в 1500 домах;
- 2020 год – не менее чем в 1500 домах;

3.8. Сократить времени на устранение аварийных ситуаций - создав единую аварийно-диспетчерскую службу, оснастив её машинами и оборудованием, укомплектовав мобильными аварийно-ремонтными бригадами;

3.9. Повысить до 95-98% собираемости платежей за ЖКУ к концу 2018 года в многоквартирных домах, собственники помещений в которых, приняли решение о выборе рекомендованной им управляющей организации – участника Программы, предоставляющей услуги в соответствии с национальными стандартами ГОСТ Р и стандартами организаций;

3.10. Создать в каждом районе, квартале, в шаговой доступности для потребителей, Центров обслуживания граждан в количестве:

- 2017 год – не менее чем 10;
- 2018 год – не менее чем 15;
- 2019 год – не менее чем 15;
- 2020 год – не менее чем 15;

3.11. Повысить удовлетворённость со стороны потребителей качеством и объёмом выполняемых работ управляющими и подрядными организациями, участниками Программы, выраженное в том числе в снижении количества:

- жалоб и обращений со стороны потребителей;
- нарушений выявляемых контролирующими и надзорными органами;

IV. ОБЪЕКТЫ И ИСТОЧНИКИ ФИНАНСИРОВАНИЯ ПРОГРАММЫ

4.1. Программа консолидирует финансирование адресных и целевых мероприятий и программ, разрабатываемых и принимаемых в рамках настоящей Программы заинтересованными организациями, экспертными сообществами и профессиональными Объединениями, а так же за счёт собственных и привлечённых средств ОООР ЖКК, РООР ЖКХ и СРО;

4.2. Объёмы и источники финансирования уточняются при формировании плана мероприятий на плановый период.

V. НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА ПРОГРАММЫ

5.1. Разработка Программы и её дальнейшая реализация осуществляется на основании нормативно-правовых актов и иных документов, в том числе:

5.2. Федерального закона от 29.12.2004 № 188-ФЗ "Жилищного кодекса Российской Федерации";

5.3. Гражданский кодекс РФ;

5.4. Федерального закона от 07.02.1992 № 2300-1 "О защите прав потребителей";

5.5. Федерального закона от 30.12.2001 № 197-ФЗ "Трудовой кодекс Российской Федерации";

5.6. Федерального закона от 27.11.2002 № 156-ФЗ "Об объединениях работодателей";

5.7. Федерального закона от 12.01.1996 № 10-ФЗ "О профессиональных союзах, их правах и гарантиях деятельности";

5.8. Федерального закона от 01.12.2007 № 315-ФЗ "О саморегулируемых организациях";

5.9. Федерального закона от 27.12.2002 № 184-ФЗ "О техническом регулировании";

5.10. Федерального закона от 29.06.2015 № 162-ФЗ "О стандартизации в Российской Федерации";

5.11. Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений";

5.12. Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности";

5.13. Решение Комиссии Таможенного союза от 18.10.2011 № 824 об утверждении технического регламента Таможенного союза "Безопасность лифтов";

5.14. Постановление Правительства РФ от 29.10.2010 № 870 об утверждении "Технического регламента о безопасности сетей газораспределения и газопотребления";

5.15. Федерального закона от 03.07.2016 № 238-ФЗ "О независимой оценке квалификации";

5.16. Федерального закона от 29.12.2012 № 273-ФЗ "Об образовании в Российской Федерации";

5.17. Федерального закона от 28.12.2013 № 426-ФЗ "О специальной оценке условий труда";

5.18. Федерального закона от 04.05.2011 № 99-ФЗ "О лицензировании отдельных видов деятельности";

5.19. Постановления Правительства РФ от 29.10.2010 № 870 "Об утверждении технического регламента о безопасности сетей газораспределения и газопотребления";

5.20. Постановлении Правительства РФ от 26.12.2014 № 1521 "Об утверждении перечня национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений";

5.21. Приказа Росстандарта от 30.03.2015 № 365 "Об утверждении перечня документов в области стандартизации, в результате применения которых на добровольной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений";

5.22. Постановления Правительства РФ от 28.10.2014 № 1110 "О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами";

5.23. Указа Президента РФ от 16.04.2014 № 249 "О Национальном совете при Президенте Российской Федерации по профессиональным квалификациям";

5.24. Постановления Правительства Российской Федерации от 27.06.2016г. №584 «О применении профессиональных стандартов в части требований, обязательных для применения государственными внебюджетными фондами Российской Федерации, государственными или муниципальными учреждениями, государственными или муниципальными унитарными предприятиями, а также государственными корпорациями, государственными компаниями и хозяйственными обществами, более пятидесяти процентов акций (долей) в уставном капитале которых находится в государственной собственности или муниципальной собственности»;

5.25. Распоряжение Правительства РФ от 14.05.2015 № 881-р «Об утверждении плана-графика формирования сети независимых центров сертификации профессиональных квалификаций»

5.26. Федерального закона от 03.07.2016 № 238-ФЗ "О независимой оценке квалификации" Постановление Правительства РФ от 10.02.2014 № 92 "Об утверждении Правил участия объединений работодателей в мониторинге и прогнозировании потребностей экономики в квалифицированных кадрах, а также в разработке и реализации государственной политики в области среднего профессионального образования и высшего образования";

5.27. Постановления Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения";

5.28. Постановление Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 "О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами";

5.29. Распоряжения Правительства РФ от 26.01.2016 № 80-р "Стратегия развития жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации на период до 2020 года";

5.30. Закона Калининградской области «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в МКД, расположенных на территории Калининградской области

5.31. Постановления Правительства РФ от 23.09.2010 N 731 "Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами"

5.32. Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" (вместе с "Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов"

5.33. Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (ред. от 06.05.2011) "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность"

5.34. Приказа Госстроя РФ от 09.12.1999 № 139 "Об утверждении Рекомендаций по нормированию труда работников, занятых содержанием и ремонтом жилищного фонда"

5.35. Федерального закона от 23 ноября 2009 года № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

5.36. Федерального закона от 24.07.2007 N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации";

5.37. Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции";

5.38. Совместно с Координатором ОООР ЖКК разрабатываются дополнительные документы необходимые при реализации Программы, ряд таких документов будет предложено местным органам управления для принятия в их муниципальных образованиях;

5.39. Иных правовых актов Российской Федерации, правил и стандартов организаций.

VI. ОБОСНОВАНИЕ НЕОБХОДИМОСТИ РАЗРАБОТКИ ПРОГРАММЫ

6.1. Эффективность управления многоквартирными домами, техническое их состояние, обеспечение безопасных и комфортных условий проживания, взаимоотношения жителей Калининградской области с управляющими организациями во многом определяют социальное благополучие населения и их удовлетворённость или неудовлетворённость работой бизнеса – являющихся членами профессионального сообщества, за деятельность которого, профессиональное сообщество, несёт ответственность.

6.2. В соответствии с Хартией, профессиональное сообщество не собирается занимать выжидательную позицию и считаем, что профессиональное сообщество должно сделать первым шаг навстречу пожеланиям и требованиям собственников, потребителям жилищных и коммунальных услуг. Осознавая профессиональную ответственность, для поддержания и развития лучших традиций Российского предпринимательства и была разработана настоящая Программа.

6.3. Нужно признать, проблемы, существующие в ЖКХ, имеют глубинные и системные корни, а значит, и решать их нужно системно, уходя от старых догм и стереотипов, но при этом в рамках действующего законодательства.

Как показал опыт последних лет, совершенствование системы управления МКД прежними способами – малоэффективен. Нужен системный подход и возможность эффективно использовать экономический, профессиональный, интеллектуальный потенциал, которым сегодня обладает профессиональное сообщество, и те наработки, опыт и знания, которые помогут успешно реализовать намеченное в рамках Программы.

6.4. Учитывая опыт стран с рыночной экономикой, где функции управления и содержания выполняют разные организации, Программой предусмотрено разделение функций управления многоквартирным домом и содержания общего имущества. При этом должен предусматриваться переходный период и возможность, в небольших поселениях, сохранения предоставления услуг управления МКД и содержания общего имущества одной организацией.

6.5. Ошибочно будет считать, что поменяв текст договора, изменив порядок начислений и оплаты, мы сможем изменить ситуацию к лучшему. Граждане пришли к понимают, что поменяв одну управляющую организацию на другую, мало что изменит. Но вместе с тем, сегодняшняя ситуация ни кого не устраивает, в первую очередь профессиональное сообщество, тем боле сами граждане понимают необходимость коренных изменений и их ожидания должны быть вознаграждены, что и предусмотрено настоящей Программой.

6.6. Проанализировав жилищное и гражданское законодательство, а так же законодательство о техническом регулировании эксперты пришли к выводу, что жилищное законодательство в меньшей степени синхронизировано с гражданским законодательством и законодательством о техническом регулировании, что мешает при формировании понятного и необходимого состава услуг (работ), порядка его предоставления, приёмки и оплаты.

Это особенно видно на примере, когда федеральные органы власти пытается установить требования и параметры по отношению к многоквартирным домам и деятельности управляющих организаций вопреки требованиям статьи 4 Федерального закона от 27.12.2002 № 184-ФЗ п.3

Федеральные органы исполнительной власти вправе издавать в сфере технического регулирования акты только рекомендательного характера…,. Яркий пример этому Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 № 290, когда правительство пытается установить, минимальный перечень услуг и работ, как будто бы обязательный для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, но при этом нет механизма принятия такого состава услуг на общем собрании собственников.

В результате чего, данный нормативный акт, устанавливает ответственность за неисполнение минимального перечня услуг для бизнеса, но при этом не определяет порядка, как заставить собственников, принять и оплачивать этот минимальный перечень. В силу гражданского законодательства, собственники вольны принимать любые решения, им нельзя навязывать услуги, и они ни как не связаны с выполнением требований, установленных для бизнеса.

Основные требования к техническому состоянию зданий, к каковым относятся и многоквартирные дома, определены в Федеральном законе от 30.12.2009 № 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений". Но при этом, Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 № 290, не устанавливает требования или порядок предоставления услуг (работ), выполнив которые, были бы выполнены требования технических регламентов, к каковым относятся так же: технический регламент о требованиях пожарной безопасности (Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ), технический регламент о безопасности сетей газораспределения и газопотребления (Постановление Правительства РФ от 29.10.2010 № 870), технический регламент Таможенного союза "Безопасность лифтов" (Решение Комиссии Таможенного союза от 18.10.2011 № 824).

Постановление не входит в перечень документов, приведённых в Постановлении Правительства РФ от 26.12.2014 № 1521 "Об утверждении перечня национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" и в Приказе Росстандарта от 30.03.2015 № 365 "Об утверждении перечня документов в области стандартизации, в результате применения которых на добровольной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений").

Ярким примером разбалансированности системы нормирующих документов является письмо минрегиона России от 15.10.2010 г. № 10992-08/ЧП-ОГ, за подписью Директора департамента архитектуры, строительства и градостроительной политики Понамарёва И.В. (Приложение №6), который подтвердил, что приятое Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда", в силу статьи 4 Федерального закона от 27.12.2002 № 184-ФЗ может рассматриваться как акт рекомендательного характера. Но главное, выполнив требования принятых Федеральными органами власти регламентирующих документов в сфере жилищного законодательства, нет гарантий, что будет обеспечено выполнение требований технических регламентов (ни один из документов не включён в ПП. РФ от 26.12.2014 № 1521).

Заложенные в жилищном законодательстве противоречия, приводящие к неурегулированности многих вопросов для бизнеса, членов РООР ЖКХ и СРО СУН, послужило основанием разработки настоящей Программы.

Настоящая Программа, разрабатывалась с целью перехода при предоставлении услуг управления многоквартирными домами на национальные стандарты ГОСТ Р и стандарты организаций, в которых устанавливаются повышенные, нежели это определено действующим жилищным законодательством, требования к уровню и порядку предоставления услуг и выполнению работ, что позволяет обеспечить совершенствование системы управления многоквартирными домами, выполнению требований технических регламентов, повысить качество и безопасность проживания в многоквартирных домах и удовлетворённость потребителей.

На профессиональном сообществе лежит ответственность подготовить до 1 сентября 2025 года, разработку и принятие отраслевых стандартов организаций жизнеобеспечения, наличие и выполнение которых обеспечит выполнение требований, установленных статьёй 35 Федерального закона от 29.06.2015 № 162-ФЗ, в соответствии с которой, с 1 сентября 2025 года не допускается применение стандартов, не предусмотренных статьей 14 настоящего закона и включенных в перечень, утверждаемый федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере стандартизации, при осуществлении закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд, закупок товаров, работ, услуг организациями с участием государства, а также использование ссылок на такие стандарты в нормативных правовых актах, конструкторской, проектной и иной технической документации.

С этой целью, порядок разработки и принятия стандартов организаций, синхронизирован с принятой ОООР ЖККК Концепцией создания системы стандартизации и технического регулирования (Приложение №7).

Программой предусмотрен механизм и порядок перехода при предоставлении услуг управления многоквартирными домами и содержании общего имущества на национальные стандарты ГОСТ Р и стандарты организаций, принятые в ОООР ЖКК. Краткие рекомендации такого перехода приведены в Приложении №8.

Управляющие организации, изъявившие желание стать участниками настоящей Программы, должны пройти обучение по применению национальных стандартов, а собственникам, при выборе управляющей организации, достаточно выбрать управляющую организацию, участника Программы, которая включена в Реестр управляющих организаций рекомендованных РООР ЖКХ при заключении с такими управляющими организациями договоров управления МКД.

6.7. Можно до бесконечности реформировать систему управления МКД и содержания общего имущества, но если не отделить услугу управления МКД от всех остальных услуг (работ), и не обеспечить расщепление поступающих платежей от населения на уровне РКЦ, гарантируя поступление средств соответствующим организациям только за реально предоставленные услуги, в том числе и управляющим организациям только за услуги управления МКД, аккумулируя оставшиеся средства, каждого дома в РКЦ, на лицевых счетах таких МКД. Только в этом случае управляющая организация будет получать деньги только за качественно выполненные услуги, и в случае наложения штрафа, за некачественно предоставленные услуги, в том числе и подрядными организациями, платить такие штрафы, будет из своих средств, но не из средств жителей. Разбираться с нерадивыми подрядчикам – обязанность управляющей организации, в том числе требовать возмещения штрафов и потерь за некачественно выполненные услуги (работы). Понимание этих процессов и знание механизмов по их исполнению, так же стало основание разработки настоящей Программы.

6.8. Следующим обоснованием необходимости разработки настоящей Программы стала необходимость приведения к общему пониманию применяемых терминов и их определений в системе ЖКХ. Как ни странно, но начало многих проблем кроется в простых, на первый взгляд, мелочах.

6.9. В соответствии с Гражданским кодексом, и Федеральным законом от 07.02.1992 № 2300-1 "О защите прав потребителей", услуги заказывает «заказчик» или «потребитель» с которым заключается договор на предоставление таких услуг. Сдавая свой автомобиль в автосервис, ремонтируя квартиру или заказывая костюм в ателье – собственник автомобиля, квартиры, или куска материи, при заключении договора на оказание соответствующих услуг, выступает в качестве «заказчика» таких услуг. Такие отношения естественным образом подпадают под требования, определённые в законе о защите прав потребителей и только в жилищном законодательстве, при управлении многоквартирным домом, в силу статьи 39 ЖК РФ, собственник несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

Бизнесу и собственникам, в настоящей Программе, предлагается пользоваться едиными терминами и их определениями, которые имеют проработанный смысл и приведены в национальных стандартах вошедших в серию «Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами» (далее по тексту – ГОСТ Р), в том числе ГОСТ Р 51929.

6.10. Программой предусмотрено, при заключении договора управления МКД уйти от термина «собственник», не влекущего каких либо последствий, кроме как «несения бремени расходов на содержание общего имущества МКД», а применять, как этого требуют национальные стандарты ГОСТ Р и гражданское законодательство, термин «потребитель» и «заказчик», тем более и главный документ, определяющий жилищные отношения – Жилищный кодекс РФ, указывает на это.

Пункт 1.1. Статьи 161. Жилищного кодекса РФ предусмотрено: *Надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защиты прав потребителей*... При формировании Программы, предусмотрено, что собственники при заключении с управляющей организацией договора управления МКД (текст типового/рекомендуемого договора управления МКД приведён в Приложении №9), выступают в качестве заказчика и потребителя необходимых для их дома услуг. Федеральный закон от 07.02.1992 № 2300-1 "О защите прав потребителей" даёт определение термину *«потребитель»* - *гражданин, имеющий намерение заказать или приобрести либо заказывающий, приобретающий или использующий товары (работы, услуги) исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности*;

6.11. Программой и национальными стандартами предусмотрен механизм формирования понятного для заказчика состава услуг, порядка его выполнения и определения стоимости таких услуг. При этом потребитель, выступая заказчиком необходимых для его дома услуг, имеет возможность выбирать из того состава услуг, который ему предлагает исполнитель, а от каких то услуг и вовсе отказаться. Возможность выбора и отказа от услуг, которые, по мнению заказчика, для дома в данный момент не нужны, могут быть ограничены только требованиями, которые управляющая организация обязана выполнить, в рамках обязательных требований определённых техническими регламентами и жилищным законодательством.

6.12. Программой используется термин, который приведён в ГОСТ Р 51929 в пункте *3.11* ***заказ на услугу****: Договор (соглашение), заключенный в соответствии с законодательством Российской Федерации между заказчиком (потребителем) и исполнителем в письменной или иной форме, в соответствии с которым исполнитель услуги принимает на себя обязательства оказать услугу, а заказчик (потребитель) ее принять и оплатить*. Нужно признать, жилищное законодательство устанавливает иной порядок, когда независимо от того, предоставлены услуги или не предоставлены, принял заказчик услугу или нет, собственник обязан оплатить управляющей организации причитающиеся ей деньги, что порождает недовольство жителей, но обеспечивает выполнение статьи 39 ЖК РФ.

Программой и содержанием текста типового/рекомендуемого Договора управления многоквартирным домом, порядок, приведённый в национальных стандартах, соблюдается в обязательном порядке.

6.13. Одной из проблем, которая сегодня не имеет решения в жилищном законодательстве и которая так же послужила основанием разработки настоящей Программы, является необходимость создания условий, когда технически правильно организованное содержание общего имущества обеспечивало бы предупреждение преждевременного износа общего имущества многоквартирных домов, как это прописано в ГОСТ Р 56192, и приведено в пункте 6. *При оказании услуги текущего содержания имущества в составе работ (мероприятий) преобладающими должны быть диагностика технического состояния имущества путем организации и проведения осмотров, в том числе профилактические работы по предупреждению преждевременного износа имущества.* Это один из механизмов, который лёг в основу настоящей Программы, реализация которого позволит в значительной мере улучшить качество предоставляемых услуг, техническое состояние домов, и снять социальное напряжение.

6.14. Основанием разработки Программы является практическое отсутствие инструкций по эксплуатации многоквартирных домов и коммуникаций, низкий уровень знания и исполнения собственниками, имеющихся инструкций по эксплуатации (использования)[3] помещений и общего имущества, в том числе внутридомовых систем инженерно-технического обеспечения. Переход предоставления услуг на основе национальных стандартов ГОСТ Р, позволяет приступить к формированию как самих инструкций[4], так и культуры их исполнения всеми участниками жилищно-коммунальных отношений[5].

---

[3] ГОСТ Р 51929 пункт 3.46 **эксплуатация (использование) многоквартирного дома**: Стадия жизненного цикла многоквартирного дома с момента его ввода в эксплуатацию до момента утилизации (сноса), в процессе которого собственники реализуют свое право владения, пользования и распоряжения, принадлежащим им в этом многоквартирном доме имущества, обеспечивая управление многоквартирным домом и содержание общего имущества, расположенного в нем.

[4] ГОСТ Р 51929 пункт 3.12 **инструкция по эксплуатации многоквартирного дома**: Документ, являющийся составной частью технической документации многоквартирного дома, который составляется, ведется и актуализируется в течение всего жизненного цикла многоквартирного дома, включающий описание конструкций и элементов многоквартирного дома, устанавливающий, в соответствии с технологическими, санитарно-эпидемиологическими требованиями и требованиями технических регламентов, правила и порядок эксплуатации (использования) и содержания общего имущества многоквартирного дома.

[5] ГОСТ Р 56038 пункт **5.15 Обеспечение соблюдения потребителями (собственниками) правил и инструкции по эксплуатации многоквартирного дома**

Исполнитель информирует потребителей о правилах пользования жилыми помещениями [6] и порядке эксплуатации многоквартирного дома, а так же о требованиях, установленных в инструкции по эксплуатации многоквартирного дома.

Исполнитель принимает меры, обеспечивающие выполнение всеми потребителями, проживающими в многоквартирном доме, правил пользования жилыми помещениями и инструкции по эксплуатации многоквартирного дома.

6.15. Важным основанием разработки настоящей Программы, является инновационный, системный и комплексный подход, который предполагается при переходе предоставления услуг (работ) на основе национальных стандартов вошедших в серию «Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами», которые легли в основу Программы при выстраивании отношений с собственниками – заказчиками и потребителями жилищных и коммунальных услуг.

6.16. Но всё это возможно только в том случае, если собственники, при выборе управляющей организации будут отдавать предпочтение тем управляющим организациям, которые являются членами профессиональных объединений, которые, в свою очередь, обеспечивают подготовку квалифицированных кадров, обучили работников умению выполнять требования национальных стандартов, являются участниками настоящей Программы и включены в Реестр управляющих организаций рекомендованных РООР ЖКХ.

Собственникам необходимо, при принятии решения выбора управляющей организации и заключения с ней Договора управления многоквартирным домом, текст которого рекомендован РООР ЖКХ и Профсоюзом жизнеобеспечения, принять решение о переходе предоставления услуг управления многоквартирным домом на основе национальных стандартов ГОСТ Р и стандартов организаций, принятых в рамках Программы. Порядок приятия таких решений приведён в Приложении №5.

6.17. Целесообразность разработки настоящей Программы обусловлена необходимостью недопущения недобросовестной конкуренции и установления понятной и доступной для потребителей цены на услуги управляющих организаций, учитывающей уровень квалификации работников и обеспечение социально-трудовых гарантий установленных отраслевым тарифным соглашением. Управляющие организации, участники Программы, не имеют возможности произвольно устанавливать стоимость своих услуг.

Порядок определения и установления стоимости услуг (работ) управляющих и подрядных организаций для однотипных многоквартирных домов с одинаковыми характеристиками, согласовывается с Профсоюзом работников жизнеобеспечения, с экспертными и общественными организациями, центрами общественного контроля, и утверждается Наблюдательным Советом.

6.18. Необходимость разработки и реализации настоящей Программы обусловлено требованиями Федерального закона от 30.12.2001 № 197-ФЗ "Трудовой кодекс Российской Федерации", Федерального закона от 27.11.2002 № 156-ФЗ "Об объединениях работодателей" Федерального закона от 12.01.1996 № 10-ФЗ «О профессиональных союзах, их правах и гарантиях деятельности» и выполнения требований установленных Отраслевым тарифным соглашением для предприятий ЖКХ на 2017-2019 гг., подписанным на федеральном уровне Общероссийским Профсоюзом жизнеобеспечения и ОООР ЖКК и аналогичным соглашением для предприятий ЖКХ Калининградской области, с целью обеспечить социально-трудовые гарантии работников ЖКХ Калининградской области.

6.19. Настоящая Программа разработана с целью выполнения требований, которые возложены на РООР ЖКХ в соответствии с решением от 29.07.2014 г. Национального Совета при Президенте РФ по профессиональным квалификациям, а так же требований, установленных Федеральным законом от 02.05.2015г. № 122-ФЗ «О внесении изменений в Трудовой кодекс РФ» и статьёй 11 и 73 ФЗ «Об образовании в РФ» по организации и развитию региональных систем оценки профессиональных квалификаций и профессионально-общественной аккредитации образовательных программ.

6.20. Нужно признать, отношения, сложившиеся сегодня между собственниками и управляющими организациями не могут находиться, как это можно часто наблюдать, на столь низком доверительном уровне. Профессиональное сообщество, в соответствии с принятой Хартией, должно сделать первый шаг по выстраиванию новых отношений, основанных на принципиально иных, профессиональных подходах, как это предусмотрено настоящей Программой. Жители многоквартирных домов, смогут по достоинству оценить, и принять предложенные Программой пути совершенствования системы управления многоквартирными домами.

VII. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ПРОГРАММЫ

Задачи, которые определены Программой и должны быть решены в ходе её реализации, позволяют достичь целей установленных Программой в том числе:

7.1. **Цель 1) Создать эффективную систему управления многоквартирными домами.**

7.1.1. Программа направлена на достижение целей в рамках совершенствования системы управления многоквартирными домами Калининградской области. Комплекс целей позволит профессиональному сообществу создать две самостоятельные системы: эффективно работающую и

понятную для собственников систему управления их многоквартирными домами[6] и технически грамотную систему содержания общего имущества[7].

7.1.2. Задачи, заявленные Программой, позволяют сделать услугу управления МКД и содержания общего имущества доступной, качественной и понятной для потребителей, предсказуемой для поставщиков жилищных и коммунальных услуг, сделать сферу жилищно-коммунального хозяйства Калининградской области эффективно и стабильно работающей и инвестиционно-привлекательной.

7.1.3. В ходе реализации настоящей Программы, предстоит сформировать в муниципалитетах, гармонично развивающиеся и взаимно функционирующие системы[8], в том числе:

- управления многоквартирными домами как самостоятельную структуру;
- содержания общего имущества, объединяющую подрядные организации, предоставляющие соответствующие услуги (работы);
- единых информационных рассчётно-кассовых центров;
- биллинговых центров;
- центров обслуживания граждан;
- аварийно-диспетчерских служб способных устранять аварийные, техногенные, климатические и экологические аварийные ситуации, в т.ч. взаимодействуя с МЧС.

7.1.4. В основе повышения качества предоставляемых услуг управляющими организациями лежит:

- повышение качества подготовки управленческих кадров для управляющих организаций и организации процесса управления МКД на основе электронных программ, позволяющих автоматизировать процесс управления МКД, сделать его эффективным, учитывающим условия прописанные в договорах заключённых с собственниками каждого многоквартирного дома;
- предоставление услуг (работ), связанных с содержанием общего имущества, подрядными организациями, на основе заключённых соответствующих договоров, контролируя порядок, график и объёмы выполняемых работ, взыскивая неустойки, пени и штрафы, за несвоевременно и некачественно оказанные услуги (работы);
- создание механизма аккумулирования денежных средств на лицевых счетах МКД в РКЦ (банке) по принципу использования спецсчетов при накоплении и использовании средств на капремонт;
- разделение ответственности профессионального сообщества за работу управляющих и подрядных организаций, организуя и проводя: проверку знаний, наличие средств механизации и выдавая таким организациям свидетельства о допуске к соответствующим услугам (работам);

7.1.5. При этом, создаваемые системы должны функционировать как единая, полноформатная, конкурентоспособная структура городского (муниципального) хозяйства, взаимодействующая с органами власти и местного самоуправления, способная удовлетворить запросы и потребности самых строгих потребителей, решать вопросы и задачи любой сложности, в том числе в случае аварийных ситуаций и техногенных катастроф.

7.1.6. В ходе системных изменений предусмотренных Программой, будет создана совершенно новая, но вместе с тем основанная на действующем законодательстве, система управления многоквартирными домами и содержания общего имущества. Система, в которой профессиональное сообщество будет устанавливать правила функционирования такого рынка, в основе которых будут национальные стандарты ГОСТ Р и стандарты организаций и нести за это ответственность.

7.1.7. Важную роль, в формировании конкурентного рынка, Программой отводится профессиональному сообществу. Профессиональное сообщество должно объединять равные условия для всех участников рынка жилищных и коммунальных услуг подтвердивших своё участие в реализации настоящей Программы. Участники Программы добровольно делегируют профессиональному сообществу право вырабатывать и устанавливать правила функционирования рынка услуг, которые выше по своим требованиям, относительно существующих. Профессиональное сообщество осуществляет мониторинг выполнения условий Программы.

7.1.8. Профессиональное сообщество, в лице РООР ЖКХ проводит оценку эффективности работы предприятий, формирует и ведёт Реестр участников Программы. Определяет порядок включения в Реестр участников Программы и исключения из Реестра организации, не выполняющие условия

---

[6] ГОСТ Р 56038 -2014 **Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами УСЛУГИ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ Общие требования**

[7] ГОСТ Р 56192-2014 **Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами УСЛУГИ СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ Общие требования**

[8] Подробней о создании систем: сбора и утилизации ТБО, выработки и поставки коммунальных ресурсов ресурсоснабжающими организациями, системы единых информационных рассчётно-кассовых центров, биллинговых центров, Центров обслуживания граждан и др. в стратегии развития предприятий ЖКХ КО.

Программы (Методика оценки эффективности работы предприятий ЖКХ приведён в Приложении №7). Участником Программы может стать организация, будучи членом профессионального объединения – РООР ЖКХ;

7.1.9. Для оптимизации процессов и возможности эффективного контроля, учёта и регулирования потребления коммунальных ресурсов и услуг, создаются:

- единая диспетчерские службы, объединяющие в своём составе метрологическую службу КИПиА и биллинговые центры;

- единая сеть Центров обслуживания граждан (территориальных, районных, межквартальных) максимально приближенных, в шаговой доступности, к потребителю;

7.1.10. Переход, предоставления услуг управления МКД, на основе национальных стандартов и стандартов организаций, максимально способствует решению поставленных задач и достижению целей, соответствует и отвечает запросам рынка.

7.1.11. При реализации Программы обеспечивается работа горячей линии: тел. (4012) 53-22-93 или по адресу: г. Калининград, ул. Сергеева, дом 14, каб.412

7.2. **Цель 2) Обеспечить предприятия ЖКХ квалифицированными кадрами. Создать систему непрерывного образования и повышения квалификаций работников ЖКХ Калининградской области**

7.2.1. Одна из главных задач, которую должно решить профессиональное сообщество при реализации Программы, обеспечение отрасли квалифицированными кадрами (специалистами[9]), которую в силу ограничений Федерального закона от 04.05.2011 № 99-ФЗ, и глава 19 Жилищного кодекса РФ, не решило введённое в 2015 году лицензирование управляющих компаний.

7.2.2. Координационный совет по развитию профессиональных квалификаций в жилищно-коммунальном хозяйстве Калининградской области утвердил, а РООР ЖКХ преступило к реализации системы непрерывного профессионального образования работников жилищно-коммунального хозяйства Калининградской области.

7.2.3. В соответствии с Федеральным законом от 03.07.2016 № 238-ФЗ "О независимой оценке квалификации" и решения от 29.07.2014 г. Национального Совета при Президенте РФ по профессиональным квалификациям, на ОООР ЖКК и РООР ЖКХ возложена ответственность по организации и развитию региональных систем оценки профессиональных квалификаций и профессионально-общественной аккредитации образовательных программ, по которым образовательные заведения планируют осуществлять обучение работников ЖКХ.

7.2.4. Требования по организации и обеспечению предприятий ЖКХ квалифицированными кадрами установлены Федеральным законом от 02.05.2015г. № 122-ФЗ «О внесении изменений в Трудовой кодекс РФ» и статьёй 11 и 73 ФЗ «Об образовании в РФ» и РООР ЖКХ, в соответствии с отраслевым тарифным соглашением, обязано обеспечить функционирование системы подготовки кадров для предприятий ЖКХ Калининградской области.

7.2.5. С целью формирования и поддержки функционирования системы профессиональных квалификаций в системе ЖКХ Калининградской области и проведения профессионально-общественной аккредитации образовательных программ, РООР ЖКХ создал на базе НП ОСТР КО Центр Оценки Квалификаций (ЦОК). Координационным советом утверждён порядок работы ЦОК, разработаны критерии оценки профессиональных образовательных программ.

7.2.6. Для подтверждения в организации требуемых, для выполнения определённых видов услуг (работ), специалистов, а так же наличия необходимого материально-технического и программного обеспечения все участники Программы должны будут получить свидетельства на допуск к соответствующим услугам. С этой целью СРО СУН разработало положение и порядок выдачи таких свидетельств.

7.2.7. Координацию работ и функционирование системы подготовки кадров для предприятий ЖКХ осуществляет отраслевой координационный Совет по развитию профессиональных квалификаций в жилищно-коммунальном хозяйстве Калининградской области созданный при РООР ЖКХ.

7.3. **Цель 3) Сформировать единую техническую политику в сфере ЖКХ Калининградской области**

7.3.1. В соответствии с законодательством о техническом регулировании и стандартизации (Федеральный закон от 27 декабря 2002 г. № 184-ФЗ, Федеральный закон от 29.06.2015 № 162-ФЗ), применение документов технического регулирования, в том числе национальных стандартов, сводов правил, возможно на основе их добровольного и многократного применения.

[9] ГОСТ Р 51929 п. 3.16 квалифицированный специалист: Работник организации, частный предприниматель, обладающий соответствующей квалификацией (наличие у специалиста определенного уровня знаний, опыта, навыков), прошедший обучение на проведение требуемых работ.

7.3.2. Учитывая разнообразие и множество документов технического регулирования, которыми может воспользоваться специалист при принятии решения, повышается риск не правильного, или не системного выбора того или иного документа, что приводит к разбалансированности и не эффективной работе самой системы, в частности в ЖКХ.

7.3.3. Грамотно сформулированная единая техническая политика позволяет повысить эффективность работы предприятий каждого в отдельности, и системы ЖКХ в целом.

7.3.4. В соответствии со статьёй 4 Федерального закона от 27 декабря 2002 г. № 184-ФЗ, вопросы технического регулирования отнесены к компетенции Федерального центра. Более того, в соответствии с п.3 этой же статьи: *Федеральные органы исполнительной власти вправе издавать в сфере технического регулирования акты только рекомендательного характера*…, тем самым формирование технической политики, в том числе отраслевой и региональной, целиком лежит на профессиональном сообществе.

7.3.5. Это так же, в полной мере, относится к возможности применения участниками Программы национальных стандартов, сводов правил и стандартов организаций в системе ЖКХ Калининградской области. Грамотное их применение возможно только в рамках единой технической политики, которую формирует профессиональное сообщество в рамках настоящей Программы.

7.3.6. Программой предусмотрено формирование единой технической политики в системе ЖКХ Калининградской области с учётом принятой 8 декабря 2016 на Общем собрании ОООР ЖКК Концепции «Система стандартизации и технического регулирования Общероссийского отраслевого объединения работодателей сферы жизнеобеспечения (ОООР ЖКК)» Приложение №7.

7.3.7. К инструментам формирования единой технической политики в системе ЖКХ относятся мероприятия предусмотренные Программой, в том числе:

- создание Единой Диспетчерской Службы – что позволяет внедрить единую систему автоматизации, контроля и учёта потребляемых коммунальных ресурсов и услуг, что одинаково выгодны и ресурсоснабжающим организациям и управляющим организациям и потребителям;
- организация и проведение профессионально-общественной аккредитации учебным Программам позволяющая скоординировать процесс подготовки кадров с потребностями рынка;
- создание Центра Оценки Квалификаций, что позволит реально оценить профессиональный уровень подготовки кадров в системе ЖКХ;
- внедрение института формирования единых: типовых договоров; состава услуг (работ), определения и установления расценок;
- формирование и ведение полного пакета единой технической документации на многоквартирные дома, разработка типовых актуализированных инструкций по эксплуатации многоквартирных домов и внутридомовых систем инженерно-технического обеспечения их соблюдение и выполнение потребителями (собственниками);
- формирование системных подходов при решении вопросов повышения качества предоставляемых услуг (работ), повышения безопасности проживания в многоквартирных домах при переходе предоставления услуг (работ) в соответствии с национальными стандартами ГОСТ Р, таких как формирование состава услуг (работ) обеспечивающие предупреждение преждевременного износа (обучение специалистов профессионально проводить технические осмотры и определять составы услуг (работ) реально необходимых для МКД), повышение безопасности проживания (установка в газифицированных домах датчиков загазованности и отключающих устройств газифицированных квартир и др.)
- ведение, в рамках Программы, Реестра рекомендованных организаций, участников Программы, которые выполняют требования и условия Программы.

7.4. **Цель 4) Развитие здоровой конкуренции, когда в сфере ЖКХ выгодно будет вкладывать средства в подготовку кадров, в развитие НИОКР, внедрение инновационных технологий и др.**

7.4.1. Профессиональное сообщество не должно допустить, чтобы наравне с организациями, обеспечивающими подготовку кадров, социально-трудовые гарантии работников в соответствии с подписанным отраслевым тарифным соглашением, вкладывающими средства на закупку необходимого при предоставлении услуг машин, механизмов и оборудования, в НИОКР, конкурировали организации, которые имеют стол, стул и желание зарабатывать деньги, любой ценой, в социально значимом секторе экономики – ЖКХ.

7.4.2. Программой предусмотрены простые, но вместе с тем жёсткие меры к организациям, которые проявляют элементы недобросовестной конкуренции.

7.4.3. Одним из основных инструментов продвижения добросовестных участников настоящей Программы на рынке жилищно-коммунальных услуг является Реестр организаций участников Программы.

7.4.4. Потребители и заказчики выбирают управляющую организацию и подрядчиков из Реестра рекомендованных предприятий – участников Программы.

7.4.5. Чтобы организация была включена в Реестр рекомендованных участников Программы, организация должна будет получить свидетельство о допуске на предоставление соответствующих видов услуг (работ), независимо от наличия у неё ранее полученных лицензий.

7.4.6. Для получения свидетельства о допуске к соответствующим услугам (работам), в соответствии с принятыми требованиями при выдачи свидетельств, организация должна подтвердить:

- наличие в её составе квалифицированных специалистов, имеющих соответствующее образование, опыт, навыки и знания;
- наличие необходимой техники, машин, оборудования, программного обеспечения и др. необходимых при предоставлении соответствующих услуг (работ);
- наличия страховки гражданской ответственности и др.

7.4.7. Программой предусмотрено, что выдачу свидетельств о допусках к предоставлению соответствующих услуг (работ) осуществляет саморегулируемая организация Ассоциация «Стандарты управления недвижимостью» - партнёр Программы.

7.4.8. Организации не соответствующие вышеперечисленным требованиям, не могут быть включены в Реестр, если выяснится, в ходе мониторинга, что организация, включённая ранее в Реестр выполняет некачественно услуги (работы), проявляет, по отношению к другим участникам Программы, действия недобросовестной конкуренции, или не соответствует требованиям, предъявляемых при выдаче свидетельств о допуске к услугам (работам), такая организация исключается из Реестра.

7.4.9. Решение, об исключении из Реестра участника Программы, принимает Наблюдательный Совет.

7.5. **Цель 5) Сформировать рынок жилищных и коммунальных услуг основанный на осознанном спросе (заказе), с учётом социально-экономических возможностей и предпочтений потребителей**

7.5.1. Создание рынка услуг (работ), когда потребитель реально получает возможность самостоятельно и осознано выбирать из того многообразия услуг (работ), что ему предлагает исполнитель (подрядчик), является одной из основных задач настоящей Программы.

7.5.2. Для достижении данной цели, наилучшим образом подходят национальные стандарты, входящие в серию «Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами», в которых проработан и прописан механизм предложения со стороны управляющей организации и выбора потребителями требуемых для их многоквартирного дома состава услуг, объём и периодичность их исполнения[10].

Раздел 5, ГОСТ Р 56036 Примечание: Заказчик, может определить иные, в том числе дополнительные виды работ (услуг), выполнение которых обеспечивает, по мнению заказчика, эффективное управление многоквартирным домом, исходя из уровня социально-экономических возможностей и потребностей заказчика.

При этом, исполнитель услуг (подрядчик) обязан предложить заказчику весь перечень возможных и необходимых услуг (работ) для данного дома и в первую очередь тех из них, выполнение которых обеспечивает безопасные и комфортные условия проживания.

Порядок оформления такого заказа, прописан в национальном стандарте ГОСТ Р 56192.

7.5.3. Участники Программы обязаны знать и уметь выполнять порядок оформления заказа соответствующего требованиям национальных стандартов и стандартов организаций.

7.6. **Цель 6) Сделать услугу управления МКД реально эффективной для собственников**

7.6.1. Эффективное управление многоквартирным домом – одна из основных целей настоящей Программы.

---

[10] ГОСТ Р 56038, пункт **5.4 Подготовка планов, перечней работ (услуг) по содержанию многоквартирного дома**
На основании определенных, в соответствии с ГОСТ Р 56194 плана работ и (или) перечня работ (услуг), исполнитель формирует предложения заказчику (собственникам) по объему и периодичности их выполнения. Состав и объем таких работ (услуг) не может быть меньше, чем это установлено в законодательстве и должен включать в себя мероприятия по энергосбережению и повышению энергоэффективности и иметь экономическое и техническое обоснование.
Примечание – Предложения должны иметь форму технико-экономического обоснования, характеризоваться технической, санитарно-эпидемиологической, пожарной и энергетической достаточностью и целесообразностью, с возможностью выбора по эксплуатационным качествам и затратам содержания, в том числе по стоимости, и состоять из минимальной, средней и максимальной цены предложения.

7.6.2. Система жилищно-коммунальных отношений, сложившаяся на данный момент, в некоторой степени запутанная и часто противоречивая, чем часто пользуются недобросовестные исполнители и подрядчики, в которой не могут разобраться жители. Законодатель и ведомство, осуществляющее выработку и реализацию государственной политики и нормативно-правовое регулирование в сфере жилищно-коммунального хозяйства РФ, очевидно и сами уже запутались прописывая в статье 162 Жилищного кодекса РФ (далее по тексту – ЖК РФ), что заключается договор управления, но вместе с тем, статья 155 ЖК РФ устанавливает что оплата осуществляется за жилое помещение, при этом в приказе минстроя РФ от 29 декабря 2014 г. N 924/пр, предписывается в квитанциях указывать единую строку для оплаты гражданами уже в виде «содержание и ремонт жилого помещения», а строки «за управление» – не предусмотрено. Хотя именно управление многоквартирным домом – как раз и должно быть эффективным, от которого как раз и зависит, в том числе, размер оплаты за содержание общего имущества и расходы на общедомовые нужды. Задача настоящей Программы, устранить данную коллизию, а услугу управления многоквартирным домом сделать эффективной и понятной для жителей.

7.6.3. Разработанный в рамках Программы типовой/рекомендуемый договор управления многоквартирным домом, предоставляет возможность Потребителю (заказчику) делать такой заказ на услуги, в котором были бы заложены критерии оценки эффективности работы управляющей организации.

7.6.4. Программой предусмотрено, что управляющая организация получает денежные средства от заказчиков (собственников) только за услугу управления их многоквартирным домом. Денежные средства, предназначенные для оплаты услуг, связанные с содержанием общего имущества, в случае их качественного выполнения и приёмки собственниками по акту (при наличии подписи ответственного от собственников на подписание подобных актов) поступают непосредственно исполнителям таких услуг - подрядчикам. Что позволяет управляющей организации выступать в качестве независимого и незаинтересованного контролёра при проверке качества, объёма и факта предоставления услуг (работ) связанных с содержанием общего имущества. В любом случае, управляющая организация не получит этих денег, а вот жалобы, в случае некачественно оказанных услуг подрядными организациями - может получить.

7.6.5. Изучив опыт стран с развитой рыночной экономикой и проблемы, связанные с управлением многоквартирными домами Российской Федерации, Программой предусматривается разделение услуги управления многоквартирными домами с услугой содержания общего имущества, выполнение этих услуг должны осуществлять разные, не зависимые и не аффилированные между собой организации. Именно разделение функций управления и содержания обеспечит соблюдение интересов заказчиков, повысит качество предоставляемых услуг, обеспечит своевременное предоставление услуг.

7.6.6. Учитывая, что услуга управления многоквартирными домами, в соответствии с условиями Программы, должна оказываться в соответствии с ГОСТ Р 56038, Программой предусмотрено, для предоставления такой услуги (работ), управляющая организация – участник Программы, независимо от того, что она имеет соответствующую лицензию, должна получить свидетельство на допуск к такой услуге, равно как и все подрядные организации, из которых управляющая организация будет выбирать для выполнения работ. Все эти организации должны пройти процедуру оценки эффективности работы таких организаций и быть включены в Реестр, который ведёт РООР ЖКХ.

7.6.7. Задача управляющей организации организовать эффективное управление многоквартирным домом прописанных в разделе 5 ГОСТ Р 56038[11], в том числе:

- прием, хранение, ведение и передачу технической документации на многоквартирный дом;
- сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме;
- определение технического состояния общего имущества многоквартирного дома;
- подготовку планов, перечней работ (услуг) по содержанию многоквартирного дома;
- обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ по содержанию многоквартирного дома;
- заключение договоров энергоснабжения с ресурсоснабжающими организациями, обеспечивающих предоставление потребителям коммунальных услуг;
- содержание общего имущества многоквартирного дома;

[11] За исключением тех работ (действий), которые заказчикам реально не нужны и не пригодятся в ближайшее время, к примеру приведённые в п 5.8 Подготовка предложений о передаче объектов (частей) общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в пользование иным лицам на возмездной основе.

- подготовку предложений о передаче объектов (частей) общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в пользование иным лицам на возмездной основе;

- взаимодействие с заказчиком (потребителями) и ознакомление с проектами документов, подготовленных исполнителем;

- организацию и проведение Общих собраний собственников;

- начисление и контроль за расчетами;

- документальное подтверждение факта выполнения услуг и работ;

- документальное подтверждение факта выполнения услуг и (или) работ ненадлежащего качества;

- приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг;

- обеспечение соблюдения потребителями (собственниками) правил и инструкции по эксплуатации многоквартирного дома;

- ведение претензионной и исковой работы;

- взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления;

- подготовку предложений по вопросам проведения текущего и (или) капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома, реконструкции и (или) перепланировки;

- организацию сбора и вывоза твердых бытовых отходов;

- диспетчерское и аварийно-ремонтное обслуживание;

- предоставление заказчику отчетов об исполнении обязательств по управлению многоквартирным домом;

- обеспечение участия представителей собственников в осуществлении контроля.

7.6.8. Программой предусмотрен механизм контроля потребления коммунальных ресурсов необходимых при содержании общего имущества, а так же заложены инструменты, позволяющие снижать их потребление.

7.6.9. В случае предоставления услуг не в полном объёме, или если качество предоставляемых услуг, поставляемых в дом коммунальных ресурсов не соответствует заявленным, управляющая организация не производит такому исполнителю (подрядчику) соответствующих начислений и оплаты. В зависимости от принятого на общем собрании собственниками решения, сэкономленные денежные средства направляются управляющей организацией на иные цели.

7.6.10. С целью разделения денежных поступлений, Программой предусмотрена оплата собственниками за жилищно-коммунальные услуги только через независимые расчётно-кассовые центры с одновременным расщеплением таких платежей.

7.6.11. Особые условия и требования предусматриваются Программой к отношениям управляющих организаций с ресурсоснабжающими организациями, которые обеспечивает РООР ЖКХ.

7.7. **Цель 7) Услугу содержания общего имущества сделать технически грамотной, обеспечивающей предупреждение преждевременного износа общего имущества, безопасное и комфортное проживание**

7.7.1. Учитывая, что услуга содержания общего имущества, в соответствии с условиями Программы, должна оказываться в соответствии с национальными стандартами, в том числе ГОСТ Р 56192, Программой предусмотрено, для предоставления таких услуг (работ), подрядная организация должна быть участником Программы и получить свидетельство на допуск к соответствующей услуге.

7.7.2. Программой устанавливаются основные требования к услуге (работам) содержания общего имущества, её предоставление должно обеспечить выполнение требований технических регламентов:

1) механической безопасности;

2) пожарной безопасности;

3) безопасности при опасных природных процессах и явлениях и (или) техногенных воздействиях;

4) безопасных для здоровья человека условий проживания и пребывания в зданиях и сооружениях;

5) безопасности для пользователей зданиями и сооружениями;

6) доступности зданий и сооружений для инвалидов и других групп населения с ограниченными возможностями передвижения;

7) энергетической эффективности зданий и сооружений;

8) безопасного уровня воздействия зданий и сооружений на окружающую среду.

Задача управляющей компании, организовать и провести, в том числе с привлечением Подрядных организаций, технические осмотры многоквартирных домов в соответствии с ГОСТ Р 56194,

по итогам которых определить состав услуг (работ) необходимых для каждого из них, рассчитать стоимость и получить согласование на Наблюдательном Совете.

7.7.3. При определении состава услуг управления МКД рекомендуется применять сформированный состав услуг приведённый в Приложении №10.

7.7.4. Состав услуг (работ) корректируется исходя из проектных и конструкционных особенностей и технической оснащённости МКД, а так же пожеланий и предпочтений собственников. Каждый проект состава услуг (работ) и их стоимость согласовывается и утверждается Наблюдательным Советом.

7.7.5. Услуга содержания общего имущества, в соответствии с п.6 ГОСТ Р 56192 должна быть организована таким образом, чтобы обеспечивать предупреждение преждевременного износа общего имущества многоквартирного дома, а порядок и периодичность её проведения максимально исключала бы необходимость проведения дорогостоящего капитального ремонта.

7.7.6. В рамках Программы, предусматривается создание единой аварийно-диспетчерской службы, оснастив её необходимыми машинами, оборудованием, инструментами, приспособлениями и надёжной связью, способную решать, в оперативном режиме, вопросы любой сложности, в том числе при аварийных ситуациях и техногенных катастрофах.

7.7.7. При этом, предоставление услуг, связанных с содержанием общего имущества, должно осуществляться в соответствии с национальными стандартами, в том числе:

- предоставление услуг аварийно-диспетчерского обеспечения в соответствии с ГОСТ Р 56037;
- проведение технических осмотров в соответствии с ГОСТ Р 56194;
- предоставление услуг содержания придомовой территории, сбор и вывоз ТБО в соответствии с ГОСТ Р 56195;
- организация и проведение капитального ремонта в соответствии с ГОСТ Р 56193;
- содержание внутридомовых систем теплоснабжения, отопления и горячего водоснабжения в соответствии с ГОСТ Р 56501;
- содержание внутридомовых систем холодного водоснабжения в соответствии с ГОСТ Р 56533;
- содержание внутридомовых систем канализации в соответствии с ГОСТ Р 56534;
- организация и проведение текущего ремонта в соответствии с ГОСТ Р 56535
- содержание внутридомовых систем электроснабжения в соответствии с ГОСТ Р 56536.

7.8. **Цель 8) Обеспечить социально-трудовые гарантии работников ЖКХ, охрану труда и технику безопасности в рамках подписанного отраслевого тарифного соглашения**

7.8.1. Программой предусмотрено, что РООР ЖКХ, совместно с Профсоюзом жизнеобеспечения в рамках подписанного отраслевого тарифного соглашения для предприятий ЖКХ на 2017-2019 гг. (ОТС), обеспечивают мониторинг за соблюдением социально-трудовых гарантий работников ЖКХ, охрану труда и технику безопасности.

7.8.2. С этой целью, все участники Программы должны будут присоединиться к отраслевому тарифному соглашению, направив в РООР ЖКХ соответствующее заявление.

7.8.3. Участники Программы, обязаны обеспечить уровень заработной платы с учётом требований ОТС, а так же выплаты и компенсации предусмотренные соглашением.

7.8.4. Рекомендовано, всем участникам Программы, при взаимодействии с Профсоюзом жизнеобеспечения, способствовать созданию в их организациях первичных профсоюзных организаций.

7.9. **Цель 9) Сделать сферу жилищно-коммунального хозяйства Калининградской области эффективно и стабильно работающей, в которую есть желание приходить и работать молодым, квалифицированным специалистам, отрасль, которая успешно и динамично развивается и является инвестиционно-привлекательной**

7.9.1. Создав эффективную систему управления многоквартирными домами и содержания общего имущества, взяв на себя ответственность за работу своих членов, профессиональное сообщество, рассчитывает на понимание и поддержку собственников (потребителей), что будет способствовать привлечению инвестиций в ЖКХ.

7.9.2. Реализация Программы в полном объёме позволит достичь поставленных целей и решения задач, что сделает отрасль стабильно работающей, в которой реально захотят работать молодые специалисты, которых сегодня в отрасли не боле 20% от общего числа работающих. Когда бизнес и профессиональное сообщество реально начнут вкладывать средства в НИОКР, для чего РООР ЖКХ начинает активно сотрудничать с учебными и научными заведениями и структурами.

7.9.3. Формирование положительного имиджа работников ЖКХ, информирование о реализации настоящей Программы одна из основных задач, которую реализует РООР ЖКХ по средствам размещения соответствующих информационных материалов в отраслевой газете «Вестник ЖКХ Калининградской области».

Успех Программы, не в меньшей мере, зависит от эффективного взаимодействия с органами власти и местного самоуправления, для чего Программа изначально согласовывается с минстроем России и Правительством Калининградской области.

VIII. ЭТАПЫ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОГРАММЫ

8.1. **Первый этап (подготовительный):**

8.1.1. На первом этапе реализации Программы РООР ЖКХ обеспечивает:

- информирование и ознакомление участников с Программой;
- взаимодействие с объединениями собственников, общественными организациями и объединениями, в том числе организациями общественного контроля;
- создание Наблюдательного Совета, Координационного Совета и Экспертного совета;
- утверждение методики оценки эффективности работы предприятий жилищно-коммунального хозяйства Калининградской области;
- подписание с Правительством Калининградской области Соглашения о реализации на территории Калининградской области настоящей Программы;
- подписание с органами местного самоуправления, на территории которых планируется реализация Программы, соглашений о реализации на территории таких муниципалитетов настоящей Программы;
- формирование реестра многоквартирных домов, собственники помещений которых высказали желание и готовность стать участниками настоящей Программы;
- формирование реестра управляющих и подрядных организаций, подтвердивших своё участие в Программе, выполняющих условия Программы и получивших соответствующие свидетельства о допуске к услугам (работам);
- привлечение ТСЖ (ТСН) к участию в Программе;
- формирование типовых Договоров управления МКД, составов и стоимости предоставляемых услуг (работ) для различных категорий (типовых) многоквартирных домов и их утверждение в соответствии с условиями Программы;
- обучение и подготовку кадров способных организовать и обеспечить выполнение настоящей Программы. РООР ЖКХ обеспечивает с образовательными организациями привлечение студентов для обучения профессиям необходимых в ЖКХ и их трудоустройство, организует повышение квалификации работников ЖКХ, проведение семинаров, мастер-классов, тренингов, обучению смежным профессиям;
- проведение профессионально-общественной аккредитации учебных программ;
- начало процесса выдачи свидетельств о допуске к услугам управления МКД, содержания и ремонта общего имущества. Соответствие таких организаций кадровым требованиям, материально-технического обеспечения и страхования гражданской ответственности;
- формирование Реестра подрядных организаций получивших свидетельства о допусках к услугам (работам) рекомендуемые к выполнению соответствующих услуг (работ);
- проведение технических осмотров МКД с составлением соответствующих актов и технической документации;
- присоединение к отраслевому тарифному соглашению предприятий ЖКХ;

8.1.2. РООР ЖКХ приступает к подготовке и созданию в муниципалитетах следующих систем:

- управления многоквартирными домами как самостоятельную структуру;
- содержания общего имущества, объединяющую подрядные организации, предоставляющие соответствующие услуги (работы);
- единых информационных рассчётно-кассовых центров;
- биллинговых центров;
- центров обслуживания граждан;
- аварийно-диспетчерских служб.

8.1.3. РООР ЖКХ обеспечивает информационное освещение Программы в сети интернет сайт www. os39.ru и в газете «Вестник ЖКХ Калининградской области», работу горячей линии: тел. (4012) 53-22-93 или по адресу: г. Калининград, ул. Сергеева, дом 14, каб.412;

8.1.4. Порядок перехода и реализации требований, установленных настоящей Программой, может предусматривать переходный период, с учётом готовности предприятий – участников Программы.

8.2. **Второй этап (реализация Программы):**

8.2.1. На втором этапе реализации Программы РООР ЖКХ обеспечивает проведение и реализацию мероприятий и функционирование структур предусмотренных Программой, в том числе:

- работу Наблюдательного Совета;

- работу Центра Оценки Квалификаций и проведение профессионально-общественной аккредитации образовательных программ;

- работу Экспертного Совета, проведение работ по оценки эффективности работы предприятий ЖКХ и др.

8.2.2. На предприятиях формируются команды обученных квалифицированных специалистов, формируются Реестру управляющих организаций подготовленных и способных перейти при предоставлении услуг управления МКД на основе национальных стандартов ГОСТ Р;

8.2.3. РООР ЖКХ начинает формировать Реестр управляющих организаций – участников Программы, получивших свидетельства о допуске управления МКД;

8.2.4. В муниципалитетах начинают функционировать системы:

- управления многоквартирными домами как самостоятельную структуру;

- содержания общего имущества, объединяющую подрядные организации, предоставляющие соответствующие услуги (работы);

- единых информационных рассчётно-кассовых центров;

- биллинговых центров;

- центров обслуживания граждан;

- аварийно-диспетчерских служб.

8.2.5. Обеспечивается достижение основных целей, индикаторов и показателей, предусмотренных разделом III настоящей Программы, а так же обеспечивается:

- информационное сопровождение Программы, предоставление собственникам информационных материалом, организация работы консультационной службы, при взаимодействии с Общественным контролем и Объединениями собственников, проведение семинаров, совместно с представителями Общественных и экспертных организаций, организация приёма граждан и работа с обращениями;

- работа Экспертно-Сервисного Центра по контролю и оценке соответствия качества жилищных и коммунальных услуг, горячей линии (тел. (4012) 53-22 93);

- взаимодействие с ресурсоснабжающими организациями, контролирующими и надзорными органами, службой судебных приставов и др.

8.2.6. Наблюдательный Совет контролирует соблюдение участниками Программы условий, сроков и достижение параметров установленных Программой.

8.3. **Третий этап (Анализ и корректировка Программы):**

8.3.1. РООР ЖКХ организует и проводит анкетирование потребителей с целью сбора информации о ходе реализации Программы, получения их оценки о качестве предоставляемых услуг, обеспечивается обратная связь;

- Наблюдательный Совет обеспечивает мониторинг проведения оценки эффективности работы предприятий ЖКХ, утверждает Реестр предприятий – участников Программы;

- РООР ЖКХ осуществляет взаимодействие с участниками Программы, проводится анализ и оценка хода реализации Программы;

- Вносятся изменения в Программу.

8.4. **Четвёртый этап (Инвестиционный)**

- Четвёртый этап разрабатывается при участии всех заинтересованных сторон при условии успешной реализации предыдущих трёх этапов Программы.

IX. СТАТУС ПИЛОТНОГО ПРОЕКТА

9.1. В соответствии с Соглашением, заключённым РООР ЖКХ с ОООР ЖКК и Профсоюзом жизнеобеспечения, достижение положительных результатов реализации Программы, является основанием для рекомендации данного проекта как пилотного на уровне Общероссийского Отраслевого Объединения.

Приложение №1

Национальные стандарты входящие в серию «Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами»:

1. ГОСТ Р 51929 – 2014 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

2. ГОСТ Р 51617– 2014 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ Общие требования

3. ГОСТ Р 56037 – 2014 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами УСЛУГИ ДИСПЕТЧЕРСКОГО И АВАРИЙНО-РЕМОНТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ Общие требования

4. ГОСТ Р 56038 – 2014 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами УСЛУГИ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ Общие требования

5. ГОСТ Р 56192-2014 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами УСЛУГИ СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ Общие требования

6. ГОСТ Р 56193-2014 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами УСЛУГИ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ Общие требования

7. ГОСТ Р 56194-2014 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами УСЛУГИ ПРОВЕДЕНИЯ ТЕХНИЧЕСКИХ ОСМОТРОВ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ НА ИХ ОСНОВЕ ПЛАНА РАБОТ, ПЕРЕЧНЯ РАБОТ Общие требования

8. ГОСТ Р 56195-2014 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами УСЛУГИ СОДЕРЖАНИЯ ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ, СБОР И ВЫВОЗ БЫТОВЫХ ОТХОДОВ Общие требования

9. ГОСТ Р 56501-2015 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами УСЛУГИ СОДЕРЖАНИЯ ВНУТРИДОМОВЫХ СИСТЕМ ТЕПЛОСНАБЖЕНИЯ, ОТОПЛЕНИЯ И ГОРЯЧЕГО ВОДОСНАБЖЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ Общие требования

10. ГОСТ Р 56533-2015 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами УСЛУГИ СОДЕРЖАНИЯ ВНУТРИДОМОВЫХ СИСТЕМ ХОЛОДНОГО ВОДОСНАБЖЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ Общие требования

11. ГОСТ Р 56534-2015 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами УСЛУГИ СОДЕРЖАНИЯ ВНУТРИДОМОВЫХ СИСТЕМ КАНАЛИЗАЦИИ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ Общие требования

12. ГОСТ Р 56535-2015 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами УСЛУГИ ТЕКУЩЕГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ Общие требования

13. ГОСТ Р 56536-2015 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами УСЛУГИ СОДЕРЖАНИЯ ВНУТРИДОМОВЫХ СИСТЕМ ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ Общие требования

Приложение №2

Утверждено
Советом директоров Регионального Отраслевого Объединения Работодателей Союз работодателей жилищно-коммунальных предприятий Калининградской области (РООР ЖКХ)
_____ В.А. Борисов
«_____» _____ 2017 г.

Согласовано
Председатель Калининградской областной организации Профсоюза работников жизнеобеспечения
_____ Е.Н. Кошевая
«_____» _____ 2017 г.

Одобрено Координационным Советом по развитию профессиональных квалификаций в жилищно-коммунальном хозяйстве Калининградской области
« 08 » февраля 2017 г.

ПОЛОЖЕНИЕ
О СИСТЕМЕ НЕПРЕРЫВНОГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
РАБОТНИКОВ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

I. Общие положения

1.1. Совершенствование системы жилищно-коммунального хозяйства Калининградской области, предприятий жизнеобеспечения (далее по тексту – ЖКХ, или система ЖКХ)[12], повышение эффективности работы предприятий ЖКХ, престижа работников ЖКХ, развитие здоровой конкуренции, когда выгодно вкладывать средства в развитие НИОКР, внедрение инновационных технологий, обеспечение граждан доступными и качественными жилищно-коммунальными услугами (далее по тексту ЖКУ), возможно только при условии, когда в отрасли имеются квалифицированные кадры, прошедшие обучение и получившие знания позволяющие повысить эффективность работы предприятия, производительность труда, с учетом конкретных условий производства на основе единого планирования обучения и определения содержания согласованных учебных программ обеспечивающих подготовку кадров с определёнными знаниями способные выполнять конкретные трудовые функции.

1.2. Система непрерывного образования работников ЖКХ – это составная часть достижения уставных целей и решения задач, которые стоят перед Региональным Отраслевым Объединением Работодателей Союз работодателей жилищно-коммунальных предприятий Калининградской области (далее по тексту - РООР ЖКХ) и его членов. Подготовка кадров одно из условий подписанных РООР ЖКХ отраслевых тарифных соглашений, где основными целями является повышение эффективности работы предприятий ЖКХ, в том числе при принятии кадровых, управленческих и производственных решений.

1.3. Обеспечение функционирования системы непрерывного образования работников ЖКХ общая задача: Профсоюза работников жизнеобеспечения Калининградской области (далее по тексту - Профсоюз жизнеобеспечения) и его членов – работодателей предприятий ЖКХ и лично каждого работника.

1.4. Решение этих и других задач призвана решать создаваемая РООР ЖКХ система непрерывного профессионального образования работников жилищно-коммунального хозяйства Калининградской области (далее по тексту – Система непрерывного образования).

1.5. Положение разработано в соответствии с Уставом РООР ЖКХ, рекомендациями Совета по профессиональным квалификациям ООО СКП, Положения о Координационном Совете, Центре Оценки Квалификаций, в том числе:

- Решения от 29.07.2014 г. Национального Совета при Президенте РФ по профессиональным квалификациям;
- Федерального закона от 02.05.2015г. № 122-ФЗ «О внесении изменений в Трудовой кодекс РФ и статьи 11 и 73 ФЗ «Об образовании в РФ»;
- Федерального закона от 30.12.2001 № 197-ФЗ "Трудовой кодекс Российской Федерации";
- Федерального закона от 27.11.2002 № 156-ФЗ "Об объединениях работодателей";
- Федерального закона от 29.12.2012 № 273-ФЗ "Об образовании в Российской Федерации";
- Федерального закона от 03.07.2016 № 238-ФЗ "О независимой оценке квалификации";
- Федерального закона от 12.01.1996 № 10-ФЗ "О профессиональных союзах, их правах и гарантиях деятельности";
- Федерального закона от 01.12.2007 № 315-ФЗ "О саморегулируемых организациях";
- Федерального закона от 27.12.2002 № 184-ФЗ "О техническом регулировании";
- Федерального закона от 04.05.2011 № 99-ФЗ "О лицензировании отдельных видов деятельности";
- Постановления Правительства Российской Федерации от 27.06.2016г. № 584 «О применении профессиональных стандартов в части требований, обязательных для применения государственными внебюджетными фондами Российской Федерации, государственными или

[12] Перечень видов Организаций, входящих в систему ЖКХ приведены в Приложении №1 и Приложении №2.

муниципальными учреждениями, государственными или муниципальными унитарными предприятиями, а также государственными корпорациями, государственными компаниями и хозяйственными обществами, более пятидесяти процентов акций (долей) в уставном капитале которых находится в государственной собственности или муниципальной собственности»;
- Постановления Правительства РФ от 10.02.2014 № 92 "Об утверждении Правил участия объединений работодателей в мониторинге и прогнозировании потребностей экономики в квалифицированных кадрах, а также в разработке и реализации государственной политики в области среднего профессионального образования и высшего образования" и др.
- Распоряжения Правительства РФ от 14.05.2015 № 881-р «Об утверждении плана-графика формирования сети независимых центров сертификации профессиональных квалификаций» и др.

1.6. В соответствии с п.5. статьи 2 Федерального закона от 29.12.2012 № 273-ФЗ: **квалификация** - уровень знаний, умений, навыков и компетенции, характеризующий подготовленность к выполнению определенного вида профессиональной деятельности.

1.7. Создаваемая РООР ЖКХ система непрерывного образования не ставит задачу просто обучить отдельно взятого работника занятого в системе ЖКХ и оценить его квалификацию. Задача стоит намного шире, создать систему, когда на предприятии формируется команда квалифицированных специалистов[13] от руководителя до рабочего, прошедших обучение, у которых есть стойкое понимание что их благополучие достигается не столько повышением тарифа и цены на их продукцию (услуги), сколько за счёт повышения эффективности работы каждого на своём рабочем месте и команды в целом, делая услуги и продукцию доступными для населения, сдерживая рост тарифов (цен) и обеспечивая социально-трудовые гарантии работников в соответствии с отраслевым тарифным соглашением.

1.8. Задача РООР ЖКХ, совместно с руководители предприятий ЖКХ, членами РООР ЖКХ, приступить к формированию коллективов с высоким уровнем квалификаций, знаний и компетенций, что позволит повысить эффективность работы предприятий, а отрасль сделать высокоэффективной и инвестиционно-привлекательной.

1.9. Для обеспечения Системы непрерывного образования РООР ЖКХ организует и обеспечивает реализацию мероприятий и функционирование следующих структур:

- Центра Оценки Квалификаций, созданного на базе Общественного Совета по промышленной политик и техническому регулированию Калининградской области (НП ОСТР КО);
- Отраслевого Координационного Совета по развитию профессиональных квалификаций в жилищно-коммунальном хозяйстве Калининградской области созданного при РООР ЖКХ (далее – Координационный Совет);
- Комиссии по проведению профессионально-общественной аккредитации дополнительных образовательных программ и других, необходимых для выполнения условий настоящего Положения структур.

II. Кадровая политика в системе ЖКХ - эффективное управление предприятием

2.1. Система эффективно работающих предприятий ЖКХ возможна в том случае, если все кто участвует в организации, обеспечении работы предприятий ЖКХ, в том числе служащие в органах власти, местного самоуправления, руководители предприятий, специалисты и работники обучаются в совместных учебных группах, по единым учебным программам.

2.2. Эффективное управление предприятием возможно при условии, когда на предприятии сформирована команда из ведущих специалистов, мастеров и работников, прошедших обучение по учебным программам, имеющим общую установку подготовить квалифицированных специалистов и работников способных работать в команде, одним из приоритетов которой является умение организовать эффективную работу каждого на своём рабочем месте, подразделения и предприятия в целом.

2.3. С целью повышения эффективности работы предприятий, РООР ЖКХ, совместно с руководством предприятия, при участии Профсоюза жизнеобеспечения, первичных профсоюзных организаций формируют план обучения работников предприятий.

2.4. Повышение квалификации не реже одного раза в три года, должно стать нормой для каждого работника ЖКХ.

III. Система непрерывного образования

3.1. Система непрерывного образования носит непрерывный характер и проводится в течение всей трудовой деятельности в целях последовательного расширения и углубления знаний, совершенствования мастерства, повышения уровня квалификации рабочих, специалистов и руководителей в соответствии с требованиями научно-технического развития отрасли, потребностей рынка и требования законодательства способных обеспечить эффективную работу предприятий.

3.2. Система непрерывного образования многоуровневая и включает в себя ряд мероприятий и действий в том числе:

- формирование реестра образовательных организаций сгруппированных по направлениям, которые отвечают требованиям и критериям оценки[14] в том числе: наличие соответствующего преподавательского состава, тренажёрных классов, стендов, мастерских, лабораторий, УММ и др., которые изъявили готовность проведения профессионально-общественной аккредитации учебных программ дополнительного образования;
- организацию и проведение профессионально-общественной аккредитации учебных программ дополнительного образования, по которым осуществляется или планируется обучение работников ЖКХ;

[13] ГОСТ Р 51929 п. 3.16 квалифицированный специалист: Работник организации, частный предприниматель, обладающий соответствующей квалификацией (наличие у специалиста определенного уровня знаний, опыта, навыков), прошедший обучение на проведение требуемых работ.

[14] Центр Оценки Квалификаций разрабатывает критерии оценки учебных программ. Утверждает критерии оценки Координационный Совет по профессиональным квалификациям в жилищно-коммунальном хозяйстве Калининградской области созданный при НП ОСТР КО

- формирование реестра аккредитованных учебных программ дополнительного образования;
- формирование, совместно с работодателями, плана обучения работников ЖКХ и списков обучающихся;
- обеспечение единого процесса обучения работников ЖКХ по всем специальностям по учебным программам прошедшим профессионально-общественную аккредитацию;
- как дополнение к системе лицензирования, в которой не предъявляются требования к квалификации специалистов, переход к системе выдачи свидетельств к допускам предоставления услуг (работ), где устанавливаются требования к квалификации работников[15];
- организацию и работу Центра Оценки Квалификаций (далее по тексту – ЦОК), где все работники ЖКХ начнут проходить аттестацию и подтверждение своей квалификации, в том числе тех, кто прошёл обучение;
- создание условий способствующих непрерывному образованию работников ЖКХ, повышению их квалификации, включая самообразование и выполнение практических заданий;
- мониторинг за трудоустройством и работой специалистов прошедших обучение и подтвердивших свою квалификацию (разряд), обеспечение их трудоустройства с соответствующим уровнем заработной платы в соответствии с присвоенной квалификацией (разрядом).

3.3. Система непрерывного образования предусматривает комплексный и системных подход при обучении работников ЖКХ, который включает следующие виды обучения в том числе:

- обучение студентов;
- повышение квалификации;
- переподготовку кадров;
- курсы целевого назначения (тренинги, деловые игры);
- анализ, моделирование и обсуждение конкретных ситуаций;
- самообразование, индивидуальные упражнения;
- мастер-классы, семинары и др.

3.4. Непрерывность образования обеспечивается путем:

- рационального сочетания обучения студентов, где РООР ЖКХ организует и обеспечивает прохождение производственной практики обучающихся на предприятиях ЖКХ и выступает гарантом трудоустройства молодых специалистов на предприятиях ЖКХ после окончания учёбы;
- стимулирования самообразования самих работников;
- организации работодателями и учебными заведениями производственной практической учёбы и занятий, краткосрочного и периодического обучения на соответствующих курсах или в образовательных организациях;
- организации и проведения постоянных тематических тренингов, мастер-классов, семинаров и др.

3.5. РООР ЖКХ создаёт учебно-производственную сеть с необходимой материальной базой, научно-методическим, лабораторным, стендовым и кадровым обеспечением.

3.6. РООР ЖКХ обеспечивает взаимодействие с Общероссийским отраслевым объединением работодателей сферы жизнеобеспечения (далее по тексту - ОООР ЖКК), Советом по профессиональным квалификациям ОООР ЖКК, Профсоюзом жизнеобеспечения, Правительством Калининградской области, органами местного самоуправления, депутатами, образовательными организациями, экспертным сообществом и др.

3.7. Обучение осуществляется в образовательных организациях, имеющих соответствующие лицензии, в рамках повышения квалификации и/или переподготовки кадров, а также непосредственно на предприятиях.

3.8. Непрерывность образования обеспечивается путем рационального сочетания всех форм обучения.

3.9. С целью обеспечения единого процесса обучения работников занятых в системе ЖКХ, предприятиям ЖКХ, органам власти и местного самоуправления, служащие которых организуют и обеспечивают взаимодействие с предприятиями ЖКХ, рекомендуется направлять работников и служащих на обучение в те образовательные организации, которые включены в Реестр, который формирует РООР ЖКХ, а учебные программы, по которым проводится обучение, прошли профессионально-общественную аккредитацию. При этом обучение не должно носить разовый характер, а должно быть организовано таким образом, чтобы обеспечивалось непрерывность обучения во времени, с использованием различных видов обучения.

3.10. Обучение и учебный процесс должны органически соединять профессиональную, управленческую и экономическую подготовку работников, одной из основных целей которой, должно быть повышение эффективности работы предприятия и всех его подразделений (служб, департаментов, отделов, участков и т.д.), умение, руководством предприятия поставить понятные и реальные задачи перед коллективом, а специалисты и работники предприятия, выполнить поставленные задачи, обеспечить в том числе: повышение производительности труда, снижение издержек, соблюдение правил охраны труда и техники безопасности, обеспечение социально-трудовых гарантий работников в соответствии с ОТС.

IV. Управление непрерывным образованием работников

4.1. РООР ЖКХ осуществляет в области непрерывного образования, организационно-методическое руководство и управление системой непрерывного образования работников ЖКХ с учётом требований подписанных отраслевых тарифных соглашений. Определяет основные направления ее развития, проводит мониторинг всех видов непрерывного обучения, координацию работы образовательных организаций, предприятий ЖКХ, контроль за содержанием и качеством учебного процесса.

4.2. РООР ЖКХ, совместно с работодателями, членами Объединения, формирует квалификационные требования в

[15] РООР ЖКХ взаимодействует с саморегулируемыми организациями, которые разработали положения и выдают свидетельства о допуске предоставления услуг (работ) в сфере ЖКХ. Организации в добровольном порядке берут на себя обязательства прохождения процедуры получения свидетельства (допуска) к определённым видам услуг (работ).

соответствии с требованиями и условиями производства и профессиональных стандартов к рабочим, руководителям, специалистам и служащим.

4.3. Совместно с Координационным Советом, правительством Калининградской области и Профсоюзом жизнеобеспечения проводит работу по внедрению и постоянному совершенствованию непрерывного обучения кадров ЖКХ.

4.4. РООР ЖКХ взаимодействует с Профсоюзом жизнеобеспечения при планировании и составлении списков обучающихся, определении задач и основных направлений системы непрерывного образования работников ЖКХ, совместно развивают различные формы непрерывного обучения, а так же:

- осуществляют меры по научно-методическому и кадровому обеспечению и укреплению учебно-материальной базы непрерывного обучения работников ЖКХ;
- организуют технические и научно-практические мероприятия и встречи с работодателями и образовательными организациями из различных регионов РФ, зарубежных стран для изучения и обмена опытом;
- обобщают и распространяют передовой опыт организации непрерывного обучения кадров в отрасли, организуют и обеспечивают участие работодателей, членов РООР ЖКХ в профессиональных программах и конкурсах, в том числе: «Лучший по профессии», «Народный контроль», «Кадры для национальной экономики», «Знак Качества «Сделано в России», «Знак Качества «Сделано в Калининградской области», «За высокий социальный стандарт», «Забота», «За достойную заработную плату» и др.;
- определяют потребности в подготовке, переподготовке и повышении квалификации кадров, разработку и реализацию планов непрерывного обучения, заключение соответствующих договоров с образовательными организациями, способствуют обучению работников непосредственно на производстве;

4.5. Работодатели, члены РООР ЖКХ, совместно с первичными профсоюзными организациями, с учётом требований отраслевых тарифных соглашений, обеспечивают:

- составление планов и списков работников, направляемых на обучение;
- участие работников в непрерывном обучении и повышении своей квалификации;
- участие работников в мероприятиях и программах, реализуемых РООР ЖКХ и Профсоюзом жизнеобеспечения.

4.6. Общую координацию системы непрерывного образования осуществляет Координационный Совет.

V. Формирование реестров образовательных организаций

5.1. Реестры образовательных организаций формирует и ведёт РООР ЖКХ, решение о включении образовательной организации в соответствующий реестр принимает Координационный Совет по профессиональным квалификациям[16].

5.2. Учебные заведения должны соответствовать требованиям и критериям оценки определённых РООР ЖКХ, в том числе наличие в таком учебном заведении:

- достаточного по составу, подготовленного преподавательского состава;
- необходимого, при проведении обучения, тренажёрных классов, стендов, мастерских, лабораторий, УММ и др.

5.3. В реестр могут быть включены только те образовательные организации, которые подтвердили свою готовность на проведение профессионально-общественной аккредитации учебных программ[17], по которым планируется обучение работников ЖКХ.

VI. Организация и проведение профессионально-общественной аккредитации дополнительных учебных программ

6.1. Профессионально-общественную аккредитацию дополнительных учебных программ, по которым будет осуществляться обучение работников ЖКХ, осуществляет созданная при ЦОК Комиссия.

6.2. Состав Комиссии, положение работы Комиссии, критерии оценки утверждает Координационный Совет.

6.3. Учебные программы, прошедшие профессионально-общественную аккредитацию и имеющие положительное заключение Комиссии, утверждается Координационным Советом

6.4. Учебная программа, успешно прошедшая профессионально-общественную аккредитацию (ПОА) и утверждённая Координационным Советом, включается в реестр рекомендованных учебных программ, который ведёт РООР ЖКХ.

6.5. Комиссия осуществляет мониторинг и контроль за выполнением в полном объёме учебных программ прошедших ПОА.

VII. Организация и проведение независимой оценки квалификаций

7.1. Федеральный закон от 29.12.2012 № 273-ФЗ "Об образовании в Российской Федерации", устанавливает порядок, когда

[16] Координационный Совет создан по инициативе РООР ЖКХ с целью формирования и поддержки функционирования системы профессиональных квалификаций. В состав Координационного Совета входят представители власти, органов местного самоуправления, предприятий ЖКХ, учебных заведений, экспертных организаций.

[17] Профессионально-общественную аккредитацию учебных программ осуществляет Центр Оценки Квалификаций, созданный РООР ЖКХ при НП ОСТР КО.

работнику недостаточно получить соответствующий диплом или свидетельство подтверждающего прохождение обучения, необходимо подтвердить уровень своей квалификации. Порядок проведения независимой оценки квалификаций определён в Федеральном законе от 03.07.2016 № 238-ФЗ "О независимой оценке квалификации", настоящее Положение и разработанные на её основе документы, определяют порядок её проведения.

7.2. Решение от 29.07.2014 г. Национального Совета при Президенте РФ по профессиональным квалификациям, наделяет общероссийское отраслевое объединение работодателей предприятий жизнеобеспечения полномочиями по организации работы Совета по профессиональным квалификациям и функционированию Центров Оценки Квалификаций, которые создаются региональными объединениями работодателей на основании Положений с учётом требований федерального законодательства, в том числе:

- Федерального закона от 27.11.2002 № 156-ФЗ "Об объединениях работодателей";
- Федерального закона от 03.07.2016 № 238-ФЗ "О независимой оценке квалификации";
- Постановления Правительства РФ от 10.02.2014 № 92 "Об утверждении Правил участия объединений работодателей в мониторинге и прогнозировании потребностей экономики в квалифицированных кадрах, а также в разработке и реализации государственной политики в области среднего профессионального образования и высшего образования" и др.
- Распоряжения Правительства РФ от 14.05.2015 № 881-р «Об утверждении плана-графика формирования сети независимых центров сертификации профессиональных квалификаций» и др.

7.3. В соответствии с решением Совета директоров РООР ЖКХ от 23.03.2016 г. на площадке НП Общественного Совета по промышленной политике и техническому регулированию Калининградской области (НП ОСТР КО) был утверждён - Центр оценки квалификаций (ЦОК).

7.4. Оценка квалификаций осуществляется в соответствии с разработанными положениями и правилами, утверждёнными НП ОСТР КО. По каждой специальности разрабатываются критерии оценки специалистов, которые утверждаются Координационным Советом.

7.5. Сведения о прохождении оценки квалификации отражаются в квалификационном аттестате единого образца[18], который утверждается Координационным Советом и является основным документом, удовлетворяющим их профессиональный уровень.

7.6. Основной целью профессионально-общественной аккредитации учебных программ, является приведение их уровня требованиям отвечающим запросам рынка, научно-технического развития отрасли.

7.7. Должностные перемещения руководителей, специалистов и рабочих, а так же установление им соответствующего размера заработной платы, должны учитывать результаты обучения и полученной квалификации. Контроль за соблюдением работодателями настоящих условий, осуществляет РООР ЖКХ и Профсоюз жизнеобеспечения.

7.8. Факты несоблюдения настоящих требований работодателями, по итогам проверки, рассматриваются на заседании Координационного Совета.

VIII. Непрерывное образование руководителей и специалистов

8.1. Непрерывное образование руководящих работников и специалистов включает в себя повышение их квалификации и переподготовку на соответствие требованиям профессиональных стандартов.

8.2. К повышению квалификации относится любое обучение, направленное на совершенствование и развитие знаний, компетенций, умений и навыков какого-либо конкретного типа деятельности. Потребность в повышении квалификации определяется постоянным изменением стоящих перед специалистами задач, связанных как с совершенствованием средств производства и повышения эффективности работы команд (подразделений, структур предприятия) и самого предприятия, так и с должностным ростом.

8.3. Под переподготовкой понимается получение нового специального образования с целью оперативного обеспечения кадрами новейших направлений научно-технического и социального прогресса, а также перемещение кадров из устаревших сфер деятельности в современные.

8.4. Устанавливаются следующие основные виды обучения руководящих работников и специалистов, обеспечивающих его непрерывность:

- систематическое самостоятельное обучение работника (самообразование);
- обучение в образовательных организациях;
- краткосрочное обучение;
- стажировка на передовых предприятиях, в научных организациях и учебных заведениях;
- обучение в целевой аспирантуре, бакалавриате;
- переподготовка - получение новой специальности.

IX. Систематическое самостоятельное обучение работника (самообразование)

9.1. Постоянное повышение уровня квалификации является прямой обязанностью каждого работника.

9.2. Сведения о прохождении обучения руководителями и специалистами отражаются в квалификационном аттестате единого образца, удовлетворяющим их квалификационный уровень.

[18] ЦОК разрабатывает форму квалификационного аттестата единого образца

9.3. Систематическое самостоятельное обучение работника (самообразование) осуществляется по индивидуальному плану, утверждаемому его непосредственным руководителем.

9.4.

9.5. Сформированные планы согласовываются с первичными профсоюзными организациями, утверждаются Координационным Советом и включаются в общий план непрерывного обучения.

9.6. В индивидуальных планах, исходя из характера труда работника, должно предусматриваться изучение передового отечественного и зарубежного опыта, новейших достижений науки и техники, проблем управления, экономики, права, социологии и других.

9.7. Самообразование осуществляется путем самостоятельного изучения специальной научно-технической, экономической и другой литературы, ознакомления с передовым опытом при организованной консультационной и методической помощи со стороны образовательных организаций.

9.8. В помощь самостоятельно обучающимся организуются и проводятся лекции, консультации. Им должна предоставляться возможность пользоваться соответствующей научной, технической и экономической информацией.

9.9. Самообразование проводится в тесной взаимосвязи с другими видами обучения, которые также отражаются в индивидуальных планах работника.

9.10. Должностные перемещения руководителей и специалистов, установление им соответствующего размера заработной платы, а также присвоение рабочим квалификационных разрядов и классности должны быть увязаны с результатами обучения и практического использования полученных знаний, умений и навыков.

9.11. Контроль за выполнением работником плана самообразования осуществляется его непосредственным руководителем и РООР ЖКХ.

X. Краткосрочное обучение

10.1. При формировании учебных планов, РООР ЖКХ обеспечивает проведение краткосрочного обучения руководителей и специалистов предприятий ЖКХ, которое проводится по мере необходимости, но не реже одного раза в год.

10.2. Учебные программы таких курсов проходят профессионально-общественную аккредитацию и разрабатываются с участием предприятий и образовательных организаций.

10.3. Краткосрочное обучение заканчивается сдачей зачета и аттестацией уровня квалификации в ЦОК.

XI. Стажировка и практика на предприятиях ЖКХ

11.1. Стажировка руководителей и специалистов на предприятиях, в ведущих научных организациях, в том числе за рубежом, проводится в целях освоения лучшего опыта, повышения эффективности работы предприятия, приобретения практических и организаторских навыков для выполнения обязанностей по занимаемой должности или на должности более высокого уровня (для резерва на выдвижение).

11.2. Прохождение стажировки осуществляется по индивидуальным планам, разрабатываемым специалистами совместно с руководителем стажировки.

11.3. Продолжительность стажировки устанавливается предприятием, направляющим работника на обучение, исходы из ее целей, по согласованию с руководителем предприятия, организации или учебного заведения, где она проводится.

11.4. По итогам стажировки работник представляет отчет своему непосредственному руководителю по месту основной работы и в РООР ЖКХ.

XII. Обучение в целевой аспирантуре, бакалавриате

12.1. Обучение в целевой аспирантуре, бакалавриате по темам, интересующим организацию или предприятие, предназначено для решения научных проблем и повышения уровня научно-технической квалификации руководителей и специалистов предприятия.

XIII. Непрерывное обучение рабочих

13.1. Непрерывное обучение рабочих организуются следующие виды обучения рабочих на производстве, обеспечивающие его непрерывность:

- подготовка новых рабочих;
- переподготовка (переобучение) рабочих;
- обучение рабочих вторым (смежным) профессиям;
- повышение квалификации рабочих.

13.2. Для подтверждения своей квалификации (разряда) работники проходят аттестацию в ЦОК.

XIV. Обучение новых рабочих

14.1. Обучение новых рабочих осуществляется в образовательных организациях по специальностям, название и перечень которых утверждён в профессиональных стандартах минтрудом РФ.

14.2. Направление на учебу и формирование учебных групп должно осуществляться, как правило, на основе профессионального отбора с учетом склонности и психофизиологических свойств личности, направляемой на обучение. Обучение женщин, а также несовершеннолетних проводится только по профессиям и для тех производств и работ, на которых разрешается в установленном порядке применение их труда.

14.3. Порядок и сроки обучения определяется учебными программами.

14.4. При формировании учебных групп РООР ЖКХ, совместно с профсоюзом жизнеобеспечения, определяет и согласовывает с предприятиями ЖКХ прохождение учебной практики и дальнейшее трудоустройство слушателей таких групп.

14.5. Теоретическое обучение рабочих осуществляется в учебной группе.

14.6. Производственное обучение рабочих проводится, как правило, в два этапа: на первом - в учебной группе под руководством мастера (инструктора) производственного обучения на специально созданной для этого учебно-материальной базе образовательной организации, на втором этапе - на рабочих местах предприятия в учебной группе под руководством мастера (инструктора) производственного обучения или индивидуально под руководством не освобожденного от основной работы квалифицированного рабочего - инструктора производственного обучения. При отсутствии необходимой учебно-материальной базы допускается, в порядке исключения, проведение производственного обучения в течение всего периода на рабочих местах предприятия.

14.7. В этих целях каждому обучаемому с начала производственного обучения в целях предприятия выделяется рабочее место, оснащенное необходимым оборудованием, инструментами, инструкциями и материалами.

14.8. При подготовке рабочих по профессиям, связанным с освоением сложных технологий и оборудования, должно предусматриваться также прохождение ими производственного обучения на учебных полигонах заводов – изготовителей (поставщиков) новых технологий и оборудования.

14.9. Подготовка новых рабочих заканчивается сдачей ими квалификационных экзаменов.

Теоретические занятия и производственное обучение при подготовке новых рабочих на производстве проводятся в пределах рабочего времени, установленного законодательством о труде, отраслевым тарифным соглашением для работников соответствующих возрастов, профессий и производств.

XV. Переподготовка (переобучение) рабочих

15.1. Переподготовка (переобучение) рабочих организуется с целью освоения новых профессий высвобождаемыми рабочими, которые не могут быть использованы по имеющимся у них профессиям, а также лицами, изъявившими желание сменить профессию с учетом потребности производства.

15.2. Формы переподготовки (переобучения) рабочих аналогичны применяемым при подготовке новых рабочих. Переподготовка (переобучение) может осуществляться с отрывом от работы и без отрыва от работы.

15.3. Переподготовка (переобучение) рабочих заканчивается сдачей квалификационных экзаменов.

XVI. Обучение рабочих вторым (смежным) профессиям

16.1. Обучение рабочих вторым (смежным) профессиям - это обучение лиц, уже имеющих профессию, с целью получения новой профессии с начальным либо более высоким уровнем квалификации.

Обучение рабочих вторым (смежным) профессиям организуется для расширения их профессионального профиля, подготовки к работе в условиях применения прогрессивных форм организации и оплаты труда, а также по совмещаемым профессиям. Перечень вторых (смежных) профессий, по которым проводится обучение рабочих, определяется предприятиями, исходя из конкретных условий производства.
Формы обучения рабочих вторым (смежным) профессиям, порядок разработки и утверждения учебных планов и программ, завершение обучения аналогичны применяемым при переподготовке (переобучении) рабочих.

XVII. Организация учебного процесса и формирование учебных групп

17.1. Комплектование учебных групп осуществляется, как правило, по производственному принципу, для эффективности взаимодействия смежных предприятий возможно формирование совместных групп.

17.2. Численность обучающихся в одной группе рекомендуется устанавливать от 10 до 30 человек.

17.3. Занятия в группах проводятся с отрывом или без отрыва от работы. Продолжительность обучения и режим проведения занятий определяются учебной программой.

17.4. Рекомендуется третью часть всего учебного времени отводить на теоретическое обучение, из которого 50 - 60 процентов использовать на изучение эффективности работы работника по обучаемой специальности, в том числе работе в команде, обеспечивая эффективную работу предприятия в целом.

17.5. При формировании учебной программы, рекомендуется преподавательскому составу выезжать на предприятия, с целью изучения требований к специальности, особенности производства и др.

17.6. Учебные программы должны предусматривать практических занятий на производстве, руководители предприятий, работники которых проходят обучение, обязаны обеспечить выполнение практических занятий на рабочем месте.

17.7. РООР ЖКХ, Профсоюз жизнеобеспечения, руководители предприятий несут ответственность за организацию и проведение слушателями производственной практики и выполнение практических заданий.

17.8. РООР ЖКХ обязан обеспечить оперативное формирование учебных групп и начало их занятий.

17.9. Обучение заканчивается собеседованиями, при участии всех заинтересованных сторон, участников непрерывного обучения, на которых оценивается уровень знаний слушателей, насколько преподаватели смогли донести до слушателей умение организовать эффективную работу на своём рабочем месте по специальности, внедрять инновационные технологии, работать в команде и обеспечить эффективную работу предприятия.

XVIII. Курсы целевого назначения (тренинги, деловые игры, мастер-классы, семинары)

18.1. Курсы целевого назначения (тренинги, деловые игры, мастер-классы, семинары) организуются непосредственно на предприятиях, в учебных центрах или других образовательных организациях, в ходе которых: моделируются конкретные ситуации и рассматриваются эффективные способы их решения, проводится изучение новой техники, оборудования, материалов, технологий, новых методов управления, изучения трудового законодательства, правил технической эксплуатации оборудования, охраны труда и техники безопасности, вопросов, связанных с повышением качества продукции, услуг и работ и других ситуаций, с целью развития необходимых способностей работников, их адаптации на предприятии, совершенствования взаимодействия структур при решении производственных задач и повышения эффективности работы предприятия.

18.2. Организация и проведение курсов на предприятии осуществляется по согласованию с первичными профсоюзными организациями и РООР ЖКХ.

18.3. На курсах целевого назначения осуществляется краткосрочное обучение: навыкам совместной работы бригад, умению выполнения смежных профессий, вновь принятых на предприятие аттестованных рабочих для изучения особенностей технологических и трудовых процессов, обслуживаемого оборудования, вопросов организации и оплаты труда, ознакомления с требованиями, предъявляемыми к качеству выпускаемой продукции и выполняемых работ, и других.

18.4. Направление рабочих на эти курсы производится по рекомендации руководителей соответствующих подразделений предприятий.

18.5. Особое значение курсы имеют при обучении бригадиров и бригад, периодичность их совместного обучения на курсах устанавливается руководством предприятия, но не реже одного раза в три года, или после обновления состава бригады более чем на 50 %.

18.6. Обучение на курсах целевого назначения проводится по учебным программам, разрабатываемым предприятиями.

18.7. Учебные программы проходят профессионально-общественную аккредитацию и утверждаются Координационным Советом.

18.8. Утверждённые учебные программы включаются в общий план непрерывного обучения.

18.9. При организации курсов целевого назначения непосредственно на предприятии, РООР ЖКХ, по согласованию с таким предприятием, может включить в учебные группы работников смежных профессий из других предприятий ЖКХ.

18.10. согласовывают Комплектование учебной группы осуществляется в соответствии с тематической направленностью курсов.

18.11. Обучение на таких курсах, заканчивается сдачей зачетов.

XIX. Требования к образовательным организациям, преподавательским кадрам

19.1. Образовательная организация, изъявившая желание участвовать в обучении работников в рамках непрерывного профессионального обучения работников ЖКХ должна находиться на территории Калининградской области непосредственно или иметь филиал.

19.2. При этом образовательная организация должна отвечать требованиям наличия у неё учебно-методической базы приведённых в настоящем Положении.

19.3. Образовательная организация должна организовывать обучение силами штатного профессорско-преподавательского состава, в том числе с привлечением совместителей.

19.4. Теоретические занятия проводятся преподавателями, а производственное обучение - мастерами (инструкторами) производственного обучения.

19.5. При организации и проведении обучения непосредственно на предприятиях, для проведения занятий, должны привлекаться преподаватели учебных заведений, квалифицированные специалисты предприятий, экспертные организации, работники и служащие министерств и ведомств, органов местного самоуправления, профсоюза жизнеобеспечения.

XX. Требования к учебно-материальной базе при проведении профессионально-общественной аккредитации учебных программ

20.1. Основные требования к учебно-материальной базе определяются при проведении профессионально-общественной аккредитации учебных программ (ПОА) в критериях оценки, которые разрабатываются для аккредитации каждой учебной программы.

20.2. Разработанные критерии оценки утверждаются Координационным советом.

20.3. Требования к обеспечению учебно-материальной базы, образовательной организации, могут включать в себя наличие:

- учебных помещений (лаборатории, классы, кабинеты);
- мастерских, оснащенных необходимым оборудованием, инвентарем, техническими средствами обучения;
- учебно-наглядного пособия;
- компьютеров, электронных программ, стендов, учебных и наглядных пособий.

20.4. Требования к оборудованию учебно-материальной базы устанавливаются в критериях оценки Комиссией, с учётом мнений и пожеланий предприятий ЖКХ.

XXI. Планирование непрерывного обучения работников

21.1. Планирование непрерывного обучения работников осуществляется РООР ЖКХ совместно с предприятиями при участии Профсоюзов жизнеобеспечения, органов власти и местного самоуправления.

21.2. Предприятия, органы власти и местного самоуправления направляют в РООР ЖКХ перечни профессий и списки работников, из числа которых, РООР ЖКХ совместно с Комиссией по проведению ПОА, формирует планы обучения по видам и формам обучения, предусмотренным настоящим Положением. Формирует учебные группы, отбирает образовательные организации, согласовывает способы, порядок и время проведения обучения.

21.3. Учебные планы должны формироваться с учётом требований отраслевых тарифных соглашений, востребованности рынка и научно-технического развития отрасли.

21.4. Учебные планы непрерывного обучения работников формируются трёхлетние и годовые.

21.5. При этом должно обеспечиваться формирование необходимой профессионально-квалифицированной структуры кадров отрасли, постоянное расширение и обновление научно-технических и экономических знаний работников, непрерывный рост их профессионального мастерства и квалификации.

21.6. Сформированные планы обучения утверждаются Координационным Советом.

21.7. Сформированные планы обучения работников предприятий ЖКХ включаются ими в коллективные договора.

21.8. Ответственность за выполнение планов непрерывного обучения работников ЖКХ возлагается на руководителей предприятий и РООР ЖКХ.

XXII. Финансирование расходов на обучение работников

22.1. Финансирование расходов на обучение работников осуществляется за счёт средств предприятий и самих работников.

22.2. РООР ЖКХ изыскивает средства финансирования обучения кадров за счёт собственных и внешних источников.

XXIII. Условия оплаты труда при обучении работников

23.1. Условия оплаты труда работников проходящих обучение, осуществляется работодателями в соответствии с коллективными договорами и условиями отраслевого тарифного соглашения.

23.2. РООР ЖКХ и Профсоюз жизнеобеспечения осуществляют мониторинг соблюдения условий оплаты труда.

* * *

Приложение № 1
к Положению о непрерывном
профессиональном образования
кадров ЖКХ Калининградской области

СОБИРАТЕЛЬНАЯ КЛАССИФИКАЦИОННАЯ ГРУППИРОВКА ВИДОВ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ "ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОЕ ХОЗЯЙСТВО" НА ОСНОВЕ ОБЩЕРОССИЙСКОГО КЛАССИФИКАТОРА ВИДОВ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ОКВЭД2) ОК 029-2014 (КДЕС РЕД. 2)*

Код по ОКВЭД2	**Наименование вида экономический деятельности по ОКВЭД2**
35.12.1	Передача электроэнергии
35.12.2	Технологическое присоединение к распределительным электросетям
35.13	Распределение электроэнергии Эта группировка включает: - обеспечение работы распределяющей системы (т.е. системы, состоящей из линий, столбов, счетчиков и электропроводов), которая передает электроэнергию, полученную от генерирующего сооружения или системы передачи электроэнергии конечному потребителю
35.14	Торговля электроэнергией
35.22	Распределение газообразного топлива по газораспределительным сетям
35.23	Торговля газообразным топливом, подаваемым по газораспределительным сетям
35.30.14	Производство пара и горячей воды (тепловой энергии) котельными
35.30.2	Передача пара и горячей воды (тепловой энергии)
35.30.3	Распределение пара и горячей воды (тепловой энергии)
35.30.4	Обеспечение работоспособности котельных
35.30.5	Обеспечение работоспособности тепловых сетей
35.30.6	Торговля паром и горячей водой (тепловой энергией)
36	Забор, очистка и распределение воды
37	Сбор и обработка сточных вод
38.11	Сбор неопасных отходов Эта группировка включает: - сбор неопасных твердых отходов (т.е. мусора) в пределах определенной зоны, включая сбор бытовых отходов и отходов на предприятиях посредством урн для мусора, урн на колесах, контейнеров и т.д., которые могут включать смешанные восстанавливаемые материалы; - сбор пригодных для вторичного использования материалов; - сбор тары в общественных местах; - сбор строительных отходов и отходов, образующихся при сносе зданий; - сбор и удаление отходов, таких как песок и щебень; - сбор отходов текстильных производств; - деятельность по перевозке неопасных отходов Эта группировка не включает: - сбор опасных отходов I - IV класса опасности, см. 38.12; - деятельность полигонов по утилизации неопасных отходов, см. 38.21; - деятельность сооружений, где перерабатываемые материалы, такие как бумага, пластмассы и т.д. сортируются по определенным категориям, см. 38.32
38.21	Обработка и утилизация неопасных отходов Эта группировка включает: - утилизацию и очистку перед утилизацией твердых или нетвердых неопасных отходов; - деятельность полигонов по утилизации неопасных отходов; - утилизацию неопасных отходов путем окисления, сжигания или прочих методов, с получением электроэнергии или пара, компоста, альтернативных видов топлива, биогаза, пепла или прочих побочных продуктов либо без получения вышеуказанных продуктов для дальнейшей переработки и т.п.; - очистку органических отходов для последующей утилизации Эта группировка не включает; - сжигание и окисление опасных отходов I - IV класса опасности, см. 3822; - услуги, предоставление которых включает сортировку смешанных перерабатываемых материалов, таких как бумага, пластмасса, банки от пива и металлы, см. 38.32; - дезинфекцию, очистку земли, воды, уменьшение действия ядовитых материалов, см. 39.00
43.21	Производство электромонтажных работ
43.22	Производство санитарно-технических работ, монтаж отопительных систем и систем кондиционирования воздуха
43.29	Производство прочих строительно-монтажных работ Эта группировка включает: - установку (монтаж) оборудования, кроме систем отопления и кондиционирования воздуха, или инженерного оборудования в зданиях и сооружениях гражданского строительства Эта группировка включает: - установку (монтаж) в зданиях или сооружениях: лифтов, эскалаторов, включая их ремонт и обслуживание, автоматических и вращающихся дверей, молниеотводов, систем очистки воздуха, тепловой, звуковой или виброизоляции Эта группировка не включает: - установку в зданиях и сооружениях инженерного оборудования, см.33.20
47.78.6	Торговля розничная бытовым жидким котельным топливом, газом в баллонах, углем, древесным топливом, топливным торфом в специализированных магазинах
47.99.3	Деятельность по осуществлению прямых продаж топлива с доставкой по адресу клиента

68.20.1	Аренда и управление собственных или арендованным жилым недвижимым имуществом
68.32.1	Управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе
81.10	Деятельность по комплексному обслуживанию помещений Эта группировка включает: - комплексные услуги в части обслуживания помещений клиента Эти услуги включают: - уборку внутренних помещений в зданиях всех типов, ремонт, охрану, удаление отходов, маршрутизацию и прием почты, услуги прачечной и сопутствующие услуги. Эти действия выполняются персоналом, участвующим или не участвующим в основном бизнесе или деятельности клиента Эта группировка не включает: - предоставление одной из вспомогательных услуг (например, услуг по уборке внутренних помещений) или обеспечению единственной функции (например, обогрева), см. соответствующую группировку согласно оказываемой услуге; - предоставление управленческих услуг для полного обеспечения жизнедеятельности предприятия клиента, например гостиницы, ресторана, шахты или больницы, см. группировку в соответствии с эксплуатируемой организацией; - администрирование сайтов и функционирование компьютерных систем клиента и/или его средств обработки данных, см. 62.03; - управление исправительными учреждениями на платной или контрактной основе, см. 84.23
81.21	Деятельность по общей уборке зданий Эта группировка включает: - общую (неспециализированную) очистку всех типов зданий: офисных помещений, домов или квартир, фабрик; магазинов, учреждений; - - общую (неспециализированную) очистку прочих деловых и профессиональных помещений и многоквартирных жилых домов - Эта деятельность включает, главным образом, уборку внутренних помещений в зданиях, хотя она может включать очистку прилегающих наружных объектов, таких как окна и проходы. Эта группировка не включает: - специализированную деятельность по уборке, например мойку окон, чистку дымоходов, чистку печных труб, каминов, плит, печей, мусоросжигателей, бойлеров, вентиляционных шахт, вытяжных вентиляторов, см. 81.22.1
81.22	Деятельность по чистке и уборке жилых зданий и нежилых помещений прочая Эта группировка включает: - уборку внутренних помещений в зданиях всех типов, в том числе в учреждениях, офисах, на фабриках, заводах, в магазинах, институтах и других коммерческих и профессиональных учреждениях и в многоквартирных жилых домах; - чистку печных труб, каминов, плит, печей, мусоросжигателей, бойлеров, вентиляционных шахт, вытяжных вентиляторов; - чистку производственного оборудования; - прочую деятельность по очистке зданий и промышленных объектов Эта группировка не включает: - пароструйную и пескоструйную очистку фасадов зданий, см. 43.99
81.29.2	Подметание улиц и уборка снега
81.30	Деятельность по благоустройству ландшафта Эта группировка включает: - закладку, обработку и обслуживание: парков и садов для частных и общественных жилых домов, общественных и нежилых зданий (школ, больниц, административных зданий, церковных зданий и т.п.), городских территорий (парков, городских зеленых зон, кладбищ и т.п.), зеленых зон вдоль транспортных магистралей (дорог, железнодорожных и трамвайных линий, водных путей, портов), промышленных и торговых зданий, зеленых зон зданий (сады на крышах, озеленение фасадов, внутренних помещений), спортивных площадок, игровых площадок, зон отдыха, полей для гольфа и прочих мест для развлечений и отдыха, стационарных и проточных водных пространств (водоемов, прудов, плавательных бассейнов, рвов, водных трасс, заводских сточных систем); - озеленение и благоустройство зон для защиты от шума, ветра, эрозии, яркого света и т.п. Эта группировка не включает: - посадку для коммерческих целей (для продажи) растений, деревьев, см. 01, 02; - содержание питомников и лесопитомников, см. 01.30, 02.10; - поддержание земельных угодий в надлежащем состоянии для сельскохозяйственного использования, см. 01.61; - строительство и благоустройство зданий и сооружений, см. раздел F; - ландшафтный дизайн и архитектурное проектирование, см. 71.11

*Извлечение из Приказа Минстроя России от 27 апреля 2016 года №286/пр «Об утверждении собирательных классификационных группировок отрасли жилищно-коммунального хозяйства (приложение №1)

Приложение №2
к Положению о непрерывном
профессиональном образования
кадров ЖКХ Калининградской области

СОБИРАТЕЛЬНАЯ КЛАССИФИКАЦИОННАЯ ГРУППИРОВКА РАБОТ И УСЛУГ, ОКАЗЫВАЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЯМИ ОТРАСЛИ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА НА ОСНОВЕ ОБЩЕРОССИЙСКОГО КЛАССИФИКАТОРА ПРОДУКЦИИ ПО ВИДАМ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ОКПД2) ОК 034-2014 (КПЕС 2008)

Код по ОКПД2	**Наименование вида продукции по ОКПД2**
35.12	Услуги по передаче электроэнергии и технологическому присоединению к распределительным электросетям
35.13	Услуги по распределению электроэнергии
35.14	Услуги по торговле электроэнергией
35.22	Услуги по распределению газообразного топлива по трубопроводам
35.23.10.110	Услуги по продаже потребителям газа, подаваемого по распределительным трубопроводам
35.30.11.120	Энергия тепловая, отпущенная котельными
35.30.11.130	Энергия тепловая, отпущенная электрокотлами
35.30.11.140	Энергия тепловая, отпущенная промышленными утилизационными установками
35.30.12	Услуги по снабжению паром и горячей водой по трубопроводам Эта группировка включает: - услуги по снабжению паром и горячей водой для отопления, энергии и прочих целей Эта группировка не включает: - снятие показаний с бытовых приборов учета расхода отопления в жилых зданиях, см. 82.99.19
36	Вода природная; услуги по очистке воды и водоснабжению
37.00.11.110	Услуги по водоотведению сточных вод
37.00.11.120	Услуги по транспортированию сточных вод
37.00.11.130	Услуги по подключению (технологическому присоединению) к централизованной системе водоотведения
37.00.11.140	Услуги по очистке сточных вод (включая бытовые и промышленные сточные воды, воду из плавательных бассейнов и т.д.) с использованием физических, химических и биологических методов, таких как разжижение, просеивание, фильтрование, седиментация и аналогичные услуги
37.00.11.150	Услуги по техническому обслуживанию и очистке систем водоотведения и дренажных труб, включая арматуру систем водоотведения
37.00.12	Услуги по очистке сточных колодцев и септиков
38.11.1	Услуги по сбору неопасных отходов, пригодных для повторного использования
38.11.2	Услуги по сбору неопасных отходов, непригодных для повторного использования
38.11.3	Отходы неопасные, непригодные для повторного использования, собранные
38.11.51	Отходы стекла
38.11.52	Отходы бумаги и картона
38.11.54	Отходы резиновые прочие
38.11.55	Отходы пластмассовые
38.11.56	Отходы текстильного производства
38.11.58	Отходы металлов неопасные
38.11.59	Отходы неопасные прочие, пригодные для повторного использования, не включенные в другие группировки Эта группировка включает: - смешанные собранные .материалы, предназначенные для переработки, например, смешанные отходы металла и пластмасс
38.11.6	Услуги перегрузочных станций, связанные с неопасными отходами
38.21.1	Услуги по переработке отходов неопасных для окончательной утилизации
38.21.2	Услуги по удалению неопасных отходов
38.21.4	Зола и остатки от сжигания отходов
43.21	Работы электромонтажные
43.22	Работы по монтажу систем водопровода, канализации, отопления и кондиционирования воздуха
43.29.19.110	Работы по монтажу лифтов, эскалаторов и движущихся тротуаров, требующие специальной квалификации, включая ремонт и техническое обслуживание
47.78.6	Услуги по розничной торговле бытовым жидким котельным топливом, газом в баллонах, углем, древесным топливом, топливным торфом в специализированных магазинах
47.99.30.000	Услуги по осуществлению прямых продаж топлива с доставкой по адресу клиента
68.20.11.000	Услуги по сдаче в аренду (внаем) собственных или арендованных жилых помещений
68.32.11	Услуги по управлению жилищным фондом, предоставляемые за вознаграждение или на договорной основе
81.10.10	Услуги по комплексному обслуживанию помещений
81.21.10	Услуги по общей уборке зданий Эта группировка включает: - услуги по уборке и обслуживанию жилых домов или зданий коммерческого, административного и промышленного назначения: услуги по мытью и натирке полов, услуги по чистке стен внутри помещения, услуги по полировке мебели прочие, услуги по обслуживанию зданий и сооружений, включая мелкий ремонт

	Эта группировка не включает: специализированные услуги по чистке и уборке внутри помещений, такие как чистка дымоходов, чистка каминов, печек, печей, мусоросжигателей, котлов, вентиляционных трубопроводов, вытяжных устройств, см. 81.22.1
81.22.11	Услуги по мытью окон
81.22.12	Услуги по чистке и уборке специализированные
81.29.12	Услуги по подметанию и уборке снега Эта группа включает: - очистку взлетно-посадочных полос с применением подметально-вакуумных машин; Услуги по подметанию и уборке улиц; - услуги по посыпанию автомобильных дорог песком и солью; - снегоочистку плугом и уборку снега
81.30.10	Услуги по планированию ландшафта Эта группировка включает: услуги по рассаживанию, уходу и обслуживанию парков и садов, частных и общественных домов, общественных и полуобщественных зданий (школ, больниц, административных зданий, церквей и т.п.), муниципальных площадок (парков, озелененных территорий, кладбищ и т.п.), растительности у проезжей части (автомобильных дорог, железнодорожных и трамвайных путей, водных путей, портов), промышленных и коммерческих зданий, растительности для зданий (сады на крышах, растительность на фасадах зданий и внутри, и т.д.) спортивных площадок (футбольных полей, площадок для игры в гольф и т.д.), игровых площадок, лужаек для принятия солнечного загара и прочих мест отдыха, водных источников неподвижной и проточной воды (водоемов, мест с переменным увлажнением, прудов, плавательных бассейнов, канав, водных площадок, систем сточных вод от орошения растений); - услуги по пересадке деревьев, разведению древесных пород и уходом за деревьями несельскохозяйственного назначения; - услуги по рассаживанию растений и планировке ландшафта для защиты от шума, ветра, эрозии, видимости и яркости; - прочие услуги по планировке ландшафта на земле несельскохозяйственного или нелесохозяйственного назначения; ренатурализации, рекультивации; - услуги по удержанию почвы, мелиорации, эксплуатации противопаводковых водохранилищ и т.д.; - мелкие случайные услуги в области дизайна и строительства (моделирование поверхности, установка подпорных стенок, широких пешеходных дорожек и т.д.) Эта группировка не включает: - услуги по коммерческому производству и выращиванию с целью продажи растений, деревьев, см. разделы 01,02; - услуги рассадников деревьев и рассадников лесных деревьев, см. 01.30.10,02.10.20; - услуги по хранению сельскохозяйственной земли в хорошем сельскохозяйственном и экологическом состоянии, см. 01.61.10; - строительные работы в целях планировки ландшафта, см. секцию F; - услуги по дизайну ландшафта и архитектурные услуги, см. 71.11.4

*Извлечение из Приказа Минстроя России от 27 апреля 2016 года №286/пр «Об утверждении собирательных классификационных группировок отрасли жилищно-коммунального хозяйства» (приложение №2)

Приложение №3

ОДОБРЕНА:
Протокол № ___ Президиума ЦК профсоюза жизнеобеспечения от «07» декабря 2016 года

Председатель ЦК профсоюза жизнеобеспечения

_____ А.Д.Василевский
МП

ОДОБРЕНА:
Протокол №2 Общего собрания членов ОООР ЖКК от 08 декабря 2016 года

Президент ОООР ЖКК

_____ А. Д. Кочегаров
МП

Хартия
работодателей сферы жизнеобеспечения и профессиональных союзов жизнеобеспечения Российской Федерации

Мы, члены Общероссийского отраслевого объединения работодателей сферы жизнеобеспечения, профсоюзные организации сферы жизнеобеспечения Российской Федерации, в целях повышения качества предоставляемых услуг (работ), обеспечения престижа и авторитета работника отрасли, установления принципов профессиональной компетенции, сознавая свою моральную и социальную ответственность перед обществом, принимаем настоящую Хартию как свод главных этических правил осуществления своей профессиональной деятельности.

Мы убеждены, что предпринимательские цели, экономическая и социальная ответственность равнозначны, не противоречат, а дополняют друг друга.

Мы не намерены занимать выжидательную позицию, и считаем, что профессиональное сообщество должно сделать первый шаг навстречу пожеланиям и требованиям собственников жилых помещений, всех потребителей жилищных и коммунальных услуг. Для реализации наших усилий необходима чёткая координация действий профессионального сообщества, финансовых структур, профсоюзов, депутатского корпуса с активным привлечением органов государственной и муниципальной власти.

Осознавая профессиональную и социальную ответственность, для поддержания и развития лучших традиций Российского предпринимательства, принимаем настоящую Хартию:

1. Считать задачу по обеспечению граждан Российской Федерации доступными по стоимости и надлежащего качества услуг жизнеобеспечения своим главным приоритетом.

2. При исполнении своих профессиональных обязанностей превыше всего ставить сохранение окружающей среды, безопасность, здоровье и благосостояние общества.

3. Важнейшим системообразующим фактором профессиональной культуры должны стать нормы и стандарты, как способ перевода норм законодательства на язык практического действия.

4. Работники отрасли действуют в качестве преданных представителей или доверенных лиц для каждого работодателя или заказчика услуг и должны избегать конфликта интересов.

5. Путём повышения эффективности управления предприятием, внедряя современные технологии, материалы и оборудование обеспечивать сдерживание роста тарифов и стоимости своих услуг.

6. Профессионалы отрасли должны отвечать на запросы граждан только объективным и правдивым образом, строить свою профессиональную репутацию на достоинствах, чистоте и чести своей деятельности.

7. Считать создание на предприятиях сферы жизнеобеспечения достойных и безопасных условий труда, внедрение передовых технологий, своим приоритетом и основой для привлечения в отрасль квалифицированных кадров и молодёжи.

8. Руководствуясь принципами социального партнёрства, работодателям отрасли совместно с Профсоюзом жизнеобеспечения, добиваться обеспечения социальной защищённости работников сферы ЖКХ, повышения престижа труда, способствовать созданию высокого социального статуса работников.

9. Заботиться о повышении репутации работников жизнеобеспечения, принимать все меры для исключения любой деятельности, которая может ее дискредитировать.

10. Только вместе, объединив усилия и выполняя этические нормы настоящей Хартии можно создать высокоэффективную и инвестиционно-привлекательную среду в сфере ЖКХ, сформировать понятные, прозрачные и доверительные отношения, способствующие установлению соответствия профессиональной деятельности, её потенциала, результатов и последствий критериям социальной эффективности и приемлемости.

Приложение №4

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИЯ
«СТАНДАРТЫ УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ»

СОГЛАСОВАНО
Решение Координационного Совета Регионального отраслевого объединения работодателей «Союз работодателей жилищно-коммунальных предприятий Калининградской области»
20 сентября 2016 г. № 2
Для региональных членов СРО требуется согласование с региональными объединениями работодателей предприятий ЖКХ

УТВЕРЖДЕНО

Решением Общего собрания

Членов Ассоциации

«Стандарты управления недвижимостью»

Протокол от «15» сентября 2016 г. №2

ПОЛОЖЕНИЕ
О ТРЕБОВАНИЯХ К ВЫДАЧЕ СВИДЕТЕЛЬСТВ О ДОПУСКЕ К УСЛУГАМ (РАБОТАМ) УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ, СОДЕРЖАНИЯ И РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ЯВЛЯЮЩИХСЯ ПРЕДМЕТОМ САМОРЕГУЛИРОВАНИЯ АССОЦИАЦИЕЙ, ВЫПОЛНЕНИЕ КОТОРЫХ ОБЕСПЕЧИВАЕТ БЕЗОПАСНОЕ СОСТОЯНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ И КОМФОРТНОЕ ПРОЖИВАНИЕ

Калининград 2016

СОДЕРЖАНИЕ

I. Общие положения.
II. Порядок подачи заявления на получение Свидетельства о допуске.
III. Порядок внесения изменений в Свидетельство о допуске
IV. Порядок выдачи дубликата свидетельства о допуске.
V. Хранение документов, представленных для получения Свидетельства о допуске, внесения изменений в Свидетельство о допуске, получения дубликата свидетельства о допуске

Приложение № 1 Национальные стандарты входящие в серию «Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами».
Приложение №2 Перечень профессиональных стандартов в ЖКХ утверждённые Минтрудом РФ.
Приложение № 3 Форма заявления
Приложение № 4 Примерная форма приказа выполнения услуг (работ) на основе национальных стандартов ГОСТ Р.
Приложение № 5 Документы, подтверждающие соответствие Заявителя Требованиям к выдаче свидетельства о допуске к виду или видам услуг (работ), предоставление которых обеспечивает безопасное состояние многоквартирного дома и комфортные условия проживания
Приложение № 6 Перечень имеющейся материально-технической базы для выполнения заявленных видов работ
Приложение № 7 Анкета
Приложение № 8 Опись документов представленных для вступления в Ассоциацию

I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

1.1. Настоящее Положение о требованиях и порядке выдачи свидетельств о допуске к услугам (работам) управления многоквартирными домами, содержания и ремонта общего имущества многоквартирных домов, выполнение которых обеспечивает безопасное состояние многоквартирных домов и комфортное проживание, при условии, что такие услуги (работы) осуществляются в соответствии с национальными стандартами (ГОСТ Р) входящими в серию «Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами» и которые отнесены Общим собранием Ассоциации к предмету саморегулирования Ассоциацией (далее по тексту – предмет саморегулирования).

1.2. Положение разработано в соответствии с Федеральным законом от 01.12.2007г. № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях», Жилищным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ, Федеральным законом от 30.12.2009 № 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений", Положением «О подготовке и аттестации работников в организациях членов СРО Ассоциации «Стандарты управления недвижимостью», основополагающими национальными стандартами ГОСТ Р 56038, ГОСТ Р 56192, ГОСТ Р 56194, в том числе ГОСТ Р 56535, ГОСТ Р 56193, а так же с учётом требований национальных стандартов входящих в серию «Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами» приведённых в Приложении №1, профессиональными стандартами приведёнными в Приложении №2, Уставом СРО Ассоциации «Стандарты управления недвижимостью» (далее - Ассоциация), прочими документами Ассоциации и является обязательными для членов Ассоциации изъявивших желание получить допуск (далее по тексту – Положение).

1.3. Допуски выдаются на услуги (работы) которые являются предметом саморегулирования Ассоциацией.

1.4. Виды услуг (работ) на которые Ассоциация выдаёт Свидетельство о допусках, утверждает Правление Ассоциации.

1.5. На услуги (работы), для выполнения которых, в соответствии с действующим законодательством требуется лицензия, заявитель должен иметь соответствующую лицензию.

1.6. Положение определяет порядок выдачи Ассоциацией:
- свидетельства о допуске к определенному виду услуг (работ);
- свидетельства о допуске при внесении изменений в свидетельство о допуске;
- дубликата свидетельства о допуске.

1.7. Свидетельство о допуске выдается без ограничения срока и территории его действия.

1.8. Выдача свидетельства о допуске (дубликата свидетельства о допуске) осуществляется без взимания платы.

1.9. Начало и прекращение действия свидетельства о допуске определяются датами внесения в реестр членов Ассоциации соответственно сведений о выдаче свидетельства о допуске и сведений о прекращении действия свидетельства о допуске. При добровольном выходе члена СРО из Ассоциации действие свидетельства о допуске прекращается со дня поступления в Ассоциацию такого заявления.

1.10. Термины и определения применяются в настоящем Положении в соответствии с ГОСТ Р 51929 и другими национальными стандартами приведёнными к настоящему Положению, в том числе:

Заявитель – лицо, претендующее на получение допуска к выполнению соответствующих видов услуг (работ).

Свидетельство о допуске (допуск) – разрешение на выполнение членами Ассоциации соответствующих видов услуг (работ) выполнение которых обеспечивает безопасное состояние многоквартирных домов и комфортное проживание, предоставляемых в соответствии с национальными стандартами входящими в серию «Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами», являющихся предметом саморегулирования Ассоциацией.

Контрольная комиссия – орган Ассоциации осуществляющий контроль за соблюдением порядка выдачи свидетельств о допуске членам Ассоциации, в том числе выполнения членами Ассоциации, получившими свидетельства о допуске, условий и требований этого допуска, а так же соблюдения членами Ассоциации требований стандартов, правил и рекомендаций Ассоциации.

Дисциплинарный комитет – орган Ассоциации, осуществляющий меры дисциплинарного воздействия при проверке и выявлении несоответствия квалификации работников членов Ассоциации, требованиям определённых при выдаче им Свидетельства о допуске, а так же соблюдения членами Асоциации правил контроля принятыми Ассоциацией, требований технических регламентов, жилищного законодательства, стандартов и правил Ассоциации.

II. ПОРЯДОК ПОДАЧИ ЗАЯВЛЕНИЯ НА ПОЛУЧЕНИЕ СИДЕТЕЛЬСТВА О ДОПУСКЕ

2.1. Претендент, на получение Свидетельства о допуске на определённый вид(ы) услуг (работ) (дубликата свидетельства о допуске), направляет в Ассоциацию заявление с указанием вида(ов) услуг (работ) которые он планирует выполнять, и документы в соответствии с требованиями установленными при выдачи соответствующего Свидетельства о допуске на такие услуги (работы), при этом документы:
- должны раскрывать в полном объёме информацию, необходимую в соответствии с требованиями на допуски соответствующих видов услуг (работ);
- должны быть полностью и правильно заполненные;
- не должны иметь исправлений, приписок следов подчистки;

2.2. Подача в Ассоциацию документов для выдачи свидетельства о допуске (дубликата свидетельства о допуске) может осуществляться путем:
- направления документов почтой;
- непосредственной передачи документов в исполнительную дирекцию Ассоциации;

- направления документов в электронной форме, в том числе с использованием электронной цифровой подписи.

2.3. Для получения свидетельства о допуске при приеме в члены Ассоциации Заявитель направляет в Ассоциацию:

2.3.1. заявление о приеме в члены Ассоциации по форме, указанной в Приложении № 3 к настоящему Положению. В заявлении должны быть указаны определенный вид или виды услуг (работ), которые являются предметом саморегулирования Ассоциацией, свидетельство о допуске к которым намерен получить Заявитель;

2.3.2. копию Свидетельства о государственной регистрации. Для юридического лица, зарегистрированного до 01.07.2002, – также копию Свидетельства о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц (ЕГРЮЛ). Для индивидуального предпринимателя, зарегистрированного до 01.01.2004, – также копию Свидетельства о внесении записи в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей (ЕГРИП);

2.3.3. копию действующей редакции Устава – для юридического лица;

2.3.4. копию действующей редакции учредительного договора (при наличии) – для юридического лица;

2.3.5. документы, подтверждающие соответствие Заявителя требованиям к выдаче свидетельства о допуске, в том числе:

2.3.6. копию приказа о том, что услуги (работы), на которые Заявитель планирует получить Свидетельство, Заявитель выполняет в соответствии с национальными стандартами, входящими в серию «Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами» Приложение №4.

2.3.7. список работников, обеспечивающих безопасное выполнение заявляемых услуг (работ), по форме, указанной в Приложении № 5 к настоящему Положению. К указанному списку в отношении каждого заявленного работника прилагаются:

2.3.8. копии документов, подтверждающих наличие профильного профессионального образования (включая, при наличии, копии документов, подтверждающих прохождение профессиональной переподготовки);

2.3.9. копии документов, подтверждающих стаж работы по специальности;

2.3.10. копии документов, подтверждающих прохождение не реже 1 раза в 5 лет повышения квалификации по программе, соответствующей заявленным видам работ (если с даты выдачи документа о получении профильного профессионального образования прошло более 5 лет);

2.3.11. копии документов, подтверждающих прохождение не реже 1 раза в 5 лет аттестации в соответствии с Положением о Единой системе аттестации руководителей и специалистов жилищно-коммунального комплекса, утвержденного Региональным Отраслевым Объединением Работодателей предприятий ЖКХ;

2.3.12. копии удостоверений об аттестации, проведенной по правилам, установленным Ростехнадзором или МЧС по каждой из должностей, в отношении выполняемых работ по которым осуществляется надзор этими службами и замещение которых допускается только работниками, прошедшими такую аттестацию;

2.3.13. копии документов, подтверждающих взаимодействие Заявителя с Аттестационной комиссией Ассоциации по аттестации работников, подлежащих аттестации по правилам, устанавливаемым Ассоциацией (при предоставлении услуг (работ) относительно систем инженерно-технического обеспечения обеспечивающих механическую, энергетическую, пожарную, санитарно-эпидемиологическую и иную безопасность многоквартирных домов), а именно:

2.3.14. копия приказа об утверждении Положения об аттестации работников по правилам, установленным Ассоциацией;

2.3.15. копия Положения об аттестации работников по правилам, установленным Ассоциацией, соответствующего требованиям;

2.3.16. копия приказа об утверждении аттестационной комиссии (при наличии).

2.3.17. перечень имеющейся у Заявителя материально-технической базы, необходимой для безопасного выполнения соответствующих видов работ (машин, механизмов, оборудования и т.п.), по форме, приведённой в Приложении №6;

2.3.18. копию договора со страховой компанией о страховании гражданской ответственности на сумму не менее чем на 1 млн. рублей. Правление вправе установить дифференцированный размер страхования гражданской ответственности для различных видов предоставляемых услуг (работ);

2.4. Документы, представляемые в соответствии с настоящим Положением, подаются на бумажном носителе. Они должны быть заверены подписью лица, имеющего право без доверенности действовать от имени Заявителя, и печатью Заявителя. Документы, представляемые на нескольких листах, должны быть прошиты, пронумерованы и заверены в установленном порядке. Для индивидуального предпринимателя при отсутствии печати допускается заверение документов только подписью. Допускается представление электронных документов с использованием цифровой подписи.

2.5. Копии документов, подтверждающих наличие профильного профессионального образования, выданные иностранными государствами, должны быть признаны на территории Российской Федерации в соответствии с международными договорами Российской Федерации и (или) нормативными правовыми актами Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по контролю и надзору в сфере образования, с предоставлением обладателю такого документа соответствующих профессиональных прав.

2.6. Документы, подтверждающие профильное профессиональное образование, выданные до 1991 года учебными заведениями союзных республик бывшего СССР, не требуют перевода и прохождения процедуры признания.

2.7. Документы, подтверждающие профильное профессиональное образование граждан государств, участников Соглашения между Правительством Республики Беларусь, Правительством Республики Казахстан, Правительством Кыргызской Республики, Правительством Российской Федерации и Правительством Республики Таджикистан от 24.11.1998 «О взаимном признании и эквивалентности документов об образовании, ученых степенях и званиях» требуют соответствующего перевода и заверения.

2.8. Наряду с документами, предоставляемыми в обязательном порядке, Заявитель в добровольном порядке направляет следующие документы:

2.8.1. копию выписки из Единого государственного реестра юридических лиц (ЕГРЮЛ), выданную не позднее одного месяца до дня подачи заявления о вступлении в члены Ассоциации, – для юридического лица;

2.8.2. копию выписки из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (ЕГРИП), выданную не позднее одного месяца до дня подачи заявления о вступлении в члены Ассоциации, – для индивидуального предпринимателя;

2.8.3. анкету кандидата в члены Ассоциации по форме, указанной в Приложении № 7 к настоящему Положению;

2.8.4. копию Свидетельства о постановке кандидата в члены Ассоциации на налоговый учет;

2.8.5. копию информационного письма территориального органа государственной статистики о присвоении кодов по Общероссийскому классификатору предприятий и организаций (ОКПО);

2.8.6. справку о выручке от профессиональной деятельности за предыдущий год;

2.8.7. при реорганизации ранее юридического лица – документы, подтверждающие правопреемство юридического лица (решение о реорганизации юридического лица, передаточный акт);

2.8.8. опись представленных документов по форме, указанной в Приложении №8 к настоящему Положению.

2.9. Представление документов осуществляется с соблюдением требований, настоящего Положения. Документы, кроме как на бумажных носителях, представляются также на электронном носителе.

2.10. Ассоциация осуществляет проверку документов, представленных для получения свидетельства о допуске, в порядке, предусмотренном Правилами контроля в области саморегулирования, утвержденными решением общего собрания членов Ассоциации.

2.11. В срок не позднее чем тридцать календарных дней со дня подачи последнего из документов, указанных в настоящем Положении, Правление Ассоциации принимает решение о выдаче Заявителю свидетельства о допуске либо об отказе.

2.12. 2.7. Основаниями для отказа о выдаче Свидетельства о допусках являются:

2.12.1. несоответствие Заявителя требованиям к выдаче свидетельства о допуске;

2.12.2. непредставление Заявителем в полном объеме документов, предусмотренных настоящим Положением;

2.12.3. наличие у Заявителя выданного другой Ассоциациям свидетельства о допуске к определенному виду или видам работ, которые указаны в заявлении у Заявителя.

2.13. Лицу, принятому в члены Ассоциации, свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, указанным в его заявлении, выдается при его соответствии требованиям к выдаче свидетельства о допуске.

2.14. Свидетельство о допуске выдается Ассоциацией в срок не позднее трех рабочих дней после дня принятия решения Правлением Ассоциации о выдаче Заявителю свидетельства о допуске, при условии поступления от Заявителя на расчетный счет Ассоциации вступительного взноса и взноса в компенсационный фонд.

2.15. Выдача свидетельства о допуске осуществляется лично представителю Заявителя. Пересылка свидетельства о допуске по почте допускается только по письменному заявлению члена Ассоциации ценным письмом.

2.16. В день выдачи члену Ассоциации свидетельства о допуске Ассоциация:

2.16.1. размещает соответствующую информацию на официальном сайте Ассоциации в сети «Интернет»;

2.16.2. вносит в реестр членов Ассоциации сведения о выдаче члену Ассоциации свидетельства о допуске;

2.17. Решения Ассоциации об отказе в выдаче Свидетельства о допуске, бездействие Ассоциации могут быть обжалованы в арбитражный суд.

III. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В СВИДЕТЕЛЬСТВО О ДОПУСКЕ

Основания для внесения изменений в свидетельство о допуске

3.1. Изменения в свидетельство о допуске вносятся в связи с:

3.1.1. необходимостью расширения перечня видов услуг (работ), к выполнению которых допущен владелец свидетельства о допуске и перечисленных в приложении к свидетельству о допуске;

3.1.2. необходимостью сокращения перечня видов услуг (работ), к выполнению которых допущен владелец свидетельства о допуске и перечисленных в приложении к свидетельству о допуске;

3.1.3. реорганизацией юридического лица (в форме преобразования и слияния);

3.1.4. изменением наименования видов услуг (работ) в перечне видов услуг (работ);

3.1.5. изменением формы свидетельства о допуске;

3.1.6. изменением идентификационных сведений об Ассоциации;

3.1.7. изменением идентификационных сведений о юридическом лице или индивидуальном предпринимателе (наименование юридического лица, фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя, адрес (место нахождения) исполнительного органа юридического лица, указанного в учредительных документах, адрес постоянного места жительства индивидуального предпринимателя, ИНН налогоплательщика, ОГРН);

3.1.8. обнаружением технических ошибок, под которыми в рамках настоящего Положения понимаются:

ошибочное внесение в свидетельство о допуске данных, несоответствующих поданному заявлению;

внесение в свидетельство о допуске идентификационных сведений о юридическом лице или индивидуальном предпринимателе, соответствующих ошибочно заполненному заявлению.

Документы, подаваемые для принятия решения о внесении изменений в свидетельство о допуске

3.2. Для принятия решения о внесении изменений в свидетельство о допуске член Ассоциации представляет:

3.2.1. заявление;

3.2.2. документы, в соответствии с настоящим Положением;

Основания для отказа во внесении изменений в свидетельство о допуске

3.3. Основаниями для отказа во внесении изменений в свидетельство о допуске являются:

3.3.1. несоответствие члена Ассоциации требованиям к выдаче свидетельства о допуске к указанным в заявлении услугам (работам);

3.3.2. непредставление Заявителем в полном объеме документов, указанных в настоящем Положении;

Принятие решения о внесении изменений в свидетельство о допуске

3.3. Правление Ассоциации рассматривает представленные Заявителем документы и принимает решение по существу вопроса.

3.4. Проверка документов, представленных для внесения изменений в свидетельство о допуске, осуществляется в порядке, предусмотренном Правилами контроля в области саморегулирования, утвержденными решением общего собрания членов Ассоциации.

3.5. Срок для принятия решения не может превышать тридцать дней со дня получения необходимых документов. В указанный срок Правление Ассоциации или постоянно действующий коллегиальный орган управления Ассоциации принимает решение о внесении изменений в свидетельство о допуске или об отказе во внесении данных изменений с указанием причин отказа.

3.6. Выдача члену Ассоциации нового свидетельства о допуске осуществляется в срок не более трех рабочих дней после принятия соответствующего решения.

3.7. В случае внесения изменений в свидетельство о допуске член Ассоциации обязан сдать в Ассоциацию оригинал бланка ранее выданного свидетельства о допуске. Оригинал бланка ранее выданного свидетельства о допуске погашается специальным штампом с надписью «Аннулировано».

IV. ПОРЯДОК ВЫДАЧИ ДУБЛИКАТА СВИДЕТЕЛЬСТВА О ДОПУСКЕ

4.1. В случае утраты (утери, повреждения, порчи и т.п.) членом Ассоциации свидетельства о допуске Ассоциации выдается дубликат.

4.2. Для получения дубликата свидетельства о допуске член Ассоциации представляет в Ассоциацию:

4.2.1. заявление о выдаче дубликата свидетельства о допуске;

4.2.2. копию документа, подтверждающего обращение члена Ассоциации по факту утраты свидетельства о допуске в правоохранительные органы (в случае утраты свидетельства о допуске в результате противоправных действий третьих лиц либо утери);

4.2.3. бланк испорченного (поврежденного) свидетельства о допуске (в случае его порчи);

4.2.4. копию выписки из Единого государственного реестра юридических лиц (ЕГРЮЛ), выданной не позднее одного месяца до дня подачи соответствующего заявления – для юридического лица;

4.2.5. копию выписки из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (ЕГРИП), выданной не позднее одного месяца до дня подачи соответствующего заявления – для индивидуального предпринимателя.

4.3. В срок не более чем пять календарных дней со дня получения от члена Ассоциации заявления о выдаче дубликата свидетельства о допуске, а также указанных в пункте 4.2 настоящего Положения документов, исполнительный орган Ассоциации принимает решение о выдаче дубликата свидетельства о допуске или об отказе в выдаче дубликата свидетельства о допуске с указанием мотивированных причин отказа и направляет указанное решение лицу, представившему такие документы.

4.4. Дубликат свидетельства о допуске выдается члену Ассоциации не позднее трех рабочих дней после принятия исполнительным органом Ассоциации решения о выдаче члену Ассоциации дубликата свидетельства о допуске.

4.5. Дубликаты выдаются на бланках установленного образца, на которых в правом верхнем углу указывается «Дубликат».

4.6. Испорченный (поврежденный) бланк свидетельства о допуске, возвращенный членом Ассоциации в Ассоциацию, погашается специальным штампом с надписью «Аннулировано».

V. ХРАНЕНИЕ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДСТАВЛЕННЫХ ДЛЯ ПОЛУЧЕНИЯ СВИДЕТЕЛЬСТВА О ДОПУСКЕ, ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В СВИДЕТЕЛЬСТВО О ДОПУСКЕ, ПОЛУЧЕНИЯ ДУБЛИКАТА СВИДЕТЕЛЬСТВА О ДОПУСКЕ

5.1. Документы, представленные для получения свидетельства о допуске, внесения изменений в свидетельство о допуске, получения дубликата свидетельства о допуске, а также аннулированные свидетельства о допуске подлежат хранению в архиве Ассоциации независимо от принятого решения.

5.2. Возврат документов, указанных в пункте 5.1 настоящего Положения, не допускается, за исключением случая отзыва соответствующего заявления до момента принятия уполномоченным настоящим Положением органом Ассоциации решения.

Приложение №1

Национальные стандарты входящие в серию «Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами»:

1) ГОСТ Р 56038 – 2014 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами УСЛУГИ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ Общие требования

2) ГОСТ Р 56037 – 2014 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами УСЛУГИ ДИСПЕТЧЕРСКОГО И АВАРИЙНО-РЕМОНТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ Общие требования

3) ГОСТ Р 51617– 2014 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ Общие требования

4) ГОСТ Р 51929 – 2014 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

5) ГОСТ Р 56192-2014 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами УСЛУГИ СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ Общие требования

6) ГОСТ Р 56193-2014 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами УСЛУГИ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ Общие требования

7) ГОСТ Р 56194-2014 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами УСЛУГИ ПРОВЕДЕНИЯ ТЕХНИЧЕСКИХ ОСМОТРОВ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ НА ИХ ОСНОВЕ ПЛАНА РАБОТ, ПЕРЕЧНЯ РАБОТ Общие требования

8) ГОСТ Р 56195-2014 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами УСЛУГИ СОДЕРЖАНИЯ ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ, СБОР И ВЫВОЗ БЫТОВЫХ ОТХОДОВ Общие требования

9) ГОСТ Р 56501-2015 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами УСЛУГИ СОДЕРЖАНИЯ ВНУТРИДОМОВЫХ СИСТЕМ ТЕПЛОСНАБЖЕНИЯ, ОТОПЛЕНИЯ И ГОРЯЧЕГО ВОДОСНАБЖЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ Общие требования

10) ГОСТ Р 56533-2015 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами УСЛУГИ СОДЕРЖАНИЯ ВНУТРИДОМОВЫХ СИСТЕМ ХОЛОДНОГО ВОДОСНАБЖЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ Общие требования

11) ГОСТ Р 56534-2015 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами УСЛУГИ СОДЕРЖАНИЯ ВНУТРИДОМОВЫХ СИСТЕМ КАНАЛИЗАЦИИ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ Общие требования

12) ГОСТ Р 56535-2015 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами УСЛУГИ ТЕКУЩЕГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ Общие требования

13) ГОСТ Р 56536-2015 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами УСЛУГИ СОДЕРЖАНИЯ ВНУТРИДОМОВЫХ СИСТЕМ ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ Общие требования

Приложение №2

Перечень профессиональных стандартов в ЖКХ утверждённые Минтрудом РФ[19]:

1. Специалист по управлению жилищным фондом (Приказа Минтруда № 233н от 11.04.2014г.)
2. Специалист по эксплуатации и обслуживанию многоквартирного дома (Приказ Минтруда №238н от 11.04.2014г.)
3. Специалист по управлению многоквартирным домом (Приказ Минтруда №236н от 11.04.2014г.)
4. Специалист по эксплуатации станций водоподготовки (Приказ Минтруда №227н от 11.04.2014г.)
5. Специалист по эксплуатации насосных станций водопровода (Приказ Минтруда №247н от 11.04.2014г)
6. Специалист по эксплуатации водозаборных сооружений (Приказ Минтруда №245н от 11.04.2014г.)
7. Специалист по эксплуатации очистных сооружений водоотведения (Приказ Минтруда №232н от 11.04.2014г.)
8. Специалист по эксплуатации котлов работающих на твердом топливе (Приказ Минтруда №192н от 07.11 2014г.)
9. Специалист по эксплуатации котлов на газообразном, жидком топливе и электронагреве (Приказ Минтруда №237н от 11.04.2014г.)
10. Специалист по эксплуатации трубопроводов и оборудования тепловых сетей (Приказ Минтруда №246н от 11.04.2014г.)
11. Специалист по эксплуатации наружных газопроводов низкого давления (Приказ Минтруда №224н от 11.04.2014г.)
12. Специалист по эксплуатации элементов домового газового оборудования (Приказ Минтруда №242н от 11.04.2014г.)
13. Специалист в области обращения с отходами (Приказ Минтруда №203н от 07.11 2014г)
14. Специалист по эксплуатации трансформаторных подстанций и распределительных пунктов (Приказ Минтруда №266н от 17.04.2014г)
15. Специалист по эксплуатации воздушных и кабельных муниципальных линий электропередачи (Приказ Минтруда №620н от 08.09. 2014г.)
16. Специалист по абонентному обслуживанию потребителей (Приказ Минтруда №243н от 11.04.2014г)

[19] Перечень приведённых профстандартов может изменяться и дополняться по мере их изменения, разработки и утверждения новых.

17. Специалист в области декоративного садоводства (Приказ Минтруда №627н от 08.09.2014г)
18. Диспетчер аварийно – восстановительной службы (Приказ Минтруда №1020н от 25.12.2014г.)
19. Специалист в области ценообразования и тарифного регулирования жилищно-коммунального хозяйства (Приказ Минтруда №366н от 08.06 2015г.)
20. Работник по эксплуатации полигона твердых коммунальных отходов (Приказ Минтруда №1143н от 24.12.2015г)
21. Работник по сортировке твердых коммунальных отходов (Приказ Минтруда №1144н от 24.12.2015г)
22. Инженер-технолог по обращению с медицинскими и биологическими отходами (Приказ Минтруда №1149н от 24.12.2015г)
23. Оператор оборудования для утилизации и обезвреживания медицинских и биологических отходов (Приказ Минтруда №1050н от 24.12.2015г)
24. Специалист по логистике в сфере обращения с отходами (Приказ Минтруда №1147н от 24.12.2015г)
25. Специалист контроля качества и обеспечения экологической и биологической безопасности в области обращения с отходами (Приказ Минтруда №1146н от 24.12.2015г)
26. Работник по ремонту оборудования для утилизации и обезвреживания медицинских и биологических отходов (Приказ Минтруда №1145н от 24.12.2015г)
27. Специалист планово-экономического сопровождения деятельности организации водоснабжения и водоотведения (Приказ Минтруда № 166н от 19.03.2015 г.)
28. Специалист по химическому анализу воды в системах водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения (Приказ Минтруда № 640н от 15.09.2015 г.)
29. Оператор водозаборных сооружений (Приказ Минтруда № 158н от 12.03.2015 г.
30. Специалист в области похоронного дела (Приказ Минтруда № 278н от 07.05.2015 г.)
31. Оператор на отстойниках и аэротенках систем водоотведения (Приказ Минтруда № 1104н от 21.12.2015 г.)
32. Оператор по доочистке и обеззараживанию очищенных стоков (Приказ Минтруда № 1101н от 21.12.2015 г.)
33. Оператор озонаторной установки (Приказ Минтруда № 1095н от 21.12.2015 г.)
34. Оператор по обработке сырого и илового осадка (Приказ Минтруда № 1098н от 21.12.2015г.)
35. Оператор на решетках, песколовках и жироловках (Приказ Минтруда № 1103н от 21.12.2015 г.)
36. Работник цеха по сортировке твердых бытовых отходов (Приказ Минтруда № 1060н от 21.12.2015 г.)
37. Рабочий по комплексной уборке территории, относящейся к общему имуществу в многоквартирном доме (Приказ Минтруда № 1075н от 21.12.2015 г.)
38. Рабочий по эксплуатации газовых сетей и оборудования домохозяйства (Приказ Минтруда № 1081н от 21.12.2015 г.)
39. Работник по техническому обслуживанию оборудования водоподготовки в системах теплоснабжения (Приказ Минтруда № 1122н от 24.12.2015 г.)
40. Работник по техническому обслуживанию насосных или компрессорных установок инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального хозяйства (в системах водо- и теплоснабжения) (Приказ Минтруда № 1070н от 21.12.2015 г.)
41. Слесарь по ремонту оборудования котельных (Приказ Минтруда № 1042н от 21.12.2015 г.)
42. Котлочист (в системах коммунального теплоснабжения) (Приказ Минтруда № 1037н от 21.12.2015 г.)
43. Огнеупорщик (Приказ Минтруда № 1080н от 21.12.2015 г.)
44. Работник по гидро- и теплоизоляции сетей водо- и теплоснабжения (Приказ Минтруда № 1068н от 21.12.2015 г.)
45. Работник по ремонту трансформаторов в инженерной инфраструктуре электроснабжения населения (Приказ Минтруда № 1071н от 21.12.2015 г.)
46. Работник по техническому обслуживанию (эксплуатации) систем учета и регулирования потребления электрической и тепловой энергии и воды в жилищно-коммунальном хозяйстве (Приказ Минтруда № 1123н от 24.12.2015 г.)
47. Слесарь домовых санитарно-технических систем и оборудования (Приказ Минтруда № 1076н от 21.12.2015 г.)
48. Электромонтажник домовых электрических систем и оборудования (Приказ Минтруда № 1073н от 21.12.2015 г.)
49. Специалист по вопросам благоустройства и озеленения территорий (Приказ Минтруда № 1159н от 28.12.2015 г.)

Приложение №3

Ранее состоял в данном НП НЕТ
(да, нет)

Саморегулируемая организация
Ассоциации
Стандарты управления недвижимостью
(СРО Ассоциация СУН)

З А Я В Л Е Н И Е
о приеме в члены СРО Ассоциация Стандарты управления недвижимостью
основанной на членстве лиц, осуществляющих управление недвижимостью

Кандидат в члены Ассоциации:

_____
_____
_____

[полное и сокращенное наименование юридического лица или Фамилия, Имя, Отчество (полностью) индивидуального предпринимателя (ИП)
по данным государственной регистрации (в том числе организационно-правовая форма)]

Индивидуальные сведения (для индивидуального предпринимателя):

_____
_____
_____

[дата рождения, данные удостоверения личности: вид (паспорт), серия, номер, дата выдачи, кем выдано]

Прошу принять в члены Саморегулируемой организации Ассоциацию Стандарты управления недвижимостью и сообщаю следующие сведения:

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН, ЮЛ – 10 знаков, ИП – 12 знаков):

ИНН/КПП												/								

Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) записи о создании юридического лица (13 знаков) или индивидуального предпринимателя (15 знаков):

ОГРН | | | | | | | | | | | | | | | |

юридический адрес _____

_____

[адрес местонахождения юридического лица или адрес места жительства индивидуального предпринимателя по данным государственной регистрации – с указанием почтового индекса]

фактический адрес _____

_____

[адрес фактического местонахождения офиса юридического лица или индивидуального предпринимателя, с указанием почтового индекса]

телефоны, факс _____

электронная почта, Интернет _____

Руководитель юридического лица _____

(должность)

_____

(фамилия, имя, отчество – полностью)

Регион регистрации:

_____

[наименование субъекта Российской Федерации]

Сведения о государственной регистрации:

_____

_____

[наименование и адрес (с указанием почтового индекса) регистрирующего органа, серия и номер Свидетельства о регистрации, дата регистрации]

Сведения о внесении записи о ЮЛ – в ЕГРЮЛ или об ИП – в ЕГРИП:

_____

_____

_____

[наименование и адрес (с указанием почтового индекса) регистрирующего органа, серия и номер Свидетельства, дата]

Сведения о наличии ранее выданных лицензий:

_____

_____

_____

(наименование лицензирующего органа, регистрационный номер лицензии, дата выдачи, срок действия)

Прошу рассмотреть представленные нами документы и выдать Свидетельство о допусках по следующим видам услуг (работ):

1. _____

(указываются виды услуг (работ) на которые Заявитель хочет получить допуск)

2. _____

(приводятся документы, подтверждающие соответствие Требованиям к выдаче Свидетельства о допуске к указанным видам услуг (работ).

Другие данные:

_____

_____

_____

(является аффилированным лицом, должности, ФИО, телефоны контактных лиц, мобильные телефоны, эл. почта и др.)

Заявление подано в связи с намерением осуществления управления недвижимости.

Мною подтверждается достоверность сведений, содержащихся в Заявлении, и документах, прилагаемых к Заявлению.

В случае преобразования, изменения наименования, ОПФ, адреса (адресов) местонахождения, телефонов, других указанных в данном Заявлении сведений, обязуюсь в течение 10 дней предоставить эти сведения в СРО с приложением документов, подтверждающих указанные изменения.

_____ _____ _____

(должность руководителя ЮЛ или «Предприниматель») (подпись) (И.О.Фамилия)

М.П. _____ 20 _____ г.

Приложение №4

Примерная форма приказа выполнения услуг (работ) на основе национальных стандартов ГОСТ Р.

ПРИКАЗ №

С целью повышения качества предоставления услуг связанных с управлением многоквартирных домов, содержанием и ремонтом общего имущества
ПРИКАЗЫВАЮ:

1. **Услуги (работы) связанные с управлением многоквартирных домов, содержанием и ремонтом общего имущества осуществлять в соответствии с национальными стандартами входящими в серию «Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами».**

Директор **ФИО** **Подпись**

Документы, подтверждающие соответствие Заявителя Требованиям к выдаче свидетельства о допуске к виду или видам услуг (работ), предоставление которых обеспечивает безопасное состояние многоквартирного дома и комфортные условия проживания **Приложение №5**

Виды работ №: **указать номер и наименование**

заполняется в отношении каждого вида работ, отмеченного в приложении к заявлению***

№ п/п	Фамилия, имя отчество работников, должность, основная работа	Профиль образования****	Образование (высшее или среднее профессиональное)	Учебное заведение, которое окончил работник		Диплом			Стаж работы по специальности (лет)	Повышение квалификации			Аттестация по видам работ				Аттестация в Ростехнадзоре или в МЧС		
				Наименование	Год окончания	Серия, номер	Специальность	Квалификация		Наименование организации	Название курсов	Дата	Наименование организации	Номер	Дата окончания	Номера видов работ	Номер документа	Область аттестации	Дата окончания
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1																			
2																			
3																			
4																			
5																			

Прилагаются следующие документы* в отношении каждого работника (заверенные печатью организации или подписью индивидуального предпринимателя):**

1. Копия диплома;

2. Копия трудовой книжки;

3. Копия документа о повышении квалификации: удостоверение о краткосрочном повышении квалификации (удостоверение должно быть установленного образца) с приложением к нему информации о прохождении аттестации.

**** указанные документы между собой скреплять или сшивать не требуется***

*****в случае, если квалифицированный сотрудник заявлен организацией на несколько видов работ, в отношении данного сотрудника прилагается только один комплект документов***

****** допускается заполнение данной таблицы в отношении нескольких видов работ одной группы, в случае, если требования к кадровому составу идентичны***

*****Профиль образования - набор специальностей по профессиональному образованию.***

Приложение 6

Перечень имеющейся материально-технической базы
для выполнения заявленных видов работ

наименование организации/Фамилия И.О. индивидуального предпринимателя

№ п/п	Описание материально-технической базы машин и механизмов, имеющихся в распоряжении организации для выполнения заявленных видов работ	Количество, шт.	Правовой статус (в собственности, в аренде, в лизинге)
1	2	3	4

_____/_____/ Дата

(подпись) (расшифровка подписи)

М.П.

А Н К Е Т А
кандидата (Заявителя) в члены СРО Ассоциация СУН

1.	**Полное наименование Кандидата (Заявителя):**

[полное наименование юридического лица или Фамилия, Имя, Отчество (полностью) индивидуального предпринимателя (ИП) по данным государственной регистрации (в том числе организационно-правовая форма)]

2.	**Год создания (гос. регистрации)**	
3.	**Объем выручки за предыдущий год, руб.**	
4.	**Общее количество сотрудников, чел.**	
5.	**В т.ч. количество сотрудников в холдинге (при наличии холдинга)**	
6.	**Основные районы где производится управление недвижимостью**	

7. Адреса зданий, находящихся в управлении:

Адрес зданий находящиеся в управлении и (или) обслуживании	Общая площадь здания находящегося в управлении	Тип здания	Год постройки
ИТОГО			

8.	**Благодарности, Дипломы, награды организации**	

9. Сведения о руководителе – должность, Ф.И.О., город жительства, звания, награды:

Должность	
Фамилия, Имя, Отчество	
Город жительства	

10.	**Сведения о главном бухгалтере: Ф.И.О, электронная почта, мобильный телефон**	
11.	**Сведения о руководителе кадрового подразделения: ФИО, электронная почта, мобильный телефон**	
12.	**Членство в некоммерческих организациях (ассоциациях, союзах, объединениях, некоммерческих партнерствах и т.п.)**	
13.	**Уставный капитал, руб.**	
14.	**Основные фонды (материально-техническая база) – всего, млн. руб.**	

В том числе:

№ п/п	Наименование	млн. руб.
1.		
2.		
3.		

15.	**Наличие подразделений:**	(да, нет)
	– по управлению	
	– по содержанию	
16.	**Наличие договоров страхования:**	(да, нет)
	– гражданской ответственности, которая может наступить в случае причинения вреда вследствие некачественно предоставления (услуг) работ	
	– иных рисков, связанных с выполнением работ	

	– работников от несчастных случаев и болезней	
17.	**Наличие сертификатов:**	(да, нет)
	– соответствия оказания услуг в системе ЖКХ	
	– системы контроля качества	
18.	**Телефон для контактов информационно-рекламного характера**	

Даю согласие на открытость информации, содержащейся в Анкете, за исключением пунктов 3,4,5.

(должность руководителя ЮЛ или «Предприниматель»)	(подпись)	(И.О.Фамилия)

М.П. _____ 20 _____ г.

Приложение 8

О П И С Ь Д О К У М Е Н Т О В
представленных для получения Свидетельство о допусках

Наименование организации: _____

_____

О П И С Ь

№	Наименование документа	Наличие документа	Оригинал - ОР Копия - КП Нотар. копия - НК	Наличие печати	К-во экзем-пляров
Обязательные документы					
1	Заявление: о приеме в члены; о внесении изменений в Свидетельство; об изменении идентификационных данных (нужное подчеркнуть)	есть, нет	ОР, КП, НК	есть, нет	
2	Документы, подтверждающие соответствие Требованиям к выдаче свидетельства о допуске к определенному виду или видам работ	есть, нет	ОР, КП, НК	есть, нет	
а)	копии трудовых книжек	есть, нет	ОР, КП, НК	есть, нет	
б)	копии дипломов	есть, нет	ОР, КП, НК	есть, нет	
в)	копии документов о повышении квалификации	есть, нет	ОР, КП, НК	есть, нет	
г)	копии аттестатов	есть, нет	ОР, КП, НК	есть, нет	
д)	копии удостоверений Ростехнадзора, МЧС	есть, нет	ОР, КП, НК	есть, нет	
3	Свидетельство о государственной регистрации	есть, нет	ОР, КП, НК	есть, нет	
4	Устав	есть, нет	ОР, КП, НК	есть, нет	
5	Учредительный договор	есть, нет	ОР, КП, НК	есть, нет	
6	Свидетельство о допуске другого СРО	есть, нет	ОР, КП, НК	есть, нет	
Не обязательные документы					
7	Анкета	есть, нет	ОР, КП, НК	есть, нет	
8	Штатное расписание	есть, нет	ОР, КП, НК	есть, нет	
9	Список материально-технической базы	есть, нет	ОР, КП, НК	есть, нет	
10	Справка о выручке управления МКД за предыдущий год	есть, нет	ОР, КП, НК	есть, нет	
11	Справка об МКД находящихся в управлении	есть, нет	ОР, КП, НК	есть, нет	
12	Свидетельство о постановке на налоговый учет	есть, нет	ОР, КП, НК	есть, нет	
13	Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ для субъектов, зарегистрированных до 01.07.2002г	есть, нет	ОР, КП, НК	есть, нет	
14	Выписка из Единого государственного реестра юридических лиц (ЕГРЮЛ), актуальная на дату представления документов	есть, нет	ОР, КП, НК	есть, нет	
15	Документ, из которого следует волеизъявление юр. лица о вступлении в члены СРО Ассоциации СУН	есть, нет	ОР, КП, НК	есть, нет	
16	Рекомендации о вступлении от: члена СРО Ассоциация СУН, авторитетных некоммерческих организаций УК, ТСЖ, гос. органов и др.	есть, нет	ОР, КП, НК	есть, нет	
17	Документы, указанные в п.п. 1,2,7,9,11 на электронных носителях	есть, нет	ОР, КП, НК	есть, нет	
18	Документы, подтверждающие взаимодействие Заявителя с Аттестационной комиссией Ассоциации				
19	Документы, подтверждающие наличие у заявителя системы контроля качества				
а)	сертификат системы менеджмента качества	есть, нет	ОР, КП, НК	есть, нет	
б)	приказ об утверждении Положения о системе контроля качества	есть, нет	ОР, КП, НК	есть, нет	
в)	Положение о системе контроля качества	есть, нет	ОР, КП, НК	есть, нет	
20	Документы по страхованию гражданской ответственности в отношении услуг (работ), на которые имеется Свидетельство о допуске				
а)	Страховой полис	есть, нет	ОР, КП, НК	есть, нет	
б)	Правила страхования	есть, нет	ОР, КП, НК	есть, нет	
в)	Копия платежного поручения по оплате страхового взноса	есть, нет	ОР, КП, НК	есть, нет	
		есть, нет	ОР, КП, НК	есть, нет	
		есть, нет	ОР, КП, НК	есть, нет	
		есть, нет	ОР, КП, НК	есть, нет	

Принял _____ Способ подачи _____ Дата_____

Утверждено
Советом директоров Регионального Отраслевого Объединения Работодателей Союз работодателей жилищно-коммунальных предприятий Калининградской области (РООР ЖКХ)
_____ В.А. Борисов
25 апреля 2017 г.

Согласовано
Председатель Калининградской областной организации Профсоюза работников жизнеобеспечения
_____ Е.Н. Кошевая
« 20 » апреля 2017 г.

Одобрено Экспертным Советом жилищно-коммунального хозяйства (жизнеобеспечения) Калининградской области
30 марта 2017 г.

методика оценки эффективности работы предприятий жилищно-коммунального хозяйства Калининградской области

(версия 01.2017)

Калининград, 2017

Введение

В соответствии с уставом и отраслевым тарифным соглашением (далее по тексту – ОТС), повышение эффективности работы как отдельных предприятий, членов Регионального объединения работодателей Союз работодателей жилищно-коммунальных предприятий Калининградской области (далее по тексту – РООР ЖКХ) входящих в систему ЖКХ, так и системы ЖКХ в целом – является приоритетным направлением деятельности РООР ЖКХ.

Эффективная работа предприятий ЖКХ – как основной фактор сдерживания роста тарифов (цен), обеспечения социально-трудовых гарантий наёмных работников, снижения затрат и потерь, повышения производительности труда, создания инвестиционно-привлекательной отрасли.

Оценка эффективности работы предприятий (аудит) жилищно-коммунального хозяйства Калининградской области (далее по тексту – Оценка эффективности) проводится в целях определения объективной оценки положения дел на предприятиях жилищно-коммунального хозяйства Калининградской области (далее по тексту – ЖКХ) на основе конкретных параметров и показателей с целью выработки мер направленных на их улучшение.

Одним из эффективных инструментов нетарифного регулирования является техническое регулирование, которое лежит в основе построения системы оценки эффективности.

1 Оглавление

1. Нормативно-правовая основа проведения Оценки эффективности 55
2. Термины и определения 55
3. Общие требования 56
4. Критерии оценки 56
5. Оценка эффективности по группам 57
7. Итоги и предложения (рекомендации) 58

1. Нормативно-правовая основа проведения Оценки эффективности

Методика разработана в соответствии с:

- Отраслевым тарифным соглашением по жилищно-коммунальному хозяйству Калининградской области 2017-2019 гг. (далее – Соглашение);
- Трудовым кодексом РФ;
- Федеральным законом от 12.01.1996 № 10-ФЗ «О профессиональных союзах, их правах и гарантиях деятельности»;
- Федеральным законом от 27.11.2002 № 156-ФЗ «Об объединениях работодателей».

2. Термины и определения

В настоящей Методике используются термины с соответствующими определениями:

2.1 **экспертный совет жилищно-коммунального хозяйства Калининградской области (Экспертный Совет)**: Орган, в состав которого входят представители органов власти и местного самоуправления, работодателей, потребителей, образовательных и экспертных организаций и др. Экспертный Совет действует в соответствии с Положением утверждённым РООР ЖКХ.

2.2 **экспертная комиссия (Комиссия):** Рабочий орган при Экспертном Совете, объединяющий в своём составе экспертов, наделённый полномочиями на проведение Оценки эффективности, формирование отчета и выработки рекомендаций.

2.3 **заявитель:** Организация, изъявившая желание в добровольном порядке, о проведении, по отношению к ней, Оценки эффективности (аудит).

2.4 **показатели по критерию:** Непосредственно оцениваемые признаки, совокупность которых дает возможность оценить эффективность работы предприятия.

2.5 **техническая политика:** Требования, в рамках технического регулирования, которые вырабатываются совместно профессиональным и экспертным сообществом. РООР ЖКХ координирует эту деятельность и формирует техническую политику в сфере ЖКХ;

2.6 **эксперт:** Лицо, привлекаемое Комиссией к проведению Оценки эффективности.

3. Общие требования

3.1 Оценка эффективности проводится в целях определения реального положения дел на предприятиях ЖКХ, муниципалитетах, а так же стимулирования снижения издержек (затрат), повышения эффективности работы предприятия и отрасли в целом, создания условий, наиболее благоприятных для привлечения инвестиций в сферу ЖКХ Калининградской области.

3.2 Настоящая методика устанавливает общие требования и порядок проведения Оценки эффективности работы предприятий ЖКХ Калининградской области.

3.3 Приступая к проведению Оценки эффективности, РООР ЖКХ, направляет уведомление о начале проведения таких работ, с указанием оцениваемых показателей и критерий, непосредственно на предприятие и на имя Главы муниципального образования, на территории которого находится оцениваемое предприятие.

3.4 Методика описывает порядок:

- определения показателей;
- проведения оценки эффективности, в том числе по средствам сравнения показателей;
- составления отчета и сводной (сравнительной) таблицы;
- формирования рекомендаций и предложений по итогам проведения оценки эффективности.

3.5 Оценка эффективности проводится по показателям, приведённым в настоящей методике, как по отношению к отдельному предприятию так и относительно профильных предприятий, входящих в систему ЖКХ муниципальных образований и Калининградской области.

3.6 Предметом Оценки эффективности деятельности предприятий ЖКХ являются результаты и показатели их деятельности.

3.7 Состав критерий Оценки эффективности для каждого предприятия может меняться. При этом Оценка эффективности проводится в соответствии с настоящей методикой, члены Комиссии могут применять по каждой группе показателей, дополнительные методики оценки (аудита).

3.8 Критерии Оценки эффективности утверждаются Экспертным советом.

3.9 В некоторых случаях, Комиссия может ограничиться выработкой предварительных рекомендаций, предложив предприятию Оценку эффективности провести специализированной (сертифицированной) организацией.

3.10 Результатом Оценки эффективности деятельности предприятий ЖКХ является: расчёт показателей и составление сравнительных таблиц позволяющих увидеть реальную картину положения дел на предприятиях ЖКХ и на примере лучших показателей выработать рекомендации, выполнение которых, обеспечит повышение эффективности работы предприятия и системы ЖКХ в целом.

3.11 Оценка эффективности деятельности предприятий ЖКХ проводится ежегодно, начиная с итогов прошедшего года.

4. Критерии оценки

4.1 Критерии Оценки эффективности объединены в группы:

- первичные показатели;
- обобщающие показатели;
- оценка эффективности использования труда;
- оценка эффективности использования основных фондов и оборотных средств;
- оценка эффективности использования материальных средств
- оценка показателей производственных затрат;
- оценка показателей потребляемых ресурсов;
- оценка показателей потерь;
- оценка эффективности управления предприятием;

4.2 Кроме проведения Оценки эффективности предприятия, Комиссия проводит оценку обеспечения органами местного самоуправления равных условий для деятельности предприятий.

5. Оценка эффективности по группам

5.1 Первичные показатели

5.1.1 В группу первичных показателей входят данные (информация и материалы), полученные по отношению к проверяемой организации. При этом оценка проводится относительно тех данных, которые имеются у Комиссии. Комиссия может запросить необходимые данные. Информация может запрашиваться в контролирующих и надзорных органах, объединениях потребителей, общественного контроля, а так же получаться в ходе опросов, из открытых и иных источников.

5.1.2 Первичными показателями, при проведении оценки эффективности работы предприятий ЖКХ, являются:

5.1.3 Членство в РООР ЖКХ;

5.1.4 Присоединение к Хартии работодателей сферы жизнеобеспечения и профессиональных союзов жизнеобеспечения Российской Федерации;

5.1.5 Создание на предприятии первичной профсоюзной организации Профсоюза жизнеобеспечения;

5.1.6 Присоединение к отраслевому тарифному соглашению (далее по тексту – ОТС) и выполнение его условий;

5.1.7 Наличие в организации Коллективного договора заключённого в соответствии с ОТС;

5.1.8 Наличие в организации системы охраны труда;

5.1.9 Наличие в организации ответственного (или внедрённой системы) повышения эффективности работы предприятия;

5.1.10 Организация на предприятии НИОКР, уровень внедрение инновационных разработок в производство;

5.1.11 Соблюдение уровня экологической безопасности;

5.1.12 Уровень энергоэффективности;

5.1.13 Выполнения договорных обязательств, платёжной дисциплины;

5.1.14 Уровень доверия, взаимодействия с потребителями и наличия обратной связи;

5.1.15 Обеспечение подготовки кадров (составлен график подготовки/переподготовки и согласован с РООР ЖКХ), общий уровень подготовки кадров на предприятии и оценки квалификаций работников;

5.1.16 Соблюдение законодательства, норм, правил, стандартов, ОТС, условий и требований технической политики сформированной РООР ЖКХ, Хартии и др.

5.2 Обобщающие показатели

5.2.1 В группу обобщающих показателей вошли объем продаж и темп его роста (спада), объем продаж на 1 рубль затрат, валовая прибыль, чистая прибыль, чистая прибыль на 1 рубль объема продаж, затраты на 1 рубль товарной продукции (услуг).

5.3 Оценка эффективности использования труда

5.3.1 Группу показателей эффективности использования труда составляют: темпы роста производительности труда, экономия труда, заработная плата на 1 рубль реализованной продукции, то же на 1 рубль чистой продукции.

5.4 Оценка эффективности использования основных фондов, оборотных средств, затрат и потерь

5.4.1 Показатели эффективности основных фондов и оборотных средств включают: фондоотдачу, фондоемкость, фондовооруженность, прибыль на 1 рубль основных фондов, прибыль на 1 рубль основных фондов и оборотных средств, оборачиваемость оборотных средств.

5.5 Оценка эффективности использования материальных средств

5.5.1 Рассматриваются материальные затраты на 1 рубль реализованной продукции.

5.5.2 В ходе оценки определяется (рассчитывается) тренд снижения/повышения:

- затрат;
- потребления ресурсов при производстве продукции (выполнении работ, предоставлении услуг);
- потерь.

5.6 Оценка эффективности управления предприятием

5.6.1 Данная группа показателей, характеризует эффективность работы руководителей и ведущих специалистов предприятия (команды специалистов) оценивается уровень их участия и влияния на показатели по всем группам оцениваемых критериев, в том числе умение находить (принимать) нестандартные решения позволяющие:

- снизить уровень постоянных затрат и потерь;
- повысить эффективность по оцениваемым критериям и др.

5.6.2 Одним из критериев оценки эффективности управления предприятием, характеризуется умением команды специалистов, принимать управленческие, кадровые, технологические решения, позволяющие нивелировать естественное увеличение стоимостных и иных негативных показателей, которые находятся в не зоны влияния руководства предприятием, такие как:

- изменение налогового законодательства, влекущее увеличение налоговых отчислений;
- изменение курсовых разниц (влияющих на закупку сырья и комплектующих);
- увеличение стоимости сырья и комплектующих и др.

5.6.3 Показатель характеризует умение команды специалистов

5.6.4 Даётся оценка инвестиционной привлекательности предприятия;

5.7 Оценка обеспечения органами местного самоуправления равных условий для деятельности предприятий ЖКХ

5.8 При проведении оценки обеспечения органами местного самоуправления равных условий для деятельности предприятий ЖКХ, РООР ЖКХ в обязательном порядке делается запрос в этот муниципалитет на имя Главы, ставя его в известность о проведении Оценки эффективности.

5.9 Критериями оценки являются:

- наличие и функционирование в муниципалитете предприятий ЖКХ с долей муниципальной собственности в уставном фонде таких предприятий (по сферам деятельности);
- наличие в муниципальном образовании расчётно-кассового центра;
- проведения расчётов всех участников предоставления жилищных и коммунальных услуг через РКЦ;
- организации мусорных площадок (качество, доступность, юридическое оформление земельных участков, договорных отношений и др.);
- наличие раздельного сбора твёрдых бытовых и опасных отходов;
- наличие единой аварийно-диспетчерской службы. Уровень мобильности, способности устранения авариных ситуаций любой сложности (оснащение оборудованием, транспортом, кадрами и др.);
- способ и порядок организации благоустройства;
- уровень взаимодействия с профессиональным сообществом и бизнесом;
- уровень применения предприятиями ЖКХ рекомендованных РООР ЖКХ и Профсоюзом жизнеобеспечения текстов договоров, порядка определения состава и стоимости услуг (работ) управляющими и ресурсоснабжающими организациями;
- участие и содействие в выполнении, предприятиями ЖКХ условий и требований ОТС;

5.10 Оценка эффективности может проводиться как на основании обращения работодателя в РООР ЖКХ, с целью добровольного проведения Оценки эффективности деятельности такого предприятия, так и независимо от наличия такого обращения, которую РООР ЖКХ проводит в рамках отраслевого тарифного соглашения по списку.

6. Итоги и предложения (рекомендации)

6.1 Результатом Оценки эффективности деятельности предприятий ЖКХ является отчёт Комиссии, в котором представляется расчёт показателей и составление сравнительных таблиц позволяющих увидеть реальную картину положения дел на предприятиях ЖКХ и на примере лучших показателей выработать рекомендации, выполнение которых, обеспечит повышение эффективности работы предприятия и системы ЖКХ в целом

6.2 Полученные по итогам Оценки эффективности предприятия, могут быть основанием для выработки предложений и обращения в органы местного самоуправления и (или) органы власти для:

- необходимости дополнительного финансирования предприятия (при наличии обоснования);
- изменения размера тарифа (цены) установленного на продукцию (услуги, работы) предприятия и др.

6.3 По договорённости с предприятием и (или) органами местного самоуправления, может быть сформирована команда экспертов, которые будут проводить непосредственно на предприятии Оценку эффективности предприятия (аудит).

6.4 По итогам Оценки эффективности Комиссия вырабатывает комплекс мер, выполнение которых обеспечит повышение эффективности работы предприятия.

6.5 Итоги оценки, в виде отчёта и рекомендаций, направляются Комиссией в Экспертный Совет, который утверждает отчёт (итоги оценки и рекомендации). При необходимости, в соответствии с решением Экспертного Совета, по согласованию с Комиссией, в отчёт вносятся изменения и корректировки.

6.6 Предприятие, в отношении которого проведена Оценка эффективности, заносится в Реестр с указанием полученных результатов.

6.7 Реестр ведёт РООР ЖКХ.

**МИНИСТЕРСТВО
РЕГИОНАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(МИНРЕГИОН РОССИИ)**

*127994, Российская Федерация, город Москва, ГСП-4,
Садовая-Самотечная улица, дом 10/23, строение 1
Тел. 694-35-55; факс 699-38-41*

ул.

г. Мурманск, 183074

15.10.2010 № 10992-08/ИП-ОГ

На № _____ *от* ___

Уважаемый Михаил Игоревич !

Министерством регионального развития Российской Федерации рассмотрено Ваше обращение по вопросу применения п.4.2.4.9. постановления Госстроя России от 27 сентября 2003 г. №170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» и сообщается следующее.

В соответствии с пунктом 3 статьи 4 Федерального закона от 27 декабря 2002 г. № 184-ФЗ «О техническом регулировании» (далее – Федеральный закон) федеральные органы исполнительной власти вправе издавать в сфере технического регулирования акты только рекомендательного характера за исключением случаев, установленных статьей 5 Федерального закона. Таким образом, правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170, могут рассматриваться как акт рекомендательного характера, принятый после вступления в силу Федерального закона.

Директор
Департамента архитектуры,
строительства и градостроительной
политики И.В.Пономарев

Исп. Бондарь Л.Ф.
Тел. 980-25-47, доб.28050

Утверждена
Общим собранием ОООР ЖКК
08 декабря 2016 г.

Концепция

«Система стандартизации и технического регулирования
Общероссийского отраслевого объединения работодателей сферы жизнеобеспечения (ОООР ЖКК)»

В соответствии с федеральными законами от 29.06.2015 № 162-ФЗ "О стандартизации в Российской Федерации" (далее – Федеральный закон от 29.06.2015 № 162-ФЗ) и от 27 декабря 2002 г. № 184-ФЗ «О техническом регулировании» (далее – Федеральный закон от 27 декабря 2002 г. № 184-ФЗ), нормативно-правовые документы, принимаемые органами федеральной власти устанавливающие нормы, правила и требования в вопросах технического регулирования, применяются на основе их добровольного и многократного применения. Такие документы могут устанавливать минимальные общие характеристики объекта стандартизации, а также правила и общие принципы в отношении объекта стандартизации, за исключением случаев, если обязательность применения документов по стандартизации устанавливается Федеральным законом.

При этом, на Объединении лежит ответственность подготовить до 1 сентября 2025 года, разработку и принятие отраслевых стандартов организаций жизнеобеспечения, наличие и выполнение которых обеспечит выполнение требований, установленных статьёй 35 Федерального закона от 29.06.2015 № 162-ФЗ, в соответствии с которой, с 1 сентября 2025 года не допускается применение стандартов, не предусмотренных статьей 14 настоящего закона и включенных в перечень, утверждаемый федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере стандартизации, при осуществлении закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд, закупок товаров, работ, услуг организациями с участием государства, а также использование ссылок на такие стандарты в нормативных правовых актах, конструкторской, проектной и иной технической документации.

В рамках выполнения задач, определённых Уставом ОООР ЖКК (далее также - Объединение), Федерального закона от 29.06.2015 № 162-ФЗ, с целью обеспечения членов Объединения нормативно-правовой документацией при выполнении требований технических регламентов, жилищного и отраслевого законодательства, Объединение приступает к разработке единой системы стандартизации и технического регулирования предприятий жизнеобеспечения РФ (далее по тексту - Система).

Цели и задачи Системы

Целью создания Системы, является обеспечение членов Объединения нормативно-правовой документацией в области стандартизации и технического регулирования способствующей реализации в полной мере их профессиональных знаний и навыков, повышению качества при производстве продукции, предоставлении услуг и выполнении работ обеспечивающих более высокие показатели надёжности, эффективности и безопасности, в отличие от минимальных требований, установленных нормативно-правовыми актами Федеральными органами власти.

Основными задачами Системы является создание условий обеспечивающих участие Объединения и его членов:

- в реализации требований, установленных законодательством Российской Федерации в области технического регулирования и стандартизации, в том числе Федерального закона от 29.06.2015 № 162-ФЗ и Федерального закона от 27 декабря 2002 г. № 184-ФЗ;

- в обсуждении и разработке: технических регламентов, национальных стандартов и предстандартов, в том числе рекомендаций, стандартов организаций и технических условий, а так же общероссийских классификаторов, информационно-технических справочников, сводов правил и др.;

- в апробации и адаптации инновационных технологий, стандартов, норм и правил и встраивание их в Систему, которую предстоит создать Объединению.

С целью функционирования Системы, формирования единой технической политики в сфере жизнеобеспечения, повышения эффективности работы по актуализации национальных стандартов и сводов правил, Объединение создаёт в своей структуре - Комитет по техническому регулированию и инновационной деятельности, который выполняет так же функцию – Руководящего органа Системы.

Техническое регулирование в Российской Федерации

В соответствии с законодательством о техническом регулировании и стандартизации, применение документов технического регулирования, в том числе национальных стандартов, сводов правил, возможно на основе их добровольного применения.

При обсуждении процессов реализации Федеральный закон от 27 декабря 2002 г. № 184-ФЗ, Федерального закона от 29.06.2015 № 162-ФЗ, Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" (далее – Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ) и других, профессиональное и экспертное сообщество пришло к пониманию того, что невозможно в каком либо документе прописать требования и ограничения с указанием конкретных цифровых показателей. А если и попытаться прописать, то пока этот документ будет разрабатываться и приниматься, его цифровые параметры и требования уже устареют. Была принята концепция, и это хорошо видно в Федеральном законе от 30.12.2009 № 384-ФЗ, когда устанавливаются требования по безопасности, которые проектировщик, строитель, или тот, кто выполняет работы по содержанию этого объекта, обязан обеспечить.

Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ устанавливает минимально необходимые требования к зданиям и сооружениям (в том числе к входящим в их состав сетям инженерно-технического обеспечения и системам инженерно-технического обеспечения), а также к связанным со зданиями и с сооружениями процессам проектирования (включая изыскания), строительства, монтажа, наладки, эксплуатации и утилизации (сноса), в том числе требования:

1) механической безопасности;
2) пожарной безопасности;
3) безопасности при опасных природных процессах и явлениях и (или) техногенных воздействиях;
4) безопасных для здоровья человека условий проживания и пребывания в зданиях и сооружениях;
5) безопасности для пользователей зданиями и сооружениями;
6) доступности зданий и сооружений для инвалидов и других групп населения с ограниченными возможностями передвижения;
7) энергетической эффективности зданий и сооружений;
8) безопасного уровня воздействия зданий и сооружений на окружающую среду.
Задача специалиста, на основе своих знаний и опыта, самостоятельно выбрать, из всего многообразия стандартов, сводов правил и иных документов тот, который по его мнению, наиболее подходит в данном случае. В этом и заложен основополагающий принцип, когда техническое регулирование не устанавливает ограничительные или запретительные барьеры для развития экономики, а нормативно-правовой акт не ограничивает интеллектуальные, творческие и профессиональные возможности специалиста.

При этом, государство постаралось облегчить задачу специалистов и определило перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе Постановление Правительства РФ от 26.12.2014 № 1521 и на добровольной основе, Приказ Росстандарта РФ от 30.03.2015 № 365 обеспечивается соблюдение требований Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ.

Задача создаваемой в Объединении Системы, создать единую систему технического регулирования и сформулировать единую техническую политику в сфере жизнеобеспечения, в рамках которых будут подготовленные квалифицированные специалисты, способные разбираться в многообразии стандартов, сводов правил, норм и правил и принимать ответственные решения.

Техническое регулирование и единая техническая политика в Объединении

Техническое регулирование – это один из эффективных инструментов нетарифного регулирования. И тот, кто это понимает, сформулировал, активизировал, внедрил и активно пользуется, тот имеет конкурентное преимущество.

Объединению предстоит чётко сформулировать единую техническую политику в сфере жизнеобеспечения, особенно это касается направлений в сфере ЖКХ, системы которых имеют технологическое соединение и обеспечивающие работоспособность системы как таковой.

Необходимо, чтобы стандарты, своды правил и рекомендации, которые будут разрабатываться и приниматься в рамках создаваемой Системы, помогали специалисту сделать максимально выверенный и оптимальный выбор при решении поставленных задач. А сформулированная и утверждённая в Объединении техническая политика по направлениям, входящим в сферу жизнеобеспечения, определяла приоритеты и устанавливала показатели и предъявляла повышенные требования к продукции, товарам и услугам, удовлетворяющие возрастающие потребности потребителей, которые бы потом находили своё отражение в принимаемых Объединением стандартах.

В области технического регулирования и при формировании единой технической политики в сфере жизнеобеспечения, Объединению предстоит:

- сформулировать требования к подготовке специалистов в области технического регулирования системы жизнеобеспечения;

- создать механизм финансирования системы непрерывной подготовки кадров[20], как за счёт бюджетных средств, так и за счёт средств работодателей;

- разработать рекомендации и типовые учебные программы, которые должны включать и раскрывать такие темы, как:

- ✓ Техническая политика в сфере жизнеобеспечения
- ✓ Технические регламенты
- ✓ Национальные стандарты
- ✓ Стандарты организаций
- ✓ Своды правил
- ✓ Оценка соответствия. Сертификация, декларирование
- ✓ Метрология. Законодательная метрология и нормативно-правовое регулирование обеспечения единства измерений в системе ЖКХ
- ✓ Классификаторы
- ✓ Менеджмент качества. СМК

Объединению предстоит:
- организовать проведение на местах профессионально-общественную аккредитацию образовательных программ;
- создать условия для финансирования и привлечения инвестиций в НИОКР;
- обеспечить создание во всех субъектах Российской Федерации региональные Координационные центры по вопросам технического регулирования и формированию единой технической политики;

[20] Система включает обучение школьников, студентов, в том числе подготовку и переподготовку кадров, повышение квалификации.

- обеспечить взаимодействие с экспертным и профессиональным сообществом, с органами публичной власти, с контролирующими и надзорными органами;

Объединение признаёт ведущую роль Технического Комитета, созданного при ФА Ростехрегулирования, ТК 393 «Услуги в области жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами» (далее по тексту – ТК 393). Именно на площадке ТК 393, будет правильным проведение основной работы по координации и выработке единой системы технического регулирования жилищно-коммунального комплекса России, при этом видится целесообразным, выйти с инициативой в ФА Ростехрегулирование, с предложением определения Объединения в качестве базовой организации (секретариата) ТК 393.

Объединение намерено обеспечить взаимодействие с партнёрами Объединения, ведущими экспертными и профессиональными площадками в области технического регулирования, метрологии и оценке соответствия, том числе с Комитетом РСПП по техническому регулированию, стандартизации и оценке соответствия, а так же с соответствующими подразделениями национальных объединений строителей, проектировщиков, изыскателей и др.

Основные требования и положения Системы, должны быть разработаны и учтены в Стандарте Объединения «Система стандартизации ОООР ЖКХ», который разрабатывается после того как будет принято и одобрено Правлением Объединения решение о создании в Объединении Единой системы стандартизации и технического регулирования организаций сферы ЖКХ.

Именно в рамках Системы, имеется возможность активизировать механизм привлечения научно-исследовательских институтов, экспертов и специалистов при внедрении передовых технологий, создаются условия повышения конкурентоспособности и инвестиционной привлекательности предприятий жизнеобеспечения.

Создавая Систему - члены Объединения должны понимать и признать, что разработка стандартов, формирования единой технической политики важная, но вместе с тем трудная и дорогостоящая работа, требующая знаний, привлечения ресурсов, специалистов и согласований, поэтому вопрос о создании Системы, должен быть рассмотрен ими на Общем собрании Объединения, при определении приоритетных направлений Объединения. При этом, члены Объединения должны понимать и согласиться, что разработанные и принимаемые Объединением стандарты, нормативы, правила и рекомендации, должны будут неукоснительно выполняться.

Техническое регулирование и формирование единой технической политики возможно только при активном взаимодействии с предприятиями на местах. В этой связи, Объединение придаёт большое значение работе Региональных отраслевых объединений работодателей предприятий ЖКК (далее по тексту – РООР ЖКК) и саморегулирегулируемых организаций (далее по тексту - СРО), от эффективной работы которых, будет зависеть успешная реализация поставленных задач.

Программа Стандартизации Объединения

Утвердив Положение о Комитете по техническому регулированию и инновационной деятельности, сформировав и утвердив на Общем собрании Руководящий орган Системы (далее по тексту – Руководящий орган), Положение о Системе, Комитет приступает к разработке Программы стандартизации Объединения (далее по тексту – Программа), которая формируется на основании решений Руководящего органа основанных на предложениях, поступающих от членов Объединения, партнёров Объединения (с указанием и/или предложением возможного финансирования предлагаемого к разработке стандарта и/или документа), принявших и разделяющих положения Системы.

При разработке Программы необходимо учитывать те приоритетные направления и ресурсное их обеспечение, которые определены Общим собранием членов Объединения в соответствии с «Регламентом по рассмотрению и утверждению приоритетных направлений Объединения», а так же предлагается учитывать три направления её реализации (востребованности) в том числе:

Первое – Стандарты, которые нужны и востребованы профессиональным и бизнес сообществом;

Второе – Стандарты, которые необходимы и востребованы с целью реализации федерального законодательства и стратегических направлений в сфере жизнеобеспечения;

Третье – Стандарты, которые повышают качество выпускаемой продукции, предоставляемых услуг (работ), конкурентоспособность предприятий жизнеобеспечения, которые направлены на удовлетворение повышенного спроса потребителей.

Определив круг лиц заинтересованных в разработке стандартов, поможет найти пути финансирования этих работ. При этом члены Объединения должны понимать необходимость финансирования таких работ. Объединение так же должно изыскивать возможность привлечения региональных или федеральных бюджетных средств, власти которых заинтересованы в разработке и в применении таких стандартов на предприятиях жизнеобеспечения.

Категории и виды стандартов Системы стандартизации.

Стандарты Системы стандартизации подлежат утверждению Объединением. Стандартами Объединения могут быть:

- стандарты, разработанные Объединением – (СТО ОООР ЖКХ);

- стандарты Объединения, согласованные с ФА Ростехрегулирование (СТО ОООР ЖКХ согласованные)

- стандарты Объединения, согласованные с Профсоюзами жизнеобеспечения (СТО ОООР ЖКХ согласованные)

- стандарты, разработанные совместно с партнёрами (профессиональными объединениями) – (СТО Совместные);

- стандарты организаций, разработанные членами Объединения – (СТО Организации);

Взаимодействие, при разработке стандартов, с членами Объединения, органами публичной власти, контролирующими и надзорными органами, экспертными и профессиональными организациями

С целью повышения эффективности разрабатываемых и принимаемых стандартов и документов Системы, должно быть обеспечено максимально широкое привлечение и взаимодействие с членами Объединения и экспертным сообществом как при разработке и функционировании самой Системы, так и при подготовке и обсуждении проектов документов Системы.

Необходимо обеспечить участие членов Объединения при обсуждении и экспертизе принимаемых, на федеральном уровне, нормативно-правовых актов касающихся вопросов технического регулирования предприятий жизнеобеспечения.

Видится целесообразным, формирования у членов Объединения понимания и необходимости финансирования таких работ в интересах отрасли и привлечение инвестиций в сферу технического регулирования и стандартизации системы жизнеобеспечения.

По инициативе и/или по договорённости, с региональными членами Объединения, необходимо инициировать возможность реализации пилотных проектов, где на стадии разработки, принятия и внедрения стандарта и иного документа, привлекались бы региональные органы власти, контролирующие и надзорные органы.

Система по внедрению и применению стандартов Объединения

Разрабатываемые и внедряемые на предприятиях стандарты, должны помогать предприятию, принявшему решение внедрить на своём предприятии стандарты Объединения, повышать эффективность работы такого предприятия, снижать затраты и потери, повышать эффективность принимаемых управленческих, кадровых и технических решений, а так же решать вопросы, позволяющие совместить развитие производства, финансирование процессов подготовки кадров, участие в НИОКР и при этом иметь возможность предложить потребителю не только конкурентную цену, сколько комплекс услуг удовлетворяющие высокие потребности потребителя.

Мы должны отдавать себе отчёт в том, что успешное внедрение Системы в сложный процесс предоставления услуг (работ) предприятиями жизнеобеспечения, должен основываться на современных механизмах управления. По этой причине, одним из основополагающих в Системе должен стать раздел системы менеджмента качества (СМК). С этой целью,

Стандарты Объединения, перед утверждением, должны проходить апробацию в организациях Объединения и (или) партнерах Объединения (полигоны Объединения). По результатам реализации стандарта Объединения подготавливается заключение.

Большое значение должно уделяться самим Объединением и его членами по формированию, в том числе на местах, информационного пространства популяризирующего переход предприятий жизнеобеспечения, при предоставлении услуг или производстве продукции, на стандарты Объединения.

Формирование добросовестной конкуренции в сфере жизнеобеспечения

Создаваемая Система должна предложить профессиональному и бизнес-сообществу механизмы, которые обеспечат развитие здоровой конкуренции, когда выгодно вкладывать средства в подготовку кадров, развитие НИОКР, внедрение инновационных технологий, приобретение современного программного обеспечения и др. и всё это должно найти своё отражение в стандартах Системы.

РООР ЖКК должны будут активизировать работу по формированию в регионах добросовестной конкуренции, развитию лучших традиций Российского предпринимательства при реализации уставных задач ОООР ЖКК и Концепции по инновационному развитию сферы ЖКХ.

Экспертная оценка деятельности предприятий – членов Объединения

Одной из задач, при внедрении и применении стандартов Объединения, является создание инструмента экспертной проверки (мониторинга) соответствия работы члена Объединения требованиям стандартов и действующего законодательства, в том числе эффективности работы, энергоэффективности и энергосбережения.

Создаваемая в Объединении Система, должна предоставить региональным членам, путём привлечения своих экспертов и структур, в том числе РООР ЖКХ - центров оценки квалификации (ЦОК), советов по профессиональным квалификациям (СПК), а СРО – участие своих экспертов и структур в том числе: Дисциплинарных и Контрольных Комитетов, при проведении экспертной проверки деятельности предприятий жизнеобеспечения на местах.

По итогам таких проверок, предприятие должно получить документ, своего рода Сертификат соответствия требованиям, прописанных в стандартах и в действующем законодательстве. По итогам таких проверок, возможно, будут выдаваться рекомендации по устранению тех или иных замечаний.

Имея на руках такой Сертификат соответствия, предприятие получает своего рода документ, паспорт предприятия, который подтверждает высокий класс работы команды данного предприятия.

Задача Объединения, сделать так, чтобы экспертная оценка деятельности предприятия, не превратилась в формальность. Необходимо будет, путём скрупулёзной проверки, с привлечением признанных экспертов, добиться признания выдаваемых Сертификатов обществом, в том числе: потребителями, властью, контролирующими, регулирующими и надзорными органами.

Выдавая Сертификат соответствия, профессиональное сообщество берёт ответственность за работу своих членов. Таким образом, создаваемая Объединением Система, формирует конкурентную среду и самоконтроль, а РООР ЖКХ в регионах, формируют Реестры организаций, в отношении которых проведены проверки, выданы Сертификаты соответствия и осуществляется постоянный мониторинг обеспечивающий качество предоставляемых жилищных и коммунальных услуг предприятий, входящих в сферу жизнеобеспечения.

Взаимодействие с органами власти и местного самоуправления

Очень важно, чтобы Объединение, в вопросах технического регулирования (применения стандартов и при формировании единой технической политике), а так же при формировании отраслевой технической политики, обеспечило взаимодействие с органами федеральной и региональной власти, в том числе и органами местного самоуправления.

Объединение должно уделять этому направлению одно из первостепенных значений, в том числе путём создания региональных Координационных центров по вопросам технического регулирования и формированию единой технической политики сферы жизнеобеспечения. Видится целесообразным, создание таких центров, поручить Комитету по техническому регулированию и инновационной деятельности.

Рекомендации Объединения

Одним из разделов Системы посвящён Рекомендациям, которые Объединение должно будет активно разрабатывать для своих членов. Это и выработка Рекомендаций по применению технологий, программ, норм, правил, стандартов, оборудования и материалов. Здесь многое будет зависеть от активности членов Объединения, от которых Руководящий орган Системы ждёт предложений.

Порядок согласования с ведомствами, контролирующими и надзорными органами (в т.ч. с региональными):

Система должна обеспечить членов Объединения нормативно-правовой документацией, которая позволит выполнять профессионально свою работу, будет признана и согласована с контролирующими и надзорными органами, что позволит выполнять работы и оказывать услуги на всей территории Российской Федерации по единым стандартам.

С этой целью, Руководящий орган должен обеспечить взаимодействие с Правительством РФ, ТК 393, региональными органами власти и местного самоуправления, профессиональными объединениями.

Инновационное развитие и НИОКР:

Жизнеспособность и востребованность Системы обеспечивается только при активном взаимодействии и участии научно-исследовательских, опытно-конструкторских и экспертных организаций, с привлечением специалистов с активной гражданской и профессиональной позицией.

Государство установило минимальные требования, нормы и правила, выполнение которых обеспечивает выполнение, на достаточном уровне безопасность и качество предоставляемых услуг (работ), а вот внедрение передовых разработок, технологий, норм правил и материалов, инновационное развитие предприятий и отрасли в целом, это задача профессионального сообщества и в первую очередь Объединения.

В этом видится возможность активизации участия бизнеса в научно-исследовательских, опытно конструкторских разработках (НИОКР), применение и реализация которых и будет повышать безопасность, качество выполняемых работ, и конкурентоспособность членов Объединения, совершенствовать систему жизнеобеспечения.

Стандарты членов Объединения

Система предусматривает разработку членами Объединения своих стандартов. С этой целью, организации, изъявившие желание и готовность разрабатывать и внедрять стандарты организаций, взаимодействуют с Руководящим органом.

Стандарты иностранных государств:

Руководящий орган Системы обеспечивает гармонизацию, адаптацию и апробирование стандартов иностранных государств, взаимодействие с научно-исследовательскими институтами, экспертами, организациями и специалистами иностранных государств.

Адаптация стандартов иностранных государств

Мы понимаем, насколько важно использовать опыт передовых наработок Европейского профессионального бизнес-сообщества, что способствует и облегчает возможность привлечения иностранных технологий и инвестиций. При этом нужно не забывать национальные интересы и особенности, природно-климатические отличия, с учётом которых, закладывать в разрабатываемые стандарты, требования и инструменты защиты внутреннего рынка.

Будет целесообразным, в рамках Комитета по техническому регулированию и инновационной деятельности создать рабочую группу по изучению и гармонизации Европейских и Российских стандартов в области ЖКХ.

Построение единой системы технического регулирования на предприятиях жизнеобеспечения РФ, создание единой информационной базы:

С целью выстраивания Системы на предприятиях жизнеобеспечения Российской Федерации, Объединение создаёт региональные Координационные центры по вопросам технического регулирования и формированию единой технической политики. Такие Центры должны быть созданы в каждом субъекте РФ.

В задачи региональных центров должно входить:

- информирование региональных членов Объединения об изменениях в вопросах технического регулирования;
- организацию и проведение подготовки кадров, семинаров, мастер-классов и др.
- координация работы с региональными органами власти и местного самоуправления, контролирующими и надзорными органами;

Сбор информационных данных;

Создание единой информационной базы, в том числе путём создания библиотечного фонда Объединения.

ОБЩЕСТВЕННЫЙ СОВЕТ ПО ПРОМЫШЛЕННОЙ ПОЛИТИКЕ И ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ (НП ОСТР КО)

«НАШ ДОМ»

✓Эксплуатация

✓Управление

✓Содержание

НА ОСНОВЕ НАЦИОНАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ГОСТ Р

В 2014 - 2015 годах были разработаны и утверждены ФА Росстандарт РФ национальные стандарты ГОСТ Р объединённые в серию «Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами», которые переводят отношения в сфере управления многоквартирными домами на более высокий уровень, делают ситуацию понятной, и предсказуемой, а выполнение работ - профессиональными[21].

Борисов Валерий Алексеевич – Председатель Совета директоров РООР ЖКХ, заместитель Председателя Технического комитета по стандартизации ТК 393 Росстандарта РФ «Услуги в области ЖКХ и управления многоквартирными домами», член Общественного Совета при Губернаторе Калининградской области по реформированию ЖКХ.

Калинцев Юрий Александрович – эксперт-аналитик, член Общественного Совета при Губернаторе Калининградской области по реформированию ЖКХ.

Ходулина Людмила Николаевна - главный специалист отдела социально-трудовых отношений Калининградского областного объединения организаций профсоюзов, Председатель Общественного Экспертного Совета при Службе по гос.регулированию цен и тарифов Калининградской области.

Если вас не устраивает работа вашей управляющей организации, управляющая организация не может или не хочет объяснить и показать, как делаются начисления, которые вы оплачиваете ежемесячно, примите решение и станьте участниками Программы «Совершенствование системы управления многоквартирными домами, содержания общего имущества и эксплуатации многоквартирных домов Калининградской области» (далее по тексту – Программа).

Данная Программа разработана Профессиональным сообществом, согласована с Общероссийским Объединением работодателей ЖКХ и Профсоюзом жизнеобеспечения. О её разработке и начале реализации, проинформированы минстрой России и Губернатор Калининградской области Алиханов А.А.

Отличительной особенностью Программы является переход при предоставлении услуг на основе национальных стандартов ГОСТ Р. Вы перестанете быть «дойной коровой», а станете заказчиками тех услуг, которые реально нужны вашему дому, а не каких то навязанных, неизвестно как начисленных и ежемесячно вами оплачиваемых услуг.

Управление многоквартирным домом на основе национальных стандартов ГОСТ Р это качественно иной, более высокий уровень отношений заказчика с исполнителем услуг, где установлены более высокие требования к подготовке и квалификации специалистов управляющей организации, где на профессиональном уровне конкретизированы требования к порядку ведения и актуализации технической документации, формированию состава услуг (работ), определению их стоимости, а так же их выполнения, приёмки и оплаты.

В рамках Программы, профессиональное сообщество, в лице ПН ОСТР КО, Регионального Отраслевого Объединения Работодателей предприятий ЖКХ Калининградской области (РООР ЖКХ) и СРО Ассоциации « Стандарты управления недвижимостью» формирует не просто рынок качественных услуг, но преступило к формированию в муниципалитетах, заключивших соглашение с РООР ЖКХ, комфортной и безопасной среды проживания.

Скажите, какой нормативный документ определяет права и обязанности собственников в многоквартирном доме?

Права и обязанности собственников определены в Жилищном Кодексе РФ:
Статья 30. Которая устанавливает права и обязанности собственника по отношению к помещению, которым он владеет:

[21] Перечень утверждённых национальных стандартов приведён в конце брошюры Приложение А.

п.1. Собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены настоящим Кодексом.
п.4. Собственник жилого помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.
С помещением, которым владеет собственник, более менее всем понятно и вопросов как правило на практике меньше всего, а вот по отношению к общему имуществу вопросов как правило много. В ЖК РФ есть статья 39, будет интересно прочитать её и понять обоснованность сегодняшнего положения дел:
1. Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.
Будьте уверены, управляющая организация тоже знает о существовании статьи 39 и понимает, что вы обязаны нести бремя расходов. Вот это бремя, вы сегодня и несёте, превратившись, по сути, в «дойную корову». Заключая договор с управляющей организацией, вы в тексте договора указаны как «собственник» (который несёт бремя),как перестать быть «дойной коровой», а стать «заказчиком» тех услуг, которые реально нужны вашему дому и за которые вы готовы платить, вы узнаете из нашей брошюры.

Какую форму управления многоквартирным домом выбрать?

Статья 161. Жилищный Кодекс РФ
2. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:
1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем шестнадцать;
2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
3) управление управляющей организацией.

Непосредственный способ управления могут выбрать собственники если количество квартир в их доме не превышает шестнадцать, при этом нужно ответить на ряд важных вопросов в т.ч. готовы ли собственники самостоятельно организовывать и выполнять работы и предоставлять услуги в соответствии с установленными требования нормативно-правовых актов или поручить выполнение таких (некоторых) работ управляющей (подрядной) организации? Кто из собственников будет это организовывать, часто бесплатно и контролировать процессы …
Товарищество собственников недвижимости (ТСН), при наличии в доме активных (активного) собственников, на сегодняшний день, ТСН, одна из самых эффективных форм управления (более привычное название «Товарищество собственников жилья (ТСЖ) но в силу статьи 50 Гражданского кодекса РФ п. 3. Юридические лица, являющиеся некоммерческими организациями, могут создаваться в организационно-правовых формах:
4) товариществ собственников недвижимости, к которым относятся в том числе товарищества собственников жилья;
В соответствии со статьей 5.1 Федерального закона от 29.12.2004 N 189-ФЗ, созданные ранее товарищества собственников жилья в двух и более многоквартирных домах, в случае его несоответствия требованиям, установленным пунктом 1 части 2 статьи 136, должно быть реорганизовано в порядке, установленном частью 3 или 4 статьи 140, **до 1 июля 2016 года**, если собственниками не выбран иной способ управления такими домами.
Управляющая компания, один из самых распространённых способов управления многоквартирными домами.
Сегодня все управляющие компании проходят лицензирование и получают лицензии.

При любом способе управления собственник должен знать и помнить, что он, и ни кто другой «Решает» и «Утверждает» всё, что касается управления многоквартирным домом! Какие требования предъявляются при управлении многоквартирным домом?

Статья 161 ЖК РФ определила основные требования к управлению многоквартирным домом
1. Управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме. Правительство Российской Федерации устанавливает стандарты и правила деятельности по управлению многоквартирными домами.
Хотели бы обратить внимание на следующий пункт статьи 161 ЖК РФ:
1.1. Надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей….
В этой связи интересным будет привести определения, которые даны в Федеральном законе от 07.02.1992 № 2300-1 "О защите прав потребителей"
***потребитель** - гражданин, имеющий намерение заказать или приобрести либо заказывающий, приобретающий или использующий товары (работы, услуги) исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности;*
***исполнитель** - организация независимо от ее организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, выполняющие работы или оказывающие услуги потребителям по возмездному договору;*
Мы не зря привели данные определения, мало кто задумывался, но при заключении договора с управляющей организацией собственники, как правило, не делают заказа на услуги, а если и оформляется какой то состав услуг (работ), то как правило формально…
Это всё равно, что прийти в ателье, попросить сшить костюм, не договорившись о качестве материала, стоимости работ и сроке его пошива, наивно полагая, что костюм будет пошит из материала, которого Вы не выбирали, что стоимость такого костюма будет в пределах той суммы, на которую Вы рассчитываете и срок пошива Вашего костюма будет разумным, но ничего этого Вы не устанавливали и не согласовывали с исполнителем, но при этом наивно полагая, что получите?!
Наличие заказа на услугу стало одним из основных условий, которое нашло своё отражение в национальных стандартах ГОСТ Р входящих в серию «Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами»[22], которые были утверждены в 2014 году! Прочитайте названия утверждённых национальных стандартов и у Вас появится понимание того, какой стандарт какие виды услуг и работы регулирует, а если Вам нужны будут тексты этих стандартов, обратитесь в НП ОСТР КО по адресу: г. Калининград, ул. Сергеева, 14, каб. 412, по тел: (4012) 53 22 93, или по эл.почте: npostrko@mail.ru

Росстандарт

[22] Перечень утверждённых национальных стандартов ГОСТ Р, приведён в Приложении А.

Что должна делать управляющая организация, в рамках управления многоквартирным домом? На самом деле, это один из самых важных вопросов. Правильно определив и сделав заказ на услугу, снимаются многие вопросы в процессе управления многоквартирным домом.

В странах с рыночной экономикой, одни организации осуществляют функции управления, куда входит организация процессов содержания общего имущества, а другие выполняют работы по содержанию и что важно, управляющая организация, заключившая договор с подрядной организацией на выполнение определённых работ, контролирует выполнение этих работ. Когда эти функции совмещены в одной организации, трудно наказать самим себя за невыполнение или некачественное выполнение каких то работ…

В национальном стандарте в разделе 5 ГОСТ Р 56038 мы прописали виды работ (услуг), которые должна (может) выполнять управляющая организация - их 22!

Кроме этого, обязательным является определение состава общего имущества многоквартирного дома, которое передается исполнителю для организации и выполнения работ и услуг по его содержанию и ремонту. Рекомендуемая форма формирования списка общего имущества многоквартирного дома приведена в приложении А ГОСТ Р 56038.

А так же должны быть определены границы ответственности, и это важно! При выполнении требований и порядка национальных стандартов ГОСТ Р нет мелочей которые можно было бы игнорировать!

Управляющая организация должна предложить все виды услуг, которые необходимы для выполнения работ управления многоквартирным домом в том числе к примеру: Если собственникам нужно, чтобы УО подготовила предложения о возможности на выгодных условиях сдать в аренду помещения или части МКД (разместить рекламу на стене дома, или антенну оператора на крыше), то можно воспользоваться п. 5.8 Подготовка предложений о передаче объектов (частей) общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в пользование иным лицам на возмездной основе.

И так каждые 22 пункта! Помните, Вы Потребители! И Вы заказываете услугу! В разделе 5 в примечании, мы прописали:

Примечание – Заказчик, может определить иные, в том числе дополнительные виды работ (услуг), выполнение которых обеспечивает, по мнению заказчика, эффективное управление многоквартирным домом, исходя из уровня социально-экономических возможностей и потребностей заказчика.

Всё просто! Хотите услугу – заказывайте! Считаете излишним выполнение каких то работ (услуг) - откажитесь от них или не заказывайте! Но при этом помните, всё от чего Вы, как Потребитель (заказчик) откажетесь (при условии, что исполнитель Вам такую услугу предложил), исполнитель делать не будет!

Делать заказ на услугу - право Потребителя!

ГОСТ Р 51929-2014 Термины и определения.

Как национальные стандарты помогут при заключении договора управления?

Большое заблуждение, заключая договор, не договариваться о применении единых терминов и их определений.

Простой пример. Если кто то думает, что для всех давно понятно, что такое «эксплуатация», «управление» и «содержание», то взяв в руки ГОСТ Р 51929 «Термины и определения» возможно откроете для себя много нового.

Эксплуатация (от франц.(французский) exploitation — использование, извлечение выгоды. (заметьте, эксплуатация – это не есть содержание, а использование, извлечение выгоды!).

3.46 **эксплуатация (использование) многоквартирного дома**: Стадия жизненного цикла многоквартирного дома с момента его ввода в эксплуатацию до момента утилизации (сноса), в процессе которого собственники реализуют свое право владения, пользования и распоряжения, принадлежащим им в этом многоквартирном доме имущества, обеспечивая управление многоквартирным домом и содержание общего имущества, расположенного в нем.

Первое, что мы с Вами должны знать и применять при заключении договора – это одинаковые термины и их определения, а поможет вам в этом ГОСТ Р 51929-2014 «Термины и определения» в котором мы дали определение в том числе важному, основополагающему термину:

*3.11 **заказ на услугу**: Договор (соглашение), заключенный в соответствии с законодательством Российской Федерации между заказчиком (потребителем) и исполнителем в письменной или иной форме, в соответствии с которым исполнитель услуги принимает на себя обязательства оказать услугу, а заказчик (потребитель) ее принять и оплатить.*

Примечание – Порядок определения состава работ (заказа на услуги), содержания общего имущества многоквартирного дома приведён в ГОСТ Р 56192.

Используя при заключении договора этот термин, Потребитель может быть уверен, в любой, даже конфликтной ситуации, порядок выполнения заказа (работ) может и должен быть только один: заключая с Вами договор, Исполнитель берёт на себя обязательство оказать услугу (выполнить работу), которую Вы заказали в объёме и в сроки, которые Вы утвердили, а потом сдать Вам эту работу, а Вы должны её будите принять – и только после этого появляется основание оплаты, только в этом случае Исполнитель может зачесть (списать) денежные средства с **лицевого счёта** многоквартирного дома. И только в этом случае, Исполнитель может утверждать, что он выполнил Ваш заказ. Определение термину «**лицевой счёт**» – Вы тоже найдёте в ГОСТ Р 51929.

При заключении договора управления многоквартирным домом и выполнения работ содержания общего имущества важно пользоваться одними терминами и определениями – это позволит снять и исключить многие конфликтные ситуации, а национальный стандарт ГОСТ Р 51929 Термины и определения, Вам в этом поможет, для этого нужно принять решение, что термины и определения применяются в соответствии с ГОСТ Р 51929.

ГОСТ Р 56038-2014 «Услуги управления многоквартирным домом»

Как национальные стандарты помогут правильно сделать заказ и организовать управление многоквартирным домом?

ГОСТ Р 56038 – один из основополагающих стандартов, который поможет сформировать заказ на услуги управления многоквартирным домом. Вы увидите, что чаще всего Вы и не догадывались, что должен делать Исполнитель в рамках УПРАВЛЕНИЯ многоквартирным домом. В стандарте этому посвящён раздел 5. Услуга управления многоквартирным домом предполагает выполнение комплекса работ (действий), обеспечивающих:

Всего в разделе 22 вида работ (услуг), которые Исполнитель может и должен выполнять… если собственники закажут такую услугу (работу). К примеру п.5.8 в случае, если у собственников есть желание сдать в аренду какую то части общего имущества многоквартирного дома, Исполнитель, на условиях, наиболее выгодных для собственников должен найти заинтересованных арендаторов, но для этого, собственники должны дать ему это поручение.
Управляющая организация отдельно по каждому пункту должна определить стоимость такой работы. Сумма стоимости выбранных собственниками работ будет составлять итоговую сумму выполнения работ УПРАВЛЕНИЯ многоквартирным домом! И только один пункт 5.7 определяет стоимость работ содержания общего имущества. (порядок определения стоимости работ предлагает исполнитель, а собственники утверждают в соответствии с п. 5.5)
В разделах установлены требования к исполнителю, какие службы должны быть созданы, требования к специалистам и др..

В организации и осуществлении контроля, за работой управляющей организации, поможет раздел 8 *Контроль качества услуг управления многоквартирными домами*.
Помните, управление многоквартирным домом – это комплексная услуга и каждый вид работ, из 22, входящих в услугу управления многоквартирным домом собственники должны либо заказать, либо отказаться. Выбор за собственниками.
Обратите внимание на раздел 4 Общие требования. Первое что необходимо будет сделать, заказывая услугу управления, определить состав общего имущества и определить границы ответственности.
В своём отчёте, управляющая организация, должна будет отчитаться за каждый вид работ, который Вы ей заказали.

ГОСТ Р 56192-2014 «Услуги содержания общего имущества многоквартирных домов»
Как правильно заказать услугу содержания общего имущества многоквартирного дома?

ГОСТ Р 56192- один из основополагающих стандартов, где основой правильной организации работ является чёткое выполнение требований и порядка установленного в стандарте.
Этому вопросу будет посвящена отдельная брошюра, в рамках данной брошюры хотел бы обратить внимание на главные моменты:
Раздел 5. Услуга содержания имущества является системной и включает в себя такие виды услуг как:
- услуга текущего содержания (новый термин, определение дано в п.3.8);
- услуга текущего ремонта;
- услуга капитального ремонта.
П. 4.3 Услуга содержания оказывается в соответствии с заказом на услугу и различается по составу, объему и периодичности выполнения работ, обеспечивая:
- работоспособное техническое состояние;
- нормативное техническое состояние;
- нормативное техническое состояние с элементами улучшения (совершенствования, модернизации, реконструкции).
Нами разработан проект договора с управляющей компанией, Вы можете обратиться к нам по адресу: г. Калининград, ул. Сергеева, 14, каб. 412, по тел: (4012) 53 22 93, или по эл.почте: npostrko@mail.ru мы вышлем Вам текст договора.

ГОСТ Р 56194-2014 «Услуги проведения технических осмотров многоквартирных домов и определения на их основе плана работ, перечня работ»
Как правильно определить состав, объём и периодичность выполнения работ? Кто и как должен это делать?

ГОСТ Р 56194, один из основополагающих стандартов, который как раз и отвечает на эти вопросы.
Данный стандарт устанавливает правила, порядок и требования которые необходимо выполнять при организации и проведении технических осмотров, как к специалистам, так и к порядку проведения работ.
Работы могут выполнять квалифицированные специалисты управляющей организации или привлекаться специализированные организации.
п. 4.2 Услуга проведения технических осмотров является системной и включает в себя следующие виды осмотров:
- визуальные осмотры;
- инструментальные осмотры;
- технические обследования;
- мониторинги технического состояния имущества.
А вот как профессионально определить состав работ, чтобы не было оснований не доверять таким предложениям прописано в ГОСТ Р 56194
4.4 Осмотры проводятся по известным и утвержденным правилам и методикам, в том числе приведенным в инструкции по эксплуатации многоквартирного дома (далее – инструкция по эксплуатации), на основании технического задания, с фото-, если необходимо и видео- фиксацией. По итогам осмотра должен быть подготовлен отчет (акт) в соответствии с техническим заданием на проведение осмотра.
4.5 Осмотры должны проводиться квалифицированными специалистами, обладающими теоретическими и практическими знаниями и навыками проведения таких работ, что должно подтверждаться соответствующими документами. При проведении осмотров, специалисты должны быть обеспечены соответствующими инструментами, приборами и приспособлениями.
Хотим обратить Ваше внимание, ГОСТ Р 56038 устанавливает требования по формированию предложений, **где у собственников должна быть возможность выбирать**!
5.4 Подготовка планов, перечней работ (услуг) по содержанию многоквартирного дома
На основании определенных, в соответствии с ГОСТ Р 56194 плана работ и (или) перечня работ (услуг), исполнитель формирует предложения заказчику (собственникам) по объему и периодичности их выполнения. Состав и объем таких работ (услуг) не может быть меньше, чем это установлено в законодательстве и должен включать в себя мероприятия по энергосбережению и повышению энергоэффективности и иметь

экономическое и техническое обоснование.

Примечание – Предложения должны иметь форму технико-экономического обоснования, характеризоваться технической, санитарно-эпидемиологической, пожарной и энергетической достаточностью и целесообразностью, с возможностью выбора по эксплуатационным качествам и затратам содержания, в том числе по стоимости, и состоять из минимальной, средней и максимальной цены предложения.

Вместе с тем, ГОСТ Р 56038 устанавливает требования к порядку определения цены услуг, что делает процесс ценообразования для собственников понятным и предсказуемым:

5.5 Обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ по содержанию многоквартирного дома

Для определения порядка формирования и определения стоимости работ (услуг), выполняемых в процессе эксплуатации, управления и содержания многоквартирного дома исполнитель, на основании действующих расценок [2], территориальных единичных расценок, или иного порядка определения цены, предлагает заказчику утвердить предложенный порядок.

Примечание – Определение цены должно базироваться на общепринятых (апробированных) и эффективно работающих системах определения цены (стоимости) работ (услуг), связанных с управлением и содержанием многоквартирных домов.

Национальные стандарты, вошедшие в серию «Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами» систематизированы и их применение нужно рассматривать как единую систему формирования и выполнения услуг (работ), в этом случае мы можем говорить о системе управления многоквартирным домом и содержании общего имущества. При этом должно быть понимание, что перейти на управление многоквартирным домом на основе национальные стандарты это вопрос не одного дня, при этом процесс крайне сложный, требующий некоторого переосмысления как терминов и их определений так и порядка выполнения услуг (работ).

4.4 Состав планируемых работ, выполняемых при предоставлении услуги содержания, формируется из сводного состава работ, приведенного в приложении А по итогам осмотров, на основе которых формируются план и перечень работ.

Общественный Совет приступил к подготовке специалистов по проведению технических осмотров, были выданы первые свидетельства.
При Общественном Совете создан экспертно-сервисный центр, специалисты которого так же могут оказывать услуги по проведению технических осмотров и определения на их основе состава работ.

ГОСТ Р 56193-2014 «Услуги капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов»
Как организовать и провести капитальный ремонт?

Данный стандарт будет интересен и полезен в первую очередь для тех собственников, кто принял решение об открытии спецсчёта у регионального оператора, потому как в стандарте определён порядок организации и проведения капитального ремонта. Основные требования:

Капитальный ремонт должен организовывать и проводить технический заказчик.

*П.3.1 **технический заказчик**: Лицо, действующее на профессиональной основе и уполномоченное от имени собственников помещений многоквартирного дома, выполнять весь комплекс услуг и работ, связанных с организацией и проведением капитального ремонта.*

Было бы правильным, при выборе собственниками способа открытия счёта капремонта, одним из условий было бы принятие решения Общего собрания собственников, что организация и проведение капитального ремонта проводить в соответствии с ГОСТ Р 56193.

Зачем это нужно? Дело в том, что когда счёт открывает региональный оператор (так называемый «**общий котёл**»), на него возлагается ответственность за организацию и выполнение работ капитального ремонта (начисление, выставление квитанций, работа с должниками, подготовка проектно-сметной документации, организация строительных работ и строительного контроля, приёмка работ и многое другое), при этом, все эти работы финансируются за счёт средств областного бюджета в том числе содержание специалистов, которые будут организовывать и проводить капремонт.

А те кто выбрал иной способ открытия счёта, должны будут организовывать и проводить капремонт самостоятельно, национальный стандарт ГОСТ Р 56193 в этом как раз и поможет.

Более подробно об организации и проведении капитального ремонта в рамках ГОСТ Р 56193, расскажем в следующей брошюре.

ГОСТ Р 51617-2014 «Коммунальные услуги»
Как изменить ситуацию с предоставлением коммунальных услуг?
Как сделать так, чтобы платить только за качественные коммунальные услуги и в том объёме, в каком заказывали?
Что нужно сделать, чтобы ОДН не был «кошмаром» в квитанции на оплату?

Чтобы ответить на вопрос в системе ЖКХ, однозначного ответа не может быть. Для того, чтобы коммунальные услуги были качественными, а оплата за них не казалась непосильной, необходимо выполнить многие требования национальных стандартов входящих в серию «Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами».

Если посмотреть ГОСТ Р 51617, то одним из требований предоставления коммунальных услуг является наличие технической документации, в том числе инструкции по эксплуатации.

Кроме того, основополагающим является знание нормативно-правовых актов и умение Исполнителя заключить договор с ресурсоснабжающей организацией.

Определяющим является наличие в технической документации технических параметров коммунальных ресурсов, которые должны поставляться ресурсоснабжающими организациями в точку поставки коммунального ресурса.

Считаем, что предоставление качественных коммунальных услуг, контроль их качества, правильность начисления и перерасчёт, в случае поставки некачественных коммунальных услуг и коммунального ресурса – может и должна делать профессиональная управляющая организация.

Правильно построенные договорные отношения позволят снизить начисление на ОДН.

Система начислений ОДН, установленная действующим законодательством – это не столько показатель расхода коммунальных ресурсов, сколько показатель профессиональной работы команды управляющей организации.

Чёткое выполнение требований и порядка установленных в национальных стандартах, поможет поднять на более высокий уровень качество предоставляемых услуг.

Почему так дорого стоят услуги управления, которые предоставляет управляющая организация?

С одной стороны, можно было бы ответить, дёшево стоят дешёвые, плохо выполненные услуги. Но проблема в том, что обственники редко видят отличие между дешёвыми и дорогими услугами, между качественными, высококачественными и низкого качества услугами!

С другой стороны, услуги стоят ровно столько, сколько Вы, как потребители, заказали такие услуги, в каком объёме и какого качества.

Многие задаются вопросом: **За что мы платим?** Дело в том, что сегодня собственникам, управляющая компания, даже не предлагает (не раскрывает) состав работ (услуг), которые входят в услугу управления… и не по тому, что УК хочет что то скрыть… а по тому, что сама не знает что должна делать в рамках управления многоквартирным домом! А отсюда – не знает сколько стоит управление…! С другой стороны, сами собственники, не хотят и не воспринимают сложных» Повесток Общего собрания (хотят попроще и Повестку и договор). А потом всё что не было оговорено в Повестке и в Договоре – выливается в непонимание и в конфликты. Как не странно, но это так!

Если вспомнить, как проходят Общие собрания собственников, то чаще, на таких собраниях, говорят и голосуют как правило за так называемый «тариф» на услуги управляющей организации, практически не говорят и не принимают решения о составе работ, объёме и периодичности выполнения работ, не рассматриваются и не утверждаются Положения о системе оценки стоимости работ, приёмки выполненных работ и т.д.

В приложении (в конце брошюры) мы привели в **приложении Б** проект Повестки Общего Собрания собственников. Если посмотреть предложенную Повестку Общего собрания собственников при переходе управления многоквартирным домом на основе национальных стандартов ГОСТ Р, то можно увидеть, что в Повестке более 30 вопросов! Не стоит «бояться» насыщенной Повестки! Нужно «бояться» неурегулированных вопросов!

Чтобы избежать, в процессе управления многоквартирным домом конфликтных ситуаций, собственники должны понимать: принимать решения и утверждать – право Заказчика! Если Вы не будете решать, и не будете утверждать, за Вас будут это делать другие! Вы Заказчики услуг! Вы платите деньги! Сами решайте и устанавливайте порядки в своём многоквартирном доме! А национальные стандарты Вам в этом помогут!

4. Мы решили доверить наш дом управляющей компании. Встает логичный вопрос: как не ошибиться при выборе управляющей компании, на что следует обратить внимание? И как в этом нам помогут национальные стандарты?

В первую очередь мы советуем начать с мониторинга рынка управляющих компаний в Вашем городе или регионе. Если Вы уже определились с управляющей организацией, то не лишним будет узнать какова ее репутация на рынке и какой она имеет опыт работы, заключила ли она договоры управления в других МКД? Является ли данная управляющая компания членом саморегулируемой организации (СРО)?

Будет правильным, если Вы запросите рекомендацию у СРО и зададите эти вопросы непосредственно в СРО, в задачи которой входит разработка и внедрение стандартов повышающих качество предоставляемых, членами СРО, услуг.

Одним из важных критериев, на который следует обратить внимание при выборе УК, наличие в данной организации квалифицированных специалистов, которые бы прошли обучение на проведение работ в соответствии с национальными стандартами.

Общественный Совет провёл подготовку и аттестацию более 30 специалистов управляющих организаций на соответствие требованиям национальным стандартам. Всем специалистам, прошедшим подготовку и аттестацию, были выданы соответствующие свидетельства. Мы понимаем, что это капля в море, но это первые шаги.

Нанесите личный визит в офис компании, пусть директор предоставит вам копии свидетельств, аттестатов, лицензий, без которых, с 1 мая 2015 года (статья 192 ЖК РФ) они не могут осуществлять деятельность по управлению многоквартирными домами или позвоните нам по тел. (4012) 53 22 93 г. Калининград, ул. Сергеева 14, каб. 412. НП «Общественный Совет по промышленной политике и техническому регулированию калининградской области» (НП ОСТР КО).

Как национальные стандарты помогают выстраивать понятные и правильные договорные отношения?

Исключить конфликтные ситуации одним предложением, или в одном национальном стандарте – вряд ли получится, национальные стандарты формируют СИСТЕМУ отношений. Здесь важным является каждый термин и порядок, который Вы соблюдаете при переходе управления многоквартирным домом на основе национальных стандартов.

Национальные стандарты помогают договаривающимся сторонам определить и утвердить правила и порядок! Ваше право их ПРИНЯТЬ и УТВЕРДИТЬ! При этом должно быть понимание, что перейти на управление многоквартирным домом на основе национальные стандарты это вопрос не одного дня, при этом процесс крайне сложный, требующий некоторого переосмысления как терминов и их определений так и порядка выполнения услуг (работ).

Переход управления многоквартирным домом на основании национальных стандартов я бы сравнил примерно так же как если бы лётчику и пассажирам рейса предложили пересесть с «Кукурузника» на «Боинг»…

Управление многоквартирным домом на основании национальных стандартов требует профессиональной подготовки со стороны исполнителя услуги, знание и умение выполнять работы в соответствии с нормами и правилами, исполнение которых в обычных договорных отношениях, ни кто не спросит, а если и спросит…. то вряд ли сможет получить квалифицированный ответ.

Национальные стандарты и порядок выполнения работ (услуг) заложенный в них, это профессиональная дорожная карта как для собственников, так и для Исполнителя, которая помогает и обязывает специалистов управляющей организации, выполнять эти работы (услуги) ни как привык… или как получится, а в соответствии с нормативными документами, которые существуют и действуют (часто забытые).

При написании стандартов, была проделана колоссальная работа, прочитано и изучено сотни нормативных документов, сводов правил (СП), ведомственных норм (ВСН), руководящих документов (РД) и стандартов организаций (СТО) которые приведены в каждом национальном стандарте, в разделах «Нормативные ссылки» и в «Библиографии» которые необходимо выполнять при управлении МКД и содержании общего имущества МКД! Это залог профессионального выполнения работ (услуг), договорных обязательств и отношений между собственниками и управляющей организации.

Прежде чем говорить о том что и когда должен делать Исполнитель, собственники должны заказать услугу, т.е определить (согласовать) состав работ и при этом, утвердить объём и периодичность выполнения этих работ (эти вопросы как раз нашли своё отражение в предложенной нами Повестке Общего собрания в приложении Б).

Обратите внимание на приведённую в приложении Б Повестку Общего собрания пункты 22-26 Это как раз те Положения, которые собственники должны утвердить!

Что и как нужно сделать, чтобы избежать ошибок при выборе управляющей компании и при заключении с ней Договора?

В национальных стандартах ГОСТах заложены критерии и требования к исполнителю услуг. Мы их специально определили и включили в текст национальных стандартов. При выборе управляющей организации попросите представить документы подтверждающие квалификацию специалистов управляющей организации, знают ли специалисты требования ГОСТов? Когда специалисты проходили подготовку и аттестацию? Являются ли её специалисты – «квалифицированными специалистами», соответствует ли управляющая организация, её организационная структура, должностные инструкции, порядок ведения технической документации и др. требованиям ГОСТов?

Узнайте у управляющей организации, является ли она членом саморегулируемой организации (СРО)? Какой рейтинг у управляющей организации, имеется ли рекомендация СРО?

Обратите внимание, в конце раздела 4 «Общие требования» ГОСТов, мы прописали такие требования. ГОСТ Р 56192 «Услуги содержания общего имущества многоквартирных домов»

п. 4.2 Для выполнения работ должны привлекаться квалифицированные специалисты…, а в ГОСТ Р 56038 «Услуги управления многоквартирными домами» требования к квалификации специалистов определены для каждого вида работ, которые управляющая организация должна выполнять при управлении МКД.

В ГОСТах приведены термины и даны определения – воспользуйтесь ими! К примеру:

ГОСТ 51929-2014 «Термины и определения»

п. 3.16 ***квалифицированный специалист****: Работник организации, частный предприниматель, обладающий соответствующей квалификацией (наличие у специалиста определенного уровня знаний, опыта, навыков), прошедший обучение на проведение требуемых работ.*

Задайте руководителю управляющей компании несколько вопросов. Кто в управляющей компании отвечает (назначен ответственным) за:

- выполнение работ (услуг) управления многоквартирным домом?

- выполнение работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома?

- работу внутридомовых систем инженерно-технического обеспечения?

- проведение технических осмотров?

Есть ли в составе управляющей организации Главный инженер и (или) создана ли Служба Главного инженера?

Как в национальных стандартах отражён порядок определения состава работ и их стоимости? Насколько этот процесс для собственников понятен и как собственники могут влиять на их формирование и определение?

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме…»

31. При определении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения собственников помещений, которые выбрали управляющую организацию для управления многоквартирным домом, решение общего собрания собственников помещений в таком доме принимается на срок не менее чем один год с учетом предложений управляющей организации. Указанный размер платы устанавливается одинаковым для всех собственников помещений.

А вот как и на основании каких нормативных документов управляющая организация формирует состав работ и определяет их стоимость - это очень важный вопрос, процесс определения состава работ мы прописали в ГОСТ Р 56194, а порядок определения их стоимости в ГОСТ Р 56038:

5 Услуги управления многоквартирным домом

Услуга управления многоквартирным домом предполагает выполнение комплекса работ (действий), обеспечивающих:

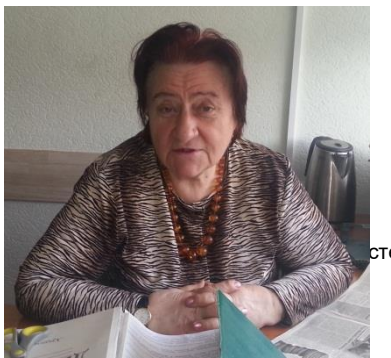
Примечание – Заказчик, может определить иные, в том числе дополнительные виды работ (услуг), выполнение которых обеспечивает, по мнению заказчика, эффективное управление многоквартирным домом, исходя из уровня социально-экономических возможностей и потребностей заказчика.

5.4 Подготовка планов, перечней работ (услуг) по содержанию многоквартирного дома

На основании определенных, в соответствии с ГОСТ Р 56194 плана работ и (или) перечня работ (услуг), исполнитель формирует предложения заказчику (собственникам) по объему и периодичности их выполнения. Состав и объем таких работ (услуг) не может быть меньше, чем это установлено в законодательстве и должен включать в себя мероприятия по энергосбережению и повышению энергоэффективности и иметь экономическое и техническое обоснование.

Примечание – Предложения должны иметь форму технико-экономического обоснования, характеризоваться технической, санитарно-эпидемиологической, пожарной и энергетической достаточностью и целесообразностью, с возможностью выбора по эксплуатационным качествам и затратам содержания, в том числе по стоимости, и состоять из минимальной, средней и максимальной цены предложения.

При подготовке планов, перечней работ (услуг), исполнитель должен иметь в своем составе квалифицированных специалистов.



Как на практике добиться, чтобы эффективно управляя многоквартирным домом, качественно выполняя работы по содержанию общего имущества, повышалась бы капитализация (увеличивалась рыночная стоимость) наших квартир?

Правильный вопрос, а ответ на него мы прописали в ГОСТ Р 51929 Термины и определение:

3.43 **услуга управления многоквартирным домом**: Деятельность по организации процессов, работ и услуг,

обеспечивающих безопасную эксплуатацию многоквартирного дома, решения вопросов пользования и содержания общего имущества, предоставление потребителям коммунальных услуг и увеличение капитализации многоквартирного дома и помещений расположенных в нем.
Одно дело прописать и сказать, другое дела как добиться реального улучшения? И как всё это проконтролировать? В этой связи интересно будет прочитать раздел 5 ГОСТ Р 56038:
5.21 Предоставление заказчику отчетов об исполнении обязательств по управлению многоквартирным домом
А так же п 8.1
8.1 Для контроля качества услуг, оказываемых исполнителем, заказчиком применяются следующие методы:
*- сравнительный (анализ на основании архивных документов, фотофиксации, актов, журналов заявок и отчетов, позволяющий отслеживать изменение технического состояния многоквартирного дома его частей, удовлетворенности заказчика (потребителей), повышения комфортности проживания, снижение энергопотребления, снижение уровня платежей, **повышения рыночной стоимости помещений, принадлежащих на правах собственности собственникам в многоквартирном доме**);*
ГОСТ Р 56192-2014 «Услуги содержания общего имущества многоквартирных домов»
Посмотрите раздел 13 «Отчёт и предложения исполнителя». Вы найдёте новое прочтение требований, которые предъявляются национальным стандартом к Исполнителю при формировании отчётов перед собственниками!
А так же п. *4.3 Услуга содержания оказывается в соответствии с заказом на услугу и различается по составу, объему и периодичности выполнения работ, обеспечивая:*
- работоспособное техническое состояние;
- нормативное техническое состояние;
- нормативное техническое состояние с элементами улучшения (совершенствования, модернизации, реконструкции).
Примечание – Оценить соответствие сделанного заказа уровню технического состояния имущества, можно используя рейтинговую систему оценки устойчивости среды обитания СТО НОСТРОЙ 2.35.4 – 2011 [5].
Используя рейтинговую систему оценки устойчивости среды обитания СТО НОСТРОЙ 2.35.4 – 2011 Вы не на словах, а на деле реально сможете увидеть результаты труда Исполнителя! И как во времени меняется рейтинговая оценка Вашего дома и его капитализация, а вместе с ним и стоимость помещений принадлежащих собственникам! Но для этого, специалисты управляющей организации должны знать и уметь пользоваться СТО НОСТРОЙ 2.35.4 – 2011.
Уверены, отчёты станут не формальными, а реально эффективными и понятными! В системе управления многоквартирным домом, которую формируют национальные стандарты – нет мелочей. Часто именно в мелочах кроются большие проблемы.

Как правильно перейти на управление многоквартирным домом на основе национальных стандартов ГОСТ Р? Что нужно сделать чтобы наша управляющая организация (УК, ТСЖ, ЖСК, ТСН) управляла многоквартирным домом на основе национальных стандартов ГОСТ Р?
Чтобы управление многоквартирным домом осуществлялось на основании национальных стандартов ГОСТ Р, нужно выполнить 2 несложных но обязательных условия:
1. **Собственники должны принять решение на Общем собрании о добровольном переходе управления многоквартирным домом и выполнении работ по содержанию общего имущества на основе национальных стандартов ГОСТ Р.** При этом, в решении должны быть приведены все национальные стандарты, по которым будут выполняться работы (услуги), а также утверждены требования и порядок выполнения работ. Это необходимое условие в силу статьи 1 и статьи 12 Федерального Закона от 27.12.2002 N 184-ФЗ "О техническом регулировании", стандартизация осуществляется в соответствии с принципами добровольного применения документов в области стандартизации.
Примечание – Проект Повестки Общего собрания собственников перехода управления многоквартирным домом на основании национальных стандартов ГОСТ Р приведён в приложении Б.
И второе условие:
2) **Специалисты Исполнителя (УК, ТСЖ, ЖСК…) должны знать эти национальные стандарты и уметь их выполнять, для чего в их составе должны быть подготовленные квалифицированные специалисты и внедрены системы управления, подготовки кадров, оценки и контроля качества**, что и нашло отражение в национальных стандартах в разделе «Введение»
При переходе эксплуатации многоквартирного дома и выполнения услуг и работ, связанных с содержанием имущества многоквартирного дома с учетом разработанных национальных стандартов из серии «Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами», целесообразно устанавливать переходный период, во время которого стремиться к выполнению нового порядка в управлении и содержании.
А так же в разделе 9 ГОСТ Р 56192
9 Требования к исполнителю
Исполнитель должен внедрять систему оценки и контроля качества и не реже 1 раз в пять лет обеспечивать прохождение специалистами повышения квалификации.

Как правильно организовать работы по содержанию придомовой территории, сбору и вывозу бытовых отходов, аварийно-ремонтное и диспетчерское обслуживание и др.?

Данный вид услуг (работ) прописан соответственно в ГОСТ Р 56195-2014 и ГОСТ Р 56037 – 2014, воспользуйтесь ими и примите на Общем собрании решение о выполнении этих работ (услуг) в соответствии с этими национальными стандартами.
В рамках одной брошюры невозможно показать всю систему отношений, которую мы заложили в серии национальных стандартов «Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами».
Выпуск таких брошюр мы продолжим, уверен они помогут понять смысл и выгоду перехода управления многоквартирным домом и выполнения работ содержания общего имущества на основе национальных стандартов ГОСТ Р вошедших в серию «Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами».

Контроль и надзор за работой управляющей организации

Сегодня осуществляется лицензионный контроль за работой управляющих компаний.

Но поставить чиновника, который будет постоянно контролировать деятельность УО – не реально!

Есть другие формы контроля в том числе, всем известный, общественный контроль! Определённую роль в нормализации отношений, общественный контроль безусловно выполняет!

Будет не правильным, советовать собственникам, контролировать работу управляющей компании… собственники как раз и нанимают управляющую компанию, чтобы она организовывала и контролировала своевременность и в полном объёме выполнение работ связанных с содержанием общего имущества многоквартирного дома. Почему сегодня происходит то, что происходит? Потому что управляющая компания не знает и не выполняет свои обязанности. Предлагаем ещё раз внимательно посмотреть ГОСТ Р 56038 – там есть ответы как раз на вопросы, что должна выполнять и обеспечивать управляющая компания – а мы под эти обязанности разработали состав работ, который предлагаем рассматривать при определении состава работ (услуг) управления и содержания общего имущества многоквартирного дома.

Есть ещё одна форма контроля – это профессиональный контроль, который осуществляет саморегулируемая организация (СРО).

Это действенное и эффективное взаимодействие на уровне профессионалов и стабильно показывающий хороший результат!

В профессиональном сообществе обмануть…, подвести… можно только один раз!

По нашему мнению – это наиболее эффективный инструмент контроля, взаимодействия и формирования договорных и профессиональных отношений в том числе с Потребителями.

Если в СРО поступает обращение от потребителей на члена СРО – такое обращение не может остаться незамеченным! Член СРО не сможет не выполнить требования или указания саморегулируемой организации.

Приложение А

Перечень национальных стандартов входящих в серию «Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами

1) ГОСТ Р 56038 – 2014 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами **УСЛУГИ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ** Общие требования

2) ГОСТ Р 56037 – 2014 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами **УСЛУГИ ДИСПЕТЧЕРСКОГО И АВАРИЙНО-РЕМОНТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ** Общие требования

3) ГОСТ Р 51617– 2014 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами **КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ** Общие требования

4) ГОСТ Р 51929 – 2014 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами **ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

5) ГОСТ Р 56192-2014 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами **УСЛУГИ СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ** Общие требования

6) ГОСТ Р 56193-2014 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами **УСЛУГИ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ** Общие требования

7) ГОСТ Р 56194-2014 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами **УСЛУГИ ПРОВЕДЕНИЯ ТЕХНИЧЕСКИХ ОСМОТРОВ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ НА ИХ ОСНОВЕ ПЛАНА РАБОТ, ПЕРЕЧНЯ РАБОТ** Общие требования

8) ГОСТ Р 56195-2014 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами **УСЛУГИ СОДЕРЖАНИЯ ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ, СБОР И ВЫВОЗ БЫТОВЫХ ОТХОДОВ** Общие требования

9) ГОСТ Р 56501-2015 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами **УСЛУГИ СОДЕРЖАНИЯ ВНУТРИДОМОВЫХ СИСТЕМ ТЕПЛОСНАБЖЕНИЯ, ОТОПЛЕНИЯ И ГОРЯЧЕГО ВОДОСНАБЖЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ** Общие требования

10) ГОСТ Р 56533-2015 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами **УСЛУГИ СОДЕРЖАНИЯ ВНУТРИДОМОВЫХ СИСТЕМ ХОЛОДНОГО ВОДОСНАБЖЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ** Общие требования

11) ГОСТ Р 56534-2015 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами **УСЛУГИ СОДЕРЖАНИЯ ВНУТРИДОМОВЫХ СИСТЕМ КАНАЛИЗАЦИИ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ** Общие требования

12) ГОСТ Р 56535-2015 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами **УСЛУГИ ТЕКУЩЕГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ** Общие требования

13) ГОСТ Р 56536-2015 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами **УСЛУГИ СОДЕРЖАНИЯ ВНУТРИДОМОВЫХ СИСТЕМ ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ** Общие требования

Приложение Б

В соответствии с требованиями статьи 45. Жилищного Кодекса РФ, в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть указаны:

1) сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;

2) форма проведения данного собрания (очное или заочное голосование);

3) дата, место, время проведения собрания или в случае проведения собрания в форме заочного голосования дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;

Рекомендуемые вопросы Повестки Общего Собрания собственников МКД расположенного по адресу:_____:

1) сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;

2) форма проведения данного собрания (очное или заочное голосование);

3) дата, место, время проведения собрания или в случае проведения собрания в форме заочного голосования дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;

4) повестка дня собрания (рекомендуемая):

Регистрация участников собрания и оглашение результатов регистрации.

1. Выборы председателя Общего Собрания;
2. Выборы секретаря Общего Собрания;
3. Выборы счётной комиссии;
4. Выбор способа управления МКД;
5. О выборе управляющей компании и переходе управления многоквартирным домом в соответствии с ГОСТ Р 56038 и содержания общего имущества многоквартирного дома в соответствии с ГОСТ Р 56192, в т.ч. ГОСТ Р 56534, ГОСТ Р 56535, ГОСТ Р 56536, ГОСТ Р 56501, ГОСТ Р 56533, ГОСТ Р 56534, ГОСТ Р 56536 и применения терминов и определений в соответствии с ГОСТ Р 51929;
6. Формирование и утверждение заказа на услуги (работы) обеспечивающие (выбрать один из следующих пунктов):

- работоспособное техническое состояние общего имущества;

- нормативное техническое состояние;
- нормативное техническое состояние с элементами улучшения (совершенствования, модернизации, реконструкции).

7. О составе технической документации (ТД) передаваемой управляющей организации (Акт передачи ТД. Состав ТД в соответствии с Приложением Б ГОСТ Р 56038) и составе ТД восстановление которой необходимо произвести в ближайшее время;

8. Оценка устойчивости среды обитания многоквартирного дома на (01.01.0000 г. дату проведения собрания) определённая в соответствии с СТО НОСТРОЙ 2.35.4 – 2011

9. Определение балансовой стоимости МКД и об её увеличении;

10. Определение и утверждение состава общего имущества многоквартирного дома передаваемого для выполнения работ по его содержанию в соответствии с ГОСТ Р 56038 (Акт передачи ОИ МКД. Приложение А ГОСТ Р 56038);

11. Определение и утверждение границ ответственности (Акт разграничения границ);

12. Рассмотрение и утверждение Перечня работ, Плана работ (при необходимости дополнительных работ) управления и содержания общего имущества МКД сформированного на основании «Заказа на услуги» ГОСТ Р 56192;

13. Утверждение графиков выполнения работ;

14. О предоставлении коммунальных услуг в соответствии с ГОСТ Р 51617;

15. Об определении и утверждении Границ балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности разграничивающие коммунальные сети, внутридомовые системы инженерно-технического обеспечения и внутриквартирные (внутри помещений).

16. Предоставление услуг аварийно-диспетчерского обеспечения в соответствии с ГОСТ Р 56037.

17. Проведение технических осмотров в соответствии с ГОСТ Р 56194;

18. Предоставление услуг содержания придомовой территории, сбор и вывоз ТБО в соответствии с ГОСТ Р 56195;

19. Организация и проведение текущего ремонта в соответствии с ГОСТ Р 56535.

20. Организация и проведение капитального ремонта в соответствии с ГОСТ Р 56193;

21. О выборе способа определения порядка формирования и определения стоимости работ (услуг) (выбрать способ определения стоимости работ):

- на основании действующих расценок;
- территориальных единичных расценок;
- или иного порядка определения цены (указать какой).

22. Утверждение способа и порядка приёмки и оплаты выполненных работ;

23. Утверждение порядка подтверждения некачественных услуг (работ);

24. Порядок приостановления или ограничения предоставления коммунальных услуг;

25. Об информировании потребителей (собственников) о правилах пользования и порядке эксплуатации, в т.ч. о требованиях инструкции по эксплуатации многоквартирным домом;

26. Об отчётах управляющей организации, которые должны проводиться в соответствии с ГОСТ Р 56038 и ГОСТ Р 56192 и информационной открытости;

27. Обеспечение участия представителей собственников в осуществлении контроля (информация об экспертном центре (4012) 53-22-93);

28. О рассмотрение проекта Договора управления МКД, заключении Договора управления МКД и даты начала управления МКД;

29. Определение порядка уведомления собственников об Общих Собраниях и других мероприятиях и ознакомления о принятых решениях и документами (регистрационные листы, доверенности, Протокол и др.);

30. Определение места хранения протоколов и решений Общих Собраний и технической документации;

31. Разное.

ОБЩЕСТВЕННЫЙ СОВЕТ ПО ПРОМЫШЛЕННОЙ ПОЛИТИКЕ И ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ (НП ОСТР КО)

РЕГИОНАЛЬНОЕ ОТРАСЛЕВОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ РАБОТОДАТЕЛЕЙ «СОЮЗ РАБОТОДАТЕЛЕЙ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ» (РООР ЖКХ)

г. Калининград, ул. Сергеева, 14, каб. 412 (здание областной федерации профсоюзов)
тел: (4012) 53 22 93 npostrko@mail.ru www.os39.ru

Типовой договор на предоставления услуг управления многоквартирным домом

Договор
на предоставление услуг управления многоквартирным домом и содержания общего имущества многоквартирного дома расположенного по адресу г. Калининград, ул.

г. Калининград 22 января 2017 г.

Оглавление

Разделы :

1. **Общие положения**
2. **Предмет Договора**
3. **Управление многоквартирным домом**
4. **Права и обязанности Сторон**
5. **Цена Договора, стоимость услуг и работ и порядок ее внесения**
6. **Ответственности сторон**
7. **Документальное подтверждение факта выполнения услуг и работ**
8. **Особые условия**
9. **Форс-мажор**
10. **Срок действия Договора и расторжение Договора**
11. **Реквизиты сторон**

Приложения:

Приложение №1а Свидетельство о допуске к услугам
Приложение №1 б Выписка из Реестра участника Программы «Совершенствования системы управления МКД и содержания общего имущества многоквартирных домов Калининградской области» рекомендованного РООР ЖКХ заключения с её участниками договоров
Приложение №1в Рекомендация Совета дома по Повестке Общего Собрания собственников
Приложение №1 Реестр голосоваия собственников помещений. Дополнение к №1 (Протокол ОС)
Приложение № 2 Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома
Приложение № 3 Акт Передачи технической документации Дополнение к №3 Сроки восстановления
Приложение № 4 Акт определения границ ответственности
Приложение № 5 Заказ на услугу Состав услуг (работ).
Приложение № 5.1 Заказ на услугу. Предельные сроки
Приложение № 5.2 Заказ на услугу. График уборки придомовой территории
Приложение № 5.3. Заказ на услугу. График уборки подъездов
Приложение № 5.4 Заказ на услугу. График уборки мусоропровода
Приложение № 5.5 Заказ на услугу. График уборки лифтов
Приложение № 5.6 Заказ на услугу. График выполнения дополнительных работ.
Приложение № 5.7 Заказ на услугу. Дополнительные виды работ
Приложение № 6 Тарифы на услуги ресурсоснабжающих организаций
Приложение № 7 Нормативы потребления коммунальных услуг
Приложение № 8 Условия и параметры коммунальных ресурсов
Приложение № 9 Акт подтверждения факта изменения Потребителями состава и стоимости услуг (работ)
Приложение № 10 Методики расчёта стоимости услуг (работ)
Приложение № 11 Порядок составления Актов выполненных работ
Приложение № 12 Национальные стандарты
Приложение № 13 Порядок предоставления отчётов о выполненных услугах (работах)
Приложение № 14 Инструкции по эксплуатации
Приложение № 15 Реестр собственников, подписавших договор управления
Приложение № 16 Положение о Совете дома и его Председателе

Общество с ограниченной ответственностью « »,[23] ОГРН № ИНН Лицензия на право управления многоквартирными домами от 21.04.2015 г. № 0 , именуемый в дальнейшем как «Исполнитель»[24], в лице директора действующего на основании Устава имеющей свидетельство СРО № 0 от «13» 2017 г. о допуске к услугам управления многоквартирными домами приведённого в Приложении № 1а, к настоящему Договору, с одной стороны и Иванов Иван Иванович, собственник помещений в Многоквартирном жилом доме, расположенном в 5- ти этажном многоквартирном доме по адресу г. **Калининград, ул. , квартира №0** свидетельство о собственности от 28.00.2010г., класса придомовой территории 2 определённого в соотвествии с п.5. ГОСТ Р 56195 на основании Протокола общего собрания собственников № 1 от 22 января 2017 года, так же именуемый в дальнейшем «Заказчик» или «Потребитель», с другой стороны, именуемые совместно «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом и содержания общего имущества многоквартирного дома (далее – «Договор»).

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании ст. 162 Жилищного Кодекса Российской Федерации, в соответствии с (ненужное зачеркнуть):

- решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме протокол № 1 от 22 января 2017 г. (Копия Протокола общего собрания собственников в многоквартирном доме (далее - ОСС МКД) Приложение №1);

1.2. Начало исполнения настоящего договора с 1 февраля 2017г.

1.3. Исполнитель является членом «саморегулируемой организации Ассоциация Стандарты управления недвижимостью» (далее – СРО СУН) являющейся одновременно членом Регионального отраслевого объединения работодателей предприятий ЖКХ (далее – РООР ЖКХ), и участником Программы «Совершенствования системы управления МКД и содержания общего имущества многоквартирных домов Калининградской

[23] Согласно ч.4 ст.155 Жилищного кодекса Российской Федерации Исполнителем может быть юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель.
[24] Данные текст Договора разработан для членов саморегулируемой организации Ассоциации Стандарты управления недвижимостью.

области» (далее по тексту – Программа), согласованной с Общероссийским Отраслевым Объединением Работодателей сферы жизнеобеспечения (ОООР ЖКК), Общероссийским Профсоюзом работников жизнеобеспечения, минстроем России и Правительством Калининградской области и включён в Реестр (регистрационный №__) организаций рекомендованных РООР ЖКХ для заключения с ними соответствующих договоров (выписка из Реестра Приложение №16).

1.4. В соответствии с Программой, Исполнитель предоставляет собственникам (Заказчикам) услуги (работы) управления многоквартирным домом собственными силами, и обеспечивает предоставление услуг содержания общего имущества многоквартирного дома посредством привлечения подрядных организаций.

1.5. Услуги управления многоквартирным домом (далее по тексту – «многоквартирный дом» или МКД) и содержания общего имущества осуществляются в соответствии с национальными стандартами входящими в серию «Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами» (далее - ГОСТ Р). Список национальных стандартов ГОСТ Р приведён в Приложении № 12.

1.6. Ответственность и контроль за работой Исполнителя осуществляет СРО СУН. Замечания по работе члена СРО СУН принимаются по тел: (4012) 53-22-93, эл. почте npostrko@mail.ru или по адресу: г. Калининград, ул. Сергеева 14, кабинет 412, сайт www.os39.ru

1.7. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений расположенных в многоквартирном доме, которые одновременно являются – потребителями или заказчиками услуг, определены и утверждены решением Общего собрания собственников №1 от 22 января 2017 г.

1.8. В соответствии с Программой Исполнитель может предоставлять услуги и выполнять работы связанные с управлением многоквартирного дома самостоятельно, для предоставления услуг и выполнения работ, связанных с содержанием общего имущества, Исполнитель нанимает сторонние организации – подрядчиков[25].

1.9. Все действия связанные с предложением услуг управления многоквартирным домом и выполнением работ содержания общего имущества многоквартирного дома Исполнитель оформляет на бумажных носителях и в электронном виде, размещая в сети интернет в свободном доступе информацию в соответствии с законодательством РФ.

1.10. В отношениях с наёмными работниками, Исполнитель руководствуется Отраслевым Тарифным Соглашением.

1.11. Для предоставления услуг и выполнения работ должны привлекаться квалифицированные специалисты[26], состав и количество которых определяется в соответствии с Постановлением Минтруда России от 24.06.1996 № 38, Приказом Госстроя России от 09.12.1999 № 139, нормирование расходуемых материалов Приказ Госстроя России от 22.08.2000 № 191.

1.12. Работники Исполнителя (привлекаемые по договорам), должны выполнять работы (предоставлять услуги) в соответствии с должностными инструкциями, содержание которых согласовано с Профсоюзом работников жизнеобеспечения Калининградской области.

1.13. При выполнении работ требующих наличие допусков (разрешений), у Исполнителя или Подрядчиков, должны быть соответствующие документы.

1.14. Сотрудники должны обеспечиваться необходимым оборудованием, инструментами, спецодеждой, техникой и материалами.

Примечание – В случае отсутствия специалистов или оборудования, исполнитель может заключить соответствующий договор со специализированной организацией (подрядчиком).

1.15. Проведение работ должно осуществляться своевременно в рабочие дни и в рабочее время в соответствии с заказом на услуги приведённом в Приложении №5 (включает все Приложения 5-5,7), за исключением аварийных ситуаций и неисправностей, которые выполняются круглосуточно. Работы должны проводиться с учетом утвержденных правил, инструкции[27] и сезонности (для сезонных работ), при этом должны учитываться соответствующие правила и требования установленные органами местного самоуправления, на территории которого расположен многоквартирный дом.

Примечание – В случае если порядок выполнения отдельных работ, не регламентирован нормативно-правовым актом или инструкцией по эксплуатации, исполнитель должен разработать свой порядок и (или) правила их выполнения, ознакомить с ними Совет дома и Собственников и приобщить к договору на оказание услуг содержания.

1.16. Средства на содержание имущества должны предусматривать финансирование работ по текущему содержанию, текущему ремонту, а также проведение капитального ремонта с учетом требований Жилищного кодекса.

1.17. Все операции связанные с поступлением и расходованием денежных средств учитываются на отдельном лицевом счёте многоквартирного дома.

1.18. Списание денежных средств за выполненные работы с лицевого счета многоквартирного дома, производится на основании актов приемки выполненных работ Приложение №11, оформление которых осуществляется в соответствии с пунктом 5.12 ГОСТ Р 56038.

1.19. При выполнении работ негативное воздействие на окружающую среду должно предотвращаться или минимизироваться, обеспечивая выполнение требований, установленных в ГОСТ Р 54964.

1.20. Потребитель даёт своё согласие на то, чтобы Исполнитель, пользовался услугами платёжных Агентов при начислении, выставлении квитанций и зачисления денежных средств в рамках выполнения настоящего Договора.

2. Предмет Договора

2.1. По настоящему Договору Исполнитель по заданию Заказчика и за его счёт в течение согласованного в пункте 10.2 настоящего Договора срока 5 лет, за плату, указанную в разделе 5 обязуется осуществлять, в соответствии с Программой:

2.1.1. Управление многоквартирным домом в соответствии с ГОСТ Р 56038;

2.1.2. Предоставление коммунальных услуг в соответствии с ГОСТ Р 51617;

2.1.3. Содержание общего имущества многоквартирного дома в соответствии с ГОСТ Р 56192;

2.1.4. Применение терминов и определений в соответствии с ГОСТ Р 51929.

2.1.5. Предоставление услуг аварийно-диспетчерского обеспечения в соответствии с ГОСТ Р 56037.

2.1.6. Проведение технических осмотров в соответствии с ГОСТ Р 56194;

2.1.7. Предоставление услуг содержания придомовой территории, сбор и вывоз ТБО в соответствии с ГОСТ Р 56195;

2.1.8. Организацию и проведение капитального ремонта в соответствии с ГОСТ Р 56193;

2.1.9. Содержание содержания внутридомовых систем теплоснабжения, отопления и горячего водоснабжения в соответствии с ГОСТ Р 56501;

---

[25] По настоящему Договору, Исполнитель поручает предоставлять услуги (работы) содержания общего имущества многоквартирного дома, а так же части услуг управления многоквартирным домом _____и другим организациям включённых в Реестр рекомендованных РООР ЖКХ для предоставления соответствующих услуг (работ).

[26] ГОСТ 51929-2014 п. 3.16 **квалифицированный специалист**: Работник организации, частный предприниматель, обладающий соответствующей квалификацией (наличие у специалиста определенного уровня знаний, опыта, навыков), прошедший обучение на проведение требуемых работ.

[27] Инструкции (Правила) по эксплуатации многоквартирного дома и входящие в его состав внутридомовые системы инженерно-технического обеспечения приведены в Приложении №14.

2.1.10. Содержание содержания внутридомовых систем холодного водоснабжения в соответствии с ГОСТ Р 56533;

2.1.11. Содержание содержания внутридомовых систем канализации в соответствии с ГОСТ Р 56534;

2.1.12. Содержание содержания внутридомовых систем электроснабжения в соответствии с ГОСТ Р 56536;

2.1.13. Проведение текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома в соответствии с ГОСТ Р 56535.

2.2. Состав общего имущества передаваемого Исполнителю для его содержания определён в соответствии с п. 4.3 ГОСТ Р 56038, техническое состояние определено по итогам технических осмотров выполненных в соответствии с ГОСТ Р 56194 и приведён в Приложении №2.

2.3. Исполнителю передана техническая документация в составе приведённом в Приложении №3

2.4. Границы ответственности определены и приведены в Приложении № 4.

2.5. В соответствии с ГОСТ Р 56038, ГОСТ Р 56192 Исполнителем определены и предложены собственникам, в том числе Заказчику состав услуг и работ (перечень работ[28], план работ[29] и дополнительные работы[30]), график выполнения работ (услуг) и бюджет соответствующих разделов и статей приведённых в Приложении № 5 выполнение которых должно обеспечивать безопасные и комфортные условия проживания[31]. Из Приложения №5 собственниками сформирован окончательный заказ на услуги[32] который утверждён решением Общего Собрания собственников №1 от 22 января 2017 г. и который приведён в Приложениях №5 (включает все Приложения 5.1-5.7) , выполнение которых обеспечивает (ненужное зачеркнуть):

- работоспособное техническое состояние общего имущества переданного для его содержания;
- нормативное техническое состояние;
- нормативное техническое состояние с элементами улучшения (совершенствования, модернизации, реконструкции).

Примечания – Потребитель может определить, в том числе по предложению лица, осуществляющего управление многоквартирным домом, дополнительный состав работ, выполнение которых позволит повысить уровень безопасного и комфортного проживания.

2.6. Оценка устойчивости среды обитания многоквартирного дома определена в соответствии с СТО НОСТРОЙ 2.35.4 – 2011 и соответствует на дату её определения _____ 2017 года как _____

2.7. Приёмка выполненных услуг (работ) осуществляется по мере их предоставления/выполнения на основании наряд-заказов или по Актам выполненных работ (Графики выполнения работ, при наличии подписи ответственного лица по приёмке, приравниваются к акту выполненных работ) приведён в Приложении № 9.

3. Управление многоквартирным домом[33]

Услуга управления многоквартирным домом, в соответствии с решением Общего собрания собственников осуществляется в соответствии с ГОСТ Р 56038 и её стоимость составляет ___ рублей/м2.[34], является заказом услуги управления многквартирным домом и предполагает предоставление услуг и выполнение, в течении всего срока действия договора, комплекса работ (действий), обеспечивающих:

3.1. **Прием, хранение, ведение и передачу технической документации на многоквартирный дом**

3.1.1. Собственники передали Исполнителю техническую документацию по Акту приведённом в Приложении №3.

3.1.2. Исполнитель должен приступить к восстановлению отсутствующей и необходимой технической документации (состав технической документации приведён в Приложении Б ГОСТ Р 56038) в сроки указанные в Дополнениях к Приложению №3 (в Дополнениях к Приложению №3 должны быть указаны сроки, в течении которых Исполнитель, обязан восстановить отсутствующую техническую документацию с указанием стоимости таких работ[35]).

3.1.3. Исполнитель обеспечивает сохранность и актуализацию схем систем инженерно-технического обеспечения многоквартирного дома. В случае отсутствия таких схем – составляет их.

3.1.4. Исполнитель обеспечивает сохранность и актуализацию иструкции по эксплуатации многоквартирного дома и входящих в его состав систем инженерно-технического обеспечения. В случае отсутствия таких инструкций – составляет их. Инструкция согласовывается с Советом дома, после согласования направляется каждому собственнику под роспись. Допускается, с письменного согласия собственника, направление инструкции такому собственнику в электронном виде.

3.1.5. Местом хранения технической документации определено: офис Исполнителя.

3.1.6. Исполнитель обязан обеспечить хранение и сохранность технической документации, передавая ежегодно копии технической документации Председателю Совета дома (возможна передача технической документации в электронном виде).

3.1.7. Исполнитель обязан ежегодно отчитываться о составе, обновлении и актуализации технической документации.

3.2. **Сбор, обновление и хранение информации о соббственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме**

3.2.1. Исполнитель организует сбор, обновление, хранение и защиту информации о Собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных. При запросе Собственников, предоставляет соответствующие выписки (справки).

3.3. **Определение технического состояния общего имущества многоквартирного дома**

---

[28] ГОСТ Р 51929 п. 3.27 **перечень работ (услуг)**: Перечисление работ (услуг), состав которых определяется по итогам технических осмотров, обследования и (или) мониторинга технического состояния многоквартирного дома или его частей.

[29] ГОСТ Р 51929 п. 3.28 **план работ**: Перечисление работ (услуг), состав которых определяется по итогам технических осмотров, обследования и (или) мониторинга технического состояния многоквартирного дома или его частей, по замене (реконструкции) и восстановлению конструкций, элементов и (или) частей многоквартирного дома до их нормативного технического состояния, выполнение которых планируется в ходе текущих и (или) капитальных ремонтов.

[30] ГОСТ Р 51929 п. 3.10 **дополнительные виды работ (услуг)**: Работы (услуги), не вошедшие в план работ и перечень работ (услуг), которые определяются и финансируются собственниками (заказчиками) дополнительно.

[31] ГОСТ Р 51929 п. 3.17 **комфортные условия проживания**: Категория санитарно-эпидемиологического состояния, при котором количественные и качественные значения потребляемых коммунальных услуг, микроклимата и чистоты в помещениях и придомовой территории многоквартирного дома, соответствуют установленным в проектной документации значениям с учетом санитарно-эпидемиологических и других правил и требований.

[32] ГОСТ Р 51929 п. 3.11 **заказ на услугу**: Договор (соглашение), заключенный в соответствии с законодательством Российской Федерации между заказчиком (потребителем) и исполнителем в письменной или иной форме, в соответствии с которым исполнитель услуги принимает на себя обязательства оказать услугу, а заказчик (потребитель) ее принять и оплатить.

[33] В соответствии с ГОСТ Р 51929 п. 3.43 **услуга управления многоквартирным домом**: Деятельность по организации процессов, работ и услуг, обеспечивающих безопасную эксплуатацию многоквартирного дома, решения вопросов пользования и содержания общего имущества, предоставление потребителям коммунальных услуг и увеличение капитализации многоквартирного дома и помещений расположенных в нем.
Чтобы обеспечить качественное выполнение работ по управлению многоквартирным домом Исполнитель обязан обучать специалистов, повышать их квалификацию, совершенствовать систему управления и активней взаимодействовать с Советом дома.

[34] Начисления за услуги управления многоквартирным домом производятся исходя из м2 площади помещения находящейся в собственности у Потребителя.

[35] Стоимость изготовления/восстановления технической документации, может входить в состав работ общей стоимости услуги управления многоквартирного дома, при калькулировании и в отчётах должна выделяться отдельной строкой.

3.3.1. Исполнитель организует и проводит технические осмотры, обследование и (или) мониторинг технического состояния многоквартирного дома или его частей в соответствии с ГОСТ Р 56194[36]. По итогам обследований (осмотров) формируются планы и перечни работ[37], выполнение которых обеспечивает комфортные условия проживания, работоспособное или нормативное техническое состояние многоквартирного дома[38].

3.4. **Содержание общего имущества многоквартирного дома.**

3.4.1. Исполнитель обеспечивает содержание общего имущества многоквартирного дома, которое должно осуществляться в соответствии с ГОСТ Р 56192 обеспечивая работоспособное, нормативное, нормативное с элементами улучшения техническое состояние многоквартирного дома и входящих в его состав систем инженерно-технического обеспечения (нужное подчеркнуть).

3.4.2. Выполнение работ, их состав, объём и периодичность выполнения вошедших в Состав работ, а так же дополнительные виды услуг (работ) осуществляются в сроки приведённых в Графиках выполнения таких работ, и приведены в Приложении №5.

3.4.3. Потребитель ознакомлен с Составом, объёмом и периодичностью услуг (работ) которые Исполнитель, в соответствии с действующим законодательством, предлагал Собственникам для утверждения на Общем собрании, а так же известно от каких услуг (работ) на основании голосования большинством Собственников, участвовавших в голосовании по утверждению предлагаемого состава услуг (работ) Собственники отказались или сократили объём и периодичность выполнения предложенных Исполнителем услуг (работ). В связи с чем, Потребитель понимает, что он не может требовать от Исполнителя предоставления услуг (работ) от которых Собственники отказались или сократили объём финансирования таких услуг (работ), а так же требовать предоставления услуг (работ) раньше, чем это предусмотрено утверждённой периодичностью и сроками предоставления таких услуг (работ) приведёнными в Приложении №5.

3.5. **Обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома**

3.5.1. Определение стоимости работ (услуг) осуществляется на основании затратного метода, действующих расценок (ЕНИРов), территориальных единичных расценок (ТЭРов), или иного порядка определения цены, которая определена Собственниками на ОСС МКД и приведены в Приложение №10[39].

3.5.2. В соответствии с утверждённым порядком определения стоимости услуг и работ, Исполнитель предоставляет Совету дома для рассмотрения и дальнейшего утверждения Общим собранием Собственников состав (план и перечень услуг (работ)) и стоимость планируемых к выполнению услуг (работ).

3.5.3. После рассмотрения представленных Исполнителем состава и стоимости услуг (работ), Совет дома выносит для утверждения на ОСС, аргументируя его.

3.6. **Предоставление коммунальных услуг и заключение договоров энергоснабжения с ресурсоснабжающими организациями**

3.6.1. С целью предоставления Потребителям коммунальных услуг Исполнитель, в интересах Потребителей, от своего имени и на условиях приведённых в Приложении №8 заключает, с учётом требований установленных в ГОСТ Р 51617, с ресурсоснабжающими организациями договоры на поставку, для нужд Потребителя(ей), в точку поставки (на границу балансовой принадлежности указанных в Приложении №4) коммунальных ресурсов в том числе потребляемых при содержании общего имущества, в том числе: (ненужное зачеркнуть):

а) холодное водоснабжение;
б) горячее водоснабжение;
в) водоотведение;
г) электроснабжение;
д) газоснабжение;
е) отопление (теплоснабжение);
ж) сбор и вывоз твёрдых коммунальных отходов.

3.6.2. В соответствии со статьёй 155 Жилищного Кодекса РФ, подпункта а) пункта 9 и п.13 Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" и ГОСТ Р 51617 Исполнитель, при заключении Договора с ресурсоснабжающей организацией, должен предусмотреть что:

- все расчёты за потребляемые Потребителями коммунальные услуги, Исполнитель осуществляет самостоятельно, либо по его поручению делают третьи лица (расчётно-кассовый центр), но при этом Исполнитель несёт ответственность за правильность таких начислений;
- порядок оплаты в пользу ресурсоснабжающей организации за потреблённые коммунальные ресурсы на общедомовые нужды Исполнитель осуществляет в соответствии с законодательством, в т.ч. с учётом требований приведённых в Постановлении Правительства РФ от 28.03.2012 № 253 "О требованиях к осуществлению расчетов за ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг";
- Потребители оплачивают за потреблённые коммунальные услуги и коммунальные ресурсы потребляемые при содержании общего имущества управляющей компании (ненужное зачеркнуть);
- порядок погашения образовавшейся задолженности у Исполнителя пред ресурсоснабжающей организацией, в случае требования последней погасить образовавшуюся задолженность, должен предусматривать, в соответствии с п. 26 Постановления Правительства РФ от 14.02.2012 № 124, возможность уступки Исполнителем, а ресурсоснабжающей организацией принять в качестве оплаты образовавшуюся задолженность в виде уступки прав требования, а так же путём передачи Исполнителем исполнительных листов вынесенных по отношению к должникам (Потребителям) по итогам судебных разбирательств, в том числе документы предоставленные от Федеральной службы судебных приставов, подтверждающие невозможность взыскания задолженности, с указанием суммы взыскания, за коммунальные услуги с соответствующих потребителей за соответствующий период, а так же ресурсоснабжающая организация принимает в качестве оплаты предоставленные Исполнителем, в соответствии с п.72 и п. 75 Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 № 354, рассрочку оплаты за жилищно-коммунальные услуги должникам за жилищно-коммунальные услуги, при этом потребитель(и) предоставляют право Исполнителю передать третьему лицу образовавшуюся задолженность с правом её взыскания;
- порядок составления Актов о поставке некачественного (не соответствующего объёму и (или) параметрам) коммунального ресурса происходит по процедуре установленной в соответствии с Разделом X Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 № 354, на основании которых исполнителем производится перерасчёт оплаты ресурсоснабжающей организации в соответствии этими же Правилами;

3.6.3. Исполнитель обязан контролировать качество поставляемых ресурсоснабжающими организациями в точку поставки коммунального ресурса, которые должны соответствовать требованиям установленным в проектной документации на момент его технологического присоединения к соответствующей коммунальной сети в соответствии с приведёнными в Приложении № 8 параметров.

3.6.4. Прямые договора Потребителя(ей) с ресурсоснабжающими организациями не допускаются (кроме собственников нежилых помещений) которые обязаны предоставлять ежемесячно данные за потреблённые и оплаченные коммунальные услуги. Собственники таких помещений обязаны предоставлять доступ в свои помещения для осмотра и контроля за инженерными системами общего пользования проходящими в

[36] Стоимость осмотров (обследования) может быть включён в стоимость работ управления МКД или рассчитываться и начисляться как дополнительные работы (решение на ОСС МКД должны принять Потребительи)
[37] Планы и Перечни работ, а так же дополнительные работы приведены в Приложении № 6.
[38] В зависимости от того, какое техническое состояние должно обеспечивать содержание ОИ МКД определённое Потребительми на общем собрании и указанное в п.2.4 настоящего Договора.
[39] К примеру можно пользоваться методикой расчёта стоимости работ разработанной ЦНИС ЦМЭ г. Москва,

их помещении, состоянием и показаниями приборов учёта[40].

3.6.5. При выявления случаев предоставления некачественных жилищных или коммунальных услуг, Исполнитель обязан назначить комиссию для составления Акта в соответствии с разделом № 6 Договора, принять меры направленные на получение Потребителями компенсации, выплаты неустоек, перерасчёта и других возмещений.

3.7. **Подготовка предложений о передаче объектов (частей) общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме в пользование иным лицам на возмездной основе**

3.7.1. Общее имущество многоквартирного дома, которое не используется Собственниками, или использование которого иными лицами возможно без ущемления интересов и прав Собственников, может быть передано Исполнителем в пользование иным лицам на возмездной основе с обязательным уведомлением Совета дома о предстоящей передаче.

3.7.2. Исполнитель рассматривает предложения, поступившие от лиц, потенциально заинтересованных в использовании общего имущества многоквартирного дома или организует поиск заинтересованных лиц, в том числе с использованием механизмов конкурсного отбора таких претендентов, который организует и проводит Исполнитель при участии Собственников (Совета дома).

3.7.3. Исполнитель готовит предложения для Собственников о передаче помещений или отдельных частей общего имущества многоквартирного дома в пользование (в аренду) иным лицам. Пользование осуществляется на условиях, наиболее выгодных для Собственников помещений в этом доме.

3.8. **Взаимодействие с Собственнием (ами) и ознакомление с проектами документов, подготовленных исполнителем**

3.8.1. Исполнитель организует взаимодействие с Собственником (ами), Советом дома и обеспечивает их ознакомление с проектами подготовленных документов по вопросам управления, содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома по средствам:

- размещения документов в общедоступных местах (определенных Собственниками): в подъездах, на придомовой территории, на информационных досках;
- рассылки документов почтой РФ, смс, или электронной почтой;
- размещения документов в офисе исполнителя и (или) в сети интернет, на сайте исполнителя.

3.9. **Организация и проведение Общих собраний Собственников**

3.9.1. Исполнитель, на основании обращения Собственника (ов) или Совета дома об инициировании проведения Общего собрания Собственников, обеспечивает организацию и проведение Общего собрания Собственников, в соответствии с Жилищным кодексом РФ в том числе:

- уведомление Собственника (ов) о проведении Общего собрания и Повестке такого собрания;
- подготовку форм документов, необходимых для регистрации участников Общего собрания Собственников и голосования по Повестке;
- возможность ознакомления членов Совета дома, Собственников с информацией и материалами, которые будут рассматриваться на Общем собрании Собственников;
- подготовку помещений (мест) для проведения Общего собрания Собственников;
- регистрацию Собственников, участников Общего собрания, документальное оформление решений, принятых Общим собранием Собственников (если такое поручение поступит от инициатора проведения Общего собрания);
- доведение до сведения Собственников решений, принятых на собрании.

Примечание – Исполнитель назначает лицо, ответственное за организацию, проведение Общих собраний Собственников и исполнении решений.

3.10. **Начисления и контроль за расчетами**

3.10.1. Исполнитель осуществляет начисления, оформление платежных документов и направление их Собственнику (ам) и пользователям помещений в многоквартирном доме.

3.10.2. Контролирует правильность внесения данных, показаний, производимых начислений, расчетов и перерасчётов за предоставленные услуги (работы) связанные с управлением МКД, содержанием общего имущества и потреблением коммунальных услуг и ресурсов, в том числе затраченных при содержании общего имущества соответствующего вида. Потребление конкретного коммунального ресурса при содержании общего имущества, в соответствии с решением Общего собрания, не может превышать установленный соответствующий норматив такого потребления.

3.10.3. При определении стоимости услуг (работ) Исполнитель применяет расценки, которые согласованы и утверждены Профсоюзом жизнеобеспечения и РООР ЖКХ в рамках Программы для её участников.

3.11. **Документальное подтверждение факта выполнения услуг и работ**

3.11.1. Подтверждение факта выполнения услуг и работ оформляется актом, который подписывает представитель собственников уполномоченный Советом дома.

3.11.2. Исполнитель принимает по акту работу у подрядных организаций, при этом проверяет объемы выполненных работ, правильность начислений, и осуществляет расчет с ними.

3.11.3. Списание с лицевого счета многоквартирного дома денежных средств производится на основании подписанных актов.

3.12. **Документальное подтверждение факта невыполненнения услуг (работ) и (или) выполненных с ненадлежащим качеством**

3.12.1. При выявлении фактов некачественно оказанных услуг (работ), Исполнитель составляет акт такого нарушения или несоответствия. При наличии вреда, причиненного вследствие нарушения качества услуг (работ), составляется акт фиксирующий вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу Потребителю.

3.12.2. Подтверждение факта предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, осуществляется в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354.

3.12.3. В случаях нарушения качества услуг (работ), а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Потребителя, составляется Акт нарушения условий настоящего Договора или нанесения ущерба.

3.12.4. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Исполнителя (обязательно), Потребителя, а при его отсутствии лиц, пользующихся его Помещением(ями) в этом многоквартирном доме, представителей, подрядных организаций, свидетелей (соседей) и других лиц. Акт составляется не позже чем в течении суток (в рабочие дни) в согласованное время.

3.12.5. В случае, если для подтверждения факта выполнения некачественных работ, предоставления жилищных или коммунальных услуг, необходимо проведение замеров, снятия показаний, проведения расчетов, лабораторных исследований и/или испытаний Исполнитель должен привлечь экспертов, специалистов, оценщиков, лаборатории из числа организаций рекомендованных РООР ЖКХ и включённых в соответствующий реестр, для проведения таких работ и включить их представителей в состав комиссии или приложить к составленному Акту заключение экспертов.

3.12.6. Акт составляется в произвольной форме и должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, возможных или явных причин и выявленных последствий недостатков: факты нарушения требований законодательства Российской Федерации, условий настоящего Договора, или причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Потребителя и (или) лиц, пользующихся его помещением(ями) в этом многоквартирном доме, описание (при наличии возможности их фотографирование или видео съемка) повреждений имущества, все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии.

[40] Если такое решение будет принято на Общем собрании Собственников

3.12.7. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее 3 (трёх) человек включая представителя Исполнителя, Потребителя, а при его отсутствие, лиц пользующихся его помещением (ями) при необходимости с привлечением иных лиц.

3.12.8. При отсутствии Потребителя и лиц, пользующихся его Помещением(ями) в многоквартирном доме, акт составляется комиссией без его (их) участия с приглашением в состав комиссии иных лиц (например: соседей, родственников). Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается под расписку Потребителю, а при его отсутствии лицу пользующемуся его Помещением(ями) в многоквартирном доме. Подготовка бланков акта осуществляется Исполнителем. При отсутствии бланков, акт составляется в произвольной форме.

3.12.9. На основании актов, подтверждающих выполнение услуг и (или) работ ненадлежащего качества, исполнитель делает перерасчет, снижение оплаты или доначисления, в соответствии с действующим законодательством и утвержденным собственниками порядком.

3.13. **Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг**

3.13.1. Предоставление, приостановление или ограничение коммунальных услуг осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации и ГОСТ Р 51617;

3.13.2. Исполнитель организует контроль и учёт за поставляемыми ресурсоснабжающими организациями в точку поставки коммунальными ресурсами, в случае выявления отклонений параметров превышающих установленные проектом, или иными правилами и/или инструкциями, в т.ч инструкции по эксплуатации, а так же в случае превышения сроков их непредоставления, обеспечивает перерасчёт;

3.13.3. Расходы коммунальных ресурсов при содержании общего имущества МКД, в том числе:

включены в стоимость услуги управления многоквартирным домом и составляют следующий размер (стоимость) из расчёта м2 в том числе:

- холодное водоснабжение - ____ руб/м2 (n(норматив установленный на ОДН данной КУ) x S м2 (площадь общего имущества - указанных в пункте 27 Приложения № 1 к Правилам № 306);
- горячее водоснабжение - ____ руб/м2 (n(норматив установленный на ОДН данной КУ) x S м2 (площадь общего имущества- указанных в пункте 27 Приложения № 1 к Правилам № 306);
- водоотведение - ____ руб/м2 (n(норматив установленный на ОДН данной КУ) x S м2 (площадь общего имущества- указанных в пункте 27 Приложения № 1 к Правилам № 306);
- электроснабжение - ____ руб/м2 (n(норматив установленный на ОДН данной КУ) x S м2 (площадь общего имущества определяется в соответствии с технической документацией на многоквартирный дом и видом таких помещений, указанных в пунктах 1 и 2 части 1 статьи 36 ЖК РФ);

ИТОГО расходы коммунального ресурса при содержании общего имущества составляют: _____ руб/м2.

3.13.4. Уведомление о приостановлении/ограничении предоставления коммунальных услуг может быть направлено Собственнику (Потребителю) посредством смс, письмом, электронной почты, на его электронный адрес.

3.14. **Обеспечение соблюдения потребителями (Потребителем) правил и инструкции по эксплуатации многоквартирного дома**

3.14.1. Исполнитель информирует потребителей о правилах пользования жилыми помещениями Постановление Правительства РФ от 21.01.2006 № 25 и порядке эксплуатации многоквартирного дома, а так же о требованиях, установленных в инструкции по эксплуатации многоквартирного дома и его частей, в том числе систем инженерно-технического обеспечения (далее по тексту – инструкция по эксплуатации).

3.14.2. Исполнитель принимает меры, по выполнению всеми потребителями, проживающих в многоквартирном доме, правил пользования жилыми помещениями и инструкции по эксплуатации.

3.15. **Ведение претензионной и исковой работы**

3.15.1. Исполнитель организует и ведет исковую, претензионную работу и взыскание задолженностей и компенсаций в отношении лиц, не исполнивших обязанности в соответствии с заключенными договорами и действующим законодательством, в том числе по отношению к:

- ресурсоснабжающим и подрядным организациям;
- должникам и неплательщикам из числа собственников (Заказчиков);
- органам власти и местного самоуправления и др.

Примечание – Исполнитель может заключить соответствующий договор со специализированной организацией.

3.16. **Взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления**

3.16.1. Исполнитель организует взаимодействие с органами государственной власти и местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью управления многоквартирным домом.

3.16.2. Исполнитель способствует максимальному привлечению бюджетных средств и участия многоквартирного дома в различных программах, реализуемых органами власти и местного самоуправления.

3.17. **Подготовка предложений по вопросам проведения текущего и (или) капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома, реконструкции и (или) перепланировки**

3.17.1. Исполнитель обеспечивает открытие спецсчёта (если такой счёт не открыт на МКД), начисления и сбор средств с собственников на спецсчёт МКД на капитальный ремонт дома и ведение необходимой технической документации в соответствии с ГОСТ Р 56193;

3.17.2. Исполнитель, в соответствии с действующим законодательством и п.5.18 ГОСТ Р 56038, готовит предложения необходимости проведения текущего и капитального ремонтов, реконструкции и (или) перепланировки, которые определяются по итогам технических осмотров, обследований и (или) мониторинга технического состояния многоквартирного дома и решений собственников.

3.17.3. Свои предложения Исполнитель направляет в Совет дома для рассмотрения и принятия решения по существу и вынесения его для рассмотрения Общим собранием собственников;

3.17.4. Совет дома рассматривает предложения Исполнителя по срокам не более 30 дней, в течении которых должен вынести своё аргументированное решение и выйти с рекомендациями к собственникам организовав и проведя Общее собрание собственников;

3.17.5. Собственники, на Общем собрании, должны принять аргументированное решение;

3.17.6. Организация и проведение капитального ремонта осуществляется в соответствии с ГОСТ Р 56193, техническим заказчиком, которого привлекает Исполнитель в соответствии с решением собственников.

3.18. **Диспетчерское и аварийно-ремонтное обслуживание**

3.18.1. Исполнитель организует диспетчерское и аварийно-ремонтное обслуживание многоквартирного дома в соответствии с ГОСТ Р 56037.

3.18.2. Сроки выполнения заявок (работ) приведены в Приложении №5.1.

3.18.3. Диспетчер ведёт журнал поступающих заявок и обращений, составляет отчёты, сводки в соответствии с должностной инструкцией и ГОСТ Р 56037;

3.18.4. Телефоны аварийных служб Приложение №7 :

3.19. **Предоставление Заказчику отчетов об исполнении обязательств по управлению многоквартирным**

3.19.1. Исполнитель раскрывает информацию, предоставляет отчёты и готовит предложения в соответствии с законодательством РФ с учётом требований приведённых в п.5.21 ГОСТ Р 56038 и п.13 ГОСТ Р 56192 по форме в соответствии с Приложением №13.

3.19.2. Кроме ежегодных отчётов, Исполнитель предоставляет отчёты Совету дома (в соответствии с решением собственников, ненужное зачеркнуть):

- ежемесячно;

- ежеквартально.

3.19.3. Размещение и предоставление информации осуществляется с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных.

3.20. **Обеспечение участия представителей собственников в осуществлении контроля**

3.20.1. Исполнитель обеспечивает участие собственников (Совета дома) или их представителей, в осуществлении контроля за качеством предоставляемых услуг (работ).

3.21. **Предоставление услуг содержания общего имущества многокварирного дома**[41]

3.21.1. Исполнитель обеспечивает и организует предоставление услуги содержания общего имущества многоквартирного дома силами подрядных организаций получившими свидетельство о допуске к соответствующим услугам (работам).

3.21.2. Услуги (работы) предоставляются в соответствии ГОСТ Р 56192 и другими национальными стандартами ГОСТ Р;

3.21.3. Услуга содержания общего имущества многоквартирного дома оказывается в соответствии с заказом на услугу Приложение №5 и различается по составу, объему и периодичности выполнения работ, обеспечивая (ненужное зачеркнуть в соответствии с решением Общего Собрания):

- работоспособное техническое состояние;
- нормативное техническое состояние;
- нормативное техническое состояние с элементами улучшения (совершенствования, модернизации, реконструкции).

Примечание – Оценка соответствия сделанного заказа уровню технического состояния имущества осуществлена в соответствии с рейтинговой системой оценки устойчивости среды обитания СТО НОСТРОЙ 2.35.4 – 2011 и указана в п.2.6 настоящего Договора.

3.21.4. На основе предложения Исполнителя Приложение №5, собственниками на Общем собрании был определён и Утверждён, исходя из собственных предпочтений, уровня социально-экономических возможностей и потребностей, окончательный заказ на услуги содержания общего имущества который приведён справа от предложения Исполнителя в Приложении №5.

3.21.5. Работы, вошедшие в остав услуг (работ) выполняются по срокам указанным в Приложениях №5 и по объёмам не превышающих установленных в соответствующем разделе сумм;

Примечания:

1) График (состав и периодичность) выполнения услуг (работ) сформирован исходя из того, как потребители, проживающие в многоквартирном доме, знают и соблюдают правила эксплуатации имущества, выполняют инструкцию по эксплуатации и от их отношения к сохранности имущества и соблюдения ими санитарно-гигиенических норм и правил.

2) В случае изменения Заказчиками графика (сроов) выполнения работ, а так же стоимости услуг (работ), которые были определены Исполнителем в соответствии с п 5.4 и 5.5 ГОСТ Р 56038, и предложены потребителям, факт такого изменения подтверждается составлением акта, форма которого приведена в приложении Б ГОСТ Р 56192 и в Приложении №9.

3) Услуги (работы) которые Исполнитель предлагал собственникам, но от выполнения которых собственники отказались, исполнитель не имеет права их организовывать и проводить, а заказчики (собственники) требовать их предоставления. Услуги (работы) финансирование которых было изменено заказчиками, выполняются в сроки и с периодичностью, которые были определены ими после их изменения.

3.21.6. Кроме выполнения плановых работ исполнитель организует предоставление услуг (работ) по устранению аварийных ситуаций и неисправностей выявленных по итогам визуальных осмотров и поступивших заявок.

3.21.7. Услуги (работы), предоставление которых по факту не обеспечивают нормативное или работоспособное техническое состояние имущества, должны быть пересмотрены по итогам инструментальных осмотров и предложены собственникам для принятия решения Советом дома, а потом и Общим собранием собственников.

3.22. **Предоставление услуг содержания придомовой территории, сбор и вывоз ТБО.**

3.22.1. Услуги содержания придомовой территории (имеющей кадастровый номер и отнесённой к общему имуществу собственников помещений в МКД), организация сбора и вывоза твердых бытовых отходов (ТКО) должна осуществляться в соответствие с ГОСТ Р 56195;

3.22.2. Содержание должно обеспечивать чистую придомовую территорию на момент окончания уборки, в т.ч. уборку мусора и снега (в зимней период), а так же уход за зелёными насаждениями и объектами благоустройства, площадками, строениями и сооружениями расположенных на придомовой территории;

3.22.3. В соответствии с решениями Общего Собрания собственников, уборка придомовой территории осуществляется в виде (ненужное зачеркнуть):

3.22.4. - плановой уборки[42];

3.22.5. - дополнительной уборки[43].

3.22.6. График уборки придомовой территории, проведения работ содержания объектов благоустройства, площадок, строений и сооружений (заборы, калитки, ворота, скамейки, контейнерные, детские, спортивные площадки и др.) приведён в Приложении №5.2.

3.23. **Текущий ремонт общего имущества.**

3.23.1. Исполнитель организует и обеспечивает проведение текущего ремонта в соответствии с ГОСТ Р 56535, в пределах тех сумм и в сроки которые утверждены собственниками и приведены в Приложении № 5.

3.24. **Капитальный ремонт общего имущества.**

3.24.1. Капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома организуется Исполнителем и проводится техническим заказчиком в соответствии с ГОСТ Р 56193 при этом, технический заказчик обязан иметь свидетельство о допуске к данной услуге выданной СРО СУН.

3.25. **Квалификация работников.**

3.25.1. Исполнитель привлекает для предоставления услуг (работ) квалифицированных специалистов, подтвердивших свою квалификацию в Центре Оценки Квалификаций созданным РООР ЖКХ, при необходимости организует их обучение и подготовку, в соответствии с согласованным с РООР ЖКХ планом обучения.

3.25.2. Для выполнения работ привлекаются организации получившие свидетельство о допуске к осуществлению соответствующих услуг (работ) в СРО СУН.

3.26. **Совет дома.**

3.26.1. В рамках реализации ст. 161.1. Жилищного Кодекса, с целью координации работы и взаимодействия с собственниками, собственники выбирают Совет дома и председателя Совета дома. Исполнитель обязуется содействовать работе Совета дома, координировать свою работу с Советом дома и Председателем Совета дома.

3.26.2. Исполнитель обеспечивает работу Совета дома.

---

[41] ГОСТ Р 51929 п. 3.32 **содержание общего имущества многоквартирного дома**: Непрерывное и постоянное выполнение комплекса работ (услуг), включающих в себя план работ, перечень работ (услуг), в том числе дополнительные виды работ и услуг.

[42] ГОСТ Р 56195 п.3.14 услуги плановой уборки придомовой территории: Комплекс работ (мероприятий), которые проводятся в первой половине дня, выполнение которых обеспечивает комфортные условия проживания.

[43] ГОСТ Р 56195 п.3.15 услуга дополнительной уборки придомовой территории: Комплекс работ (мероприятий), которые проводятся во второй половине дня, выполнение которых обеспечивает повышенные комфортные условия проживания.

3.26.3. Исполнитель, по поручению Совета дома может вести Протоколы заседания Совета дома. Протокол подписывает Председатель Совета дома и Секретарь заседания.

3.26.4. Исполнитель предоставляет Совету дома ежемесячные (ежеквартальные) отчёты и годовые планы работ для обсуждения, корректировки (при необходимости) и утверждения.

3.26.5. Исполнитель обеспечивает хранение комплекта ключей от всех технических помещений многоквартирного дома у Председателя Совета дома.

3.26.6. На основании предложений Исполнителя, Совет дома может принять решение об изменении состава услуг (работ) и перераспределении средств бюджета только внутри разделов (управление, текущее содержание, аварийно-диспетчерское обслуживание и текущий ремонт) утверждённых ранее Общим собранием.

3.26.7. Совет дома рассматривает и принимает решения по всем вопросам, которые предоставлены Совету дома в соответствии с действующим законодательством, настоящим договором и поручениями Общего собрания собственников.

3.26.8. Совет дома определяет ответственных по приёмке предоставленных услуг (работ), при необходимости создаёт комиссии;

3.26.9. Совет дома рассматривает представленные Исполнителем предписания собственникам, которые были подготовлены по итогам проверок, осмотров для рассмотрения Советом дома и способствованию их выполненнию такими собственниками;

3.26.10. Прежде чем выйти к Собствеенникам для рассмотреня вопросов на Общих собраниях, Исполнитель рассматривает и обсуждает вопросы с членами Совета дома, после их рассмотрения утверждается Повестка Общего собрания.

3.26.11. Председатель Совета дома принимает решения в соответствии с действующим законодательством, настоящим Договором и поручениями Общего собраня собственников и Совета дома.

3.26.12. Предоставленные Исполнителем Совету дома (под роспись) инструкции, отчёты и другие документы и материалы не рассмотренные и не прошедшие обсуждение, согласование и утверждение Советом дома в течении 30 дней, при отсутсвии мотивированных возражений для их рассмотрения и утверждения, считаются согласованными (утверждёнными) Советом дома.

3.26.13. Совет дома имеет свой бланк.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Исполнитель обязан:

4.1.1. Приступить к управлению многоквартирным домом, начиная с 1 февраля 2017 года.[44]

4.1.2. Оказывать услуги по управлению Многоквартирного дома в соответствии с ГОСТ Р 56038;

4.1.3. Заключить договора с подрядными организациями для предоставления услуг (работ) содержания общего имущества многоквартирного дома по составу услуг (работ) и с периодичностью указанных в Приложениях №5.

4.1.4. От своего имени, в интересах собственников и на условиях определённых собственниками в п.3.6 и приведённых в Приложении №8 заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры на поставку, для нужд Потребителя (ей), в точку поставки коммунальных ресурсов в том числе: (ненужное зачеркнуть)[45]:

а) холодное водоснабжение;
б) горячее водоснабжение;
в) водоотведение;
г) электроснабжение;
д) газоснабжение;
е) отопление;
ж) горячее водоснабжение;
з) сбор и вывоз твёрдых коммунальных отходов.

4.1.5. Контролировать качество поставляемых ресурсоснабжающими организациями в точку поставки коммунальных ресурсов, которые должны соответствовать требованиям приведённым в проекте на дом, инструкции по эксплуатации и в Приложении №8.

4.1.6. При выявления случаев предоставления некачественных жилищных или коммунальных услуг(коммунальных ресурсов), Исполнитель обязан назначить комиссию для составления Акта в соответствии с разделом № 6 Договора, принять меры направленные на получение Потребителями[46] компенсации, выплаты неустоек, перерасчёта и других возмещений.

4.1.7. Если Исполнитель ненадлежащим образом проконтролирует качество предоставляемых услуг сторонней организацией и/или в результате эксплуатации будут выявлены нарушения технологий и/или качества выполнения работ и/или применяемых материалов, в том числе при оказании коммунальных услуг, Исполнитель должен принять меры направленные на исправление и устранение в полном объёме выявленных нарушений силами и средствами виновных лиц, а в случае невозможности такого взыскания, компенсировать за счёт собственных, страховой компании или СРО СУН.

4.1.8. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, а также принимать круглосуточно от Потребителя(ов) и пользующихся его помещением(ями) в многоквартирном доме лиц, заявки по: телефонам _____ факсу _____ электронной почте _____ или по адресу: _____.

4.1.9. Принимать, хранить, постоянно обновлять и актуализировать техническую документацию. В течение 5 рабочих дней со дня обращения Потребителя представлять в письменном виде для ознакомления указанные в настоящем пункте документы.

4.1.10. Завести и постоянно заполнять журналы контроля и оперативные журналы, в том числе приведённые в национальных стандартах.

4.1.11. Рассматривать заявления от Потребителя и лиц пользующихся его помещением(ями) в Многоквартирном доме, вести их учет и предоставлять ответы в течение 3 дней. Заявки связанные с устранением неисправностей в общем имуществе МКД рассматриваются в течении не более 3 дней и сообщается гражданам о принятых мерах любым доступным способом.

4.1.12. Информировать Потребителя, в т.ч. пользующихся его помещением(ями) в многоквартирном доме лиц по средствам связи, путём размещения информации на иформационных стендах, в сети интерет https://vk.com/mkdepronovskaya20 о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее, чем за 1 сутки до начала перерыва, за исключением аварийных ситуаций.

4.1.13. В случае предоставления коммунальных услуг, за исключением аварийных ситуаций, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность их непредоставления предусмотренные Приложением № 1 к Правилам предоставления

---

[44] Согласно части 7 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, если иное не установлено договором управления многоквартирным домом, Исполнитель обязан приступить к выполнению такого договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания.

[45] Если такое решение будет приято на Общем собрании Собственников

[46] В тексте настоящего Договора, термин «Потребитель» применяется исходя из определения приведённого в ГОСТ Р 56038, п. 3.3 **потребитель**: Лицо, пользующееся на праве собственности или ином законном основании помещением в многоквартирном доме, услугами управления, содержания общего имущества многоквартирного дома и (или) потребляющее коммунальные услуги.

коммунальных услуг гражданам и настоящим Договором, принять меры для проведения перерасчёта с ресурсоснабжающей организацией нарушившей условия договора и/или платы за коммунальные услуги. Для подтверждения факта предоставления некачественных коммунальных услуг, приглашать организации, из числа включённых РООР ЖКХ в реестр рекомендованных организаций, для проведения замеров, исследований и др. необходимых действий.

4.1.14. Исполнитель обязан обеспечить готовность внутридомовых систем инженерно-технического обеспечения к приёму на границе балансовой принадлежности коммунальных ресурсов и их распределение в места их потребления.

4.1.15. Исполнитель обязан контролировать производимые ресурсоснабжающими организациями начисления и выставление ими квитанций собственникам для оплаты;

4.1.16. Контролировать снятие показаний с приборов учёта, производимые ресурсоснабжающими организациями, вести их учёт;

4.1.17. Информировать в письменной форме Потребителей об изменении размера тарифов на услуги ресурсоснабжающих организаций не позднее чем за 10 рабочих дней до даты предоставления платежных документов.

4.1.18. Выдавать Потребителю (ям) нанимателям муниципального или государственного жилого помещения платежные документы не позднее 5 числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем.

4.1.19. Не позднее трех дней до проведения работ внутри помещения(й) Потребителя согласовать с ним время доступа в помещение(я), а при невозможности согласования направить Потребителю письменное уведомление не позднее 15 дней до момента проведения указанных работ. При возникновении аварийных ситуаций незамедлительно без уведомления Потребителю (ов) отключать соответствующие внутридомовые инженерно-технические системы до устранения аварийной ситуации.

4.1.20. Принимать от Потребителя плату за содержание и ремонт жилого помещения, в случае, если Собственники на Общем Собрании решили оплату за коммунальные услуги производить через Исполнителя принимать плату за коммунальные и другие услуги самостоятельно или с привлечением агента. Контролировать правильность начислений за предоставленные жилищные и коммунальные услуги в соответствии с настоящим договором. По требованию Потребителя производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором.

4.1.21. По окончании первого квартала, предоставлять Потребителю отчет о выполнении настоящего Договора за истекший календарный год, *(а при заключении Договора на срок один год – не позднее, чем за один месяц до истечения срока его действия)*. Отчет представляется в письменном виде путём размещения на досках информаци по составу и по форме в соответствии с Приложением №14. Исполнитель обеспечивает раскрытие информации в соответствии с Федеральным законом от 21.07.2014 № 209-ФЗ, предоставляя информацию о выполнении работ по запросам Потребителя, в том числе с использованием электронных систем связи и интернета.

4.1.22. Направлять в сроки, установленные нормативными документами своего представителя для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Потребителя помещений в многоквартирном доме или помещению(ям) Потребителя.

4.1.23. Принимать меры по выявлению и устранению утечек, потерь, несанкционированных подключений к энергоресурсам поступающим для жизнеобеспечения многоквартирного дома и в т.ч. в местах общего пользования. Для этих целей Исполнитель привлекает экспертов, специалистов и лаборатории, оплата данных услуг производится дополнительно.

4.1.24. Способствовать установке общедомовых приборов учёта, их приёмке в эксплуатацию и дальнейшей оплате за коммунальные услуги на основании их показаний.

4.1.25. Ежемесячно снимать показания общедомовых и организовывать предоставление поквартирных (индивидуальных) приборов учёта за потреблённые коммунальные услуги, составлять Акт сверки с поставщиками коммунальных ресурсов.

4.1.26. Контролировать начисления за потреблённые коммунальные услуги (коммунальные ресурсы).

4.1.27. Принимать меры для выноса индивидуальных приборов учёта из помещений принадлежащих Потребителю(ям) с последующей их установкой на лестничных клетках (в общедоступные места) или установки дополнительных блоков позволяющих осуществлять дистанционный контроль и снятие показаний.

4.1.28. Исполнитель обязан за 30 дней до прекращения действия настоящего Договора передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, либо в случае выбора непосредственного управления таким домом одному из Потребителей, указанному в решении Общего собрания Собственников, если такой Собственник (Потребитель) не указан а также в случае если решения Собственников о выборе способа управлением не состоялось, любому Собственнику помещения(й) в таком доме, при этом сведения о таком Собственнике размещаются Исполнителем в подъездах многоквартирного дома и направляются в орган местного самоуправления (Администрацию поселения, района, города).

4.1.29. Принимать на коммерческий учет и производить опломбирование индивидуальные и (или) общие (квартирные) приборы учета коммунальных услуг с составлением акта в соответствии с Правилами.

4.2. Исполнитель вправе:

4.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств, если это не оговорено настоящим Договором, согласовывая его с Советом дома (Председателем).

4.2.2. В случае неполного внесения Собственником и нанимателями платы за содержание общего имущества многоквартирного дома производить перераспределение сумм фактически поступивших от них соответствующих платежей в пользу тех подрядных организаций, которые не имеют возможности снизить объёмы и перечни выполняемых ими работ и услуг в связи с неполной их оплатой (с целью исключения отказа данных организаций от исполнения ими договорных обязательств по данным основаниям).

4.2.3. Выдавать Собственнику(ам) предписания о выполнении действий, работ по отношению к общему имуществу установленного в помещении принадлежащего Собственнику(ам) которые согласованы с Советом дома.

4.2.4. Данное перераспределение производится путём уменьшения на величину сформировавшейся недоплаты сумм, предназначенных на проведение тех работ, по которым по условиям договоров с такими организациями – исполнителями возможно уменьшение их объёма и перечня (с восполнением данных объёмов в последующие периоды срока действия настоящего Договора по мере взыскания задолженности с Потребителя и нанимателей – должников).

4.2.5. На основании решения Собственников могут формироваться накопительные фонды расходов будущих периодов (на текущий, капитальный ремонт, и др. цели).

4.2.6. С целью осуществления эффективного сбора средств за оказанные услуги разрешается передавать информацию:

а) коллекторным агентствам в досудебном порядке;

б) кредиторам и другим лицам в соответствии со статьёй 382 ГК РФ;

в) новой Управляющей Компании, в случае передачи с кредиторской и (или) дебиторской задолженностью.

4.2.7. Передавать часть Общего имущества многоквартирного дома, которое не используется Собственниками, третьим лицам на возмездной основе в интересах дома, при условии, что использование этого имущества иными лицами возможно без ущемления интересов и прав Собственников.

4.3. Потребитель обязан:

4.3.1. Эксплуатировать/использовать жилые помещения в соответствии с Инструкцией по эксплуатации многоквартирного дома и систем инженерно-технического обеспечения (отдельных инструкций, которые прошли согласование с Советом дома), в т.ч. приведены в приложении №14, а так же установленные Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 N 25 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями».

4.3.2. Соблюдать условия, требования и порядок настоящего Договора.

4.3.3. Выполнять предписания и рекомендации Исполнителя.

4.3.4. В соответствии с технической документацией Многоквартирного дома, инструкции по эксплуатации многоквартирного дома, на основании предложений Исполнителя, давать согласие и оплачивать технические осмотры конструкций многоквартирного дома и систем инженерно-технического обеспечения в том числе:

Технического состояния и параметров ограждающих конструкций – 1 раз в 10 лет;
Системы электроснабжения – 1 раз в 3 года;
Системы теплоснабжения – 1 раз в 5 лет;
Системы водоснабжения – 1 раз в 5 лет;
Системы дымоудаления – 3 раза в год;
Системы вентиляции – 1 раз в 5 лет;
Системы водоотведения 1 раз в 5 лет;
Мусоропроводов – 1 раз в 5 лет;
Балконов, лоджий, навесных козырьков – 1 раз в 5 лет;
Системы и средств пожаротушения и пожарной сигнализации – ежегодно;
Молниезащиты – 1 раз в 5 лет;

Первое обследование вновь построенного или капитально отремонтированного многоквартирного дома, а так же входящих в его состав систем инженерно-технического обеспечения, в соответствии с ГОСТ Р 56194, проводится по истечению двух лет эксплуатации такого дома.

Если в технической документации не указано время проведения последнего обследования (технического осмотра, первое обследование (технический осмотр) проводится в первый год предоставления услуг управления многоквартирным домом.

4.3.5. При временном неиспользовании Помещения(й) в Многоквартирном доме для проживания граждан более 1 дня сообщать Исполнителю свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые при необходимости обеспечат доступ в Помещение(я) Собственника.

4.3.6. Обеспечить, по согласованию с Исполнителем, вынос (установку) приборов учёта в местах общего или установить приборы учёта обеспечивающие дистанционное снятие показаний и контроль за его работой.

4.3.7. Предоставлять Исполнителю сведения:

а) об изменении объемов потребления коммунальных ресурсов в нежилых помещениях, с указанием мощности и возможных режимов работы установленных в нежилом(ых) Помещении(ях) потребляющих устройств газо-, водо-, электро-, и теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты – в течение трех рабочих дней с момента таких изменений (только для Потребителей нежилых помещений);

б) об утрате (неисправности) общего (квартирного) или индивидуального прибора(ов) учета или распределителя(ей), за которые отвечает Потребитель – в течение трех рабочих дней с момента утраты (неисправности) указанных приборов учета.

4.3.8. Предоставлять доступ специалистам Исполнителя и подрядных организаций к элементам/оборудованию внутридомовых систем инженерно-технического обеспечения расположенных в помещении принадлежащему Потребителю.

4.3.9. Обеспечить, в течение 3-х дней с момента обращения, доступ представителей Исполнителя в принадлежащее ему помещение(я) для снятия показаний приборов учёта установленных в помещении Потребителя, осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении(ях), для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Исполнителем времени, а в случае аварий – работников аварийных служб в любое время суток.

4.3.10. Сообщать Исполнителю о выявленных неисправностях внутридомовых систем инженерно-технического обеспечения, оборудования, несущих и ограждающих конструкций и иных элементов общего имущества.

4.3.11. Оплачивать банковские расходы при оплате жилищных и коммунальных услуг.

4.3.12. Копии правоустанавливающего документа (свидетельство о собственности), оригинал для сличения.

4.3.13. Предоставить право Председателю Совета дома согласовывать (подписывать) с Исполнителем План работ, Перечень работ и дополнительные работы, контролировать качество и сроки проводимых работ, участвовать в приёмке, составлении Акта и подписывать его.

4.4. Потребитель имеет право:

4.4.1. Осуществлять в соответствии с национальными стандартами приведёнными в п.2.1 и условиями настоящего Договора, контроль за выполнением Исполнителем его обязательств в ходе которого:

а) участвовать в осмотрах;
б) присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Исполнителем, связанных с выполнением обязанностей по настоящему Договору;
в) знакомиться с содержанием технической документации на многоквартирный дом;
г) принимать участие в заседаниях Совета дома, знакомиться с решениями Совета дома;
д) входить в состав комиссий, которые организуются по инициативе Совета дома;

4.4.2. За свой счет привлекать для контроля качества выполняемых работ по настоящему Договору сторонние организации, специалистов и экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты и эксперты должны иметь соответствующее поручение Потребителя, оформленное в письменном виде.

4.4.3. Требовать изменения размера платы (перерасчёта) в случае предоставления некачественных услуг и услуг с перерывами превышающие сроки установленные настоящим Договором и Правилами.

4.4.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность в порядке, установленном в приложении № 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам.

4.4.5. Требовать от Исполнителя возмещения убытков причиненных вследствие:

а) невыполнения либо недобросовестного выполнения Исполнителем своих обязанностей по настоящему Договору;

б) недобросовестного выполнения своих обязанностей по настоящему Договору, приведших к порче общего имущества в многокравтирном доме или помещений, принадлежащих Потребителю(ам).

4.4.6. Требовать от Исполнителя представления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии требованиями настоящего Договора.

4.4.7. Выбирать на общем собрании Совет дома, Председателя Совета дома (Старших по подъеду).

4.4.8. Предоставляет право Председателю совета согласовывать с Исполнителем План выполнения работ, контролировать качество и сроки проводимых работ, участвовать в приёмке и составлении Акта выполненных работ и подписывать его.

4.4.9. С целью недопущения потребления коммунальных услуг при имеющейся задолженности у Потребителя и принуждения таких должников к оплате за потреблённые, но не оплаченные коммунальные услуги, Потребителем предоставляют право Исполнителю ограничивать, в

соответствии с действующим законодательством, предоставление коммунальных услуг таким должникам с применением доступных технических средств, а в случае дальнейшей неоплаты вплоть до полного прекращения предоставления таким должникам коммунальных услуг.

5. Цена Договора, стоимость услуг и работ и порядок ее внесения

5.1. Для формирования бюджета соответсвующих разделов входящих в состав услуг (работ) управления многоквартирным домом и содержания общего имущества Собственнко Общим собранием Собственников Приложение №1 установлен размер ежемесячной платы взимамой с Потребителей (из расчёта с 1 м2 площади находящейся в собственности), который составляет ___ руб/м.кв.

5.2. Непосредственно стоимость самих услуг (работ), вошедших в состав соответствующих разделов (Перечня работ и Плана работ), рассчитывается по затратному методу.

5.3. Оплата за поставленные и потреблённые Заказчиком(ами) коммунальные услуги осуществляется (на основании решения Общего Собрания собственников № 1 от 22 января 2017 г. на расчётный счёт ресурсоснабжающей организации.

5.4. Исполнитель организует систему оплаты таким способом, чтобы Потребитель(и) имел(и) возможность оплачивать предоставляемые услуги любым доступным для них способом, в т.ч. с использованием электронных систем оплаты.

5.5. На основании предложений Исполнителя или Собственников, бюджет разделов, а соответственно и размер платы за управление МКД и (или) содержание общего имущества многоквартирного дома (разделов), может быть изменён Собственниками на Общем собрании предварительно обсудив предложения Исполнителя на Совете дома при условии, что Совет дома примет положительное решение.

5.6. Инициатор изменения обязан до проведения общего собрания ознакомить Собственников помещений за 10 дней до дня проведения собрания.

5.7. Все поступления от Потребителя(ей) и иных платежей (аренда, пеня, штрафы и неустойки подрядных организаций) учитываются Исполнителем на Лицевом счёте многоквартирного дома, равно как и списание средств за выполненные работы/услуги.

5.8. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в соответствии с законодательством РФ.

5.9. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до **десятого числа месяца**, следующего за истекшим месяцем.

5.10. Неиспользование Потребителем помещения(й) не является основанием невнесения платы за управление многоквартирным домом, содержание общего имущества и коммунальные услуги.

5.11. Перерасчет платежей за период временного отсутствия граждан производится в порядке, установленном в разделе VI Правил предоставления коммунальных услуг гражданам и Правил Утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491.

5.12. В случае изменения в установленном порядке и настоящим Договором тарифов на коммунальные услуги Исполнитель применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного акта органов государственной власти субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления.

5.13. Текущий и (или) капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится в соответствии с действующим законодательством.

5.14. С цель компенсации затрат Исполнителю связанных с организацией и проведением дополнительных работ/услуг по контролю за выполнением работ текущего и/или капитального ремонта, уборкой сторительного мусора и др., Исполнитель вправе устновить плату (вознаграждение) в размере до 5 % от суммы сметы работ по текущему и/или капитальному ремонту в пользу Исполнителя. Данное предложение должно быть рассмотрено Собственниками на Совете дома и в случае его одобрения, выносится на обсуждение и для принятия решения Общим собранием Собственников.

5.15. За качественно выполненные работы, но при этом сэкономленные денежные средства Потребителей, Исполнитель получает вознаграждение в размере 10% от сэкономленных средств[47].

5.16. Денежные средства, полученные от использования общего имущества направляются на нужды дома по согласованию с Советом дома.

5.17. Накопленные на лицевом счёте МКД и не израсходованные Исполнителем денежные средства Исполнитель обязан их указать в отчёте и предложить вариант их дальнейшего расходования согласовав действия с Советом дома.

5.18. В случае невыполнения Потребителем(ями) обязательств по оплате Договора, Исполнитель по своему усмотрению может перенести выполнение некоторых работ (услуг) на более поздний срок, проинформировав Совет дома.

5.19. Денежные средства, полученные за коммунальные услуги с повышающим коэффициентом, в соответствии с законодательством, направляются Исполнителем для выполнения работ энергосбережения согласовав такие действия с Советом дома.

6. Ответственности сторон

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

6.2. В случае предоставления услуг (выполнения работ) ненадлежащего качества или с перерывами превышающие установленные ПРАВИЛАМИ, Исполнитель обязан Потребителю сделать перерасчёт в соответствии с п.10 ПРАВИЛ Утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491.

6.3. В соответствии с п. 150 Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 N 354, Исполнитель не несёт ответственность за качество предоставляемых коммунальных услуг Потребителю(ям), если докажет, что такое нарушение произошло вследствие обстоятельств непреодолимой силы или по вине Потребителя к которым относятся случаи когда:

- Собственнки не обеспечили и сами не выполняют иструкцию по эксплуатации многоквартирного дома, требований и порядка установленного в национальных стандартах, которые они согласились в добровольном порядке применять при управлении многоквартирного дома и содержании общего имущества многоквартирного дома;
- Собственники не дали своего согласия на проведение обследования и (или) осмотров необходимых для выполнения настоящего договора и (или) определёных в национальных стандартах;
- Собственники необоснованно исключили, предложенные Исполнителем, виды работ, невыполнение которых привело к нарушению комфортности проживания и жалобам со стороны потребителей;
- Потребитель(и) не обеспечили доступа специалистам Исполнителя к элементам/оборудованию многоквартирного дома, в том числе систем инженерно-технического обеспечения расположенных в помещении(ях) Собственика(ов);

[47] Исполнитель должен составить Акт подтверждающий выполнение работ по объёму и качеству соответствующие требованиям, которые были определены Потребителями перед их выполнением. Акт должны подписать Председатель Совета дома и один из Собственников.

- если в многоквартирном доме не проводились плановые текущие и/или капитальные ремонты и Потребитель(и) на обращения/предложения Исполнителя о проведении таких ремонтов, ответили отказом;

- если в конструкцию здания и/или систем инженерно-технического обеспечения были внесены изменения не соответствующие проектным и не были внесены в технический паспорт помещения или МКД.

6.4. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги Потребитель обязан уплатить Исполнителю пени в размере и в порядке, установленными частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

6.5. В случае несанкционированного подключения Потребителя или пользующимися его Помещением(ями) в многоквартирном доме лицами к внутридомовой систем инженерно-технического обеспечения минуя индивидуальные или общие квартирные приборы учета Потребитель обязан уплатить Исполнителю штраф в течении 10 (десяти) дней с даты составления акта за всё время незаконного пользования соответствующей коммунальной услугой рассчитанной исходя из установленных норматива потребления соответствующей коммунальной услуги, при этом Потребитель уплачивает штраф за незаконное присоединение в размере 100 (сто) процентов от размера платы за соответствующую коммунальную услугу, определенную исходя из норматива потребления коммунальной услуги в месяц и (или) тарифа, действующего на день выявления нарушения.

6.6. В случае расторжения данного Договора по инициативе Потребителя, все обязательства, в т.ч. задолженности за потреблённые энергоресурсы, но неоплаченные Потребителем, Исполнитель имеет право требовать их в полном объёме с Потребителя в установленном законом порядке, или передаёт по Акту новой Управляющей компании, которую выбрали Собственники.

6.7. Исполнитель обязан в договорах с подрядными организациями, поставщиками энергоресурсов, отражать тот вид и форму оплаты, ответственности и право требования оплаты текущих платежей и долгов, который был выбран Собственниками многоквартирного дома согласно разделу № 4.

6.8. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

7. Документальное подтверждение факта выполнения услуг и работ

7.1. Факт выполнения работ (услуг) подтверждается актом, составленным в соответствии с Приложением №11.

8 Особые условия

8.1. Все споры, возникшие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров.

8.2. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке.

8.3. Потребитель имеет право обращаться в саморегулируемую организацию Ассоциацию «Стандарты управления недвижимостью» (далее СРО «Стандарты управления недвижимостью»), членом которой является Исполнитель. С этой целью в составе саморегулируемой организации созданы специальные комиссии, в том числе Дисциплинарный комитет, который должен рассматривать обращения Потребителей в течении 7 дней, о принятых мерах сообщать Потребителю. В случае выявления и подтверждения фактов некачественного оказания услуг Исполнителем – членом СРО, к ней принимаются меры воздействия, вплоть до исключения из членов СРО.

9 Форс-мажор

9.1. Стороны не несут ответственности за не исполнение или ненадлежащее исполнение обязательств в соответствии с настоящим Договором, в случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы.

9.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

9.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по настоящему Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

10 Срок действия Договора и расторжение Договора

10.1. 10.1. Настоящий Договор считается заключенным с момента принятия решения Общим собранием Собственников об утверждении условий Договора управления многоквартирным домом (Протокол №1 от 22 января 2017г.).

10.2. Договор заключен сроком на 5 лет.

10.3. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством и положениями настоящего Договора. Решение об изменении и (или) расторжении настоящего Договора принимается общим собранием Собственников помещений в Многоквартирном доме в соответствии с Жилищным кодексом РФ и Гражданским кодексом Российской Федерации.

10.4. Досрочное расторжение или изменение Договора возможно при наличии оснований предусмотренных статьёй 450 Гражданского кодекса РФ. При этом, потребительи, которым предоставлено жилищным законодательством право на одностороннее расторжение договора, должны при осуществлении этого права действовать добросовестно и разумно в пределах, предусмотренных Гражданским Кодексом, настоящим договором и другими законами.

10.5. Решение об изменении и (или) расторжении Договора принимается Собственниками с учётом настоящего Договора, по процедуре и в соответствии со статьёй 162 Жилищного кодекса, с учётом требований статьи 450, 450.1, 451 и 452 Гражданского кодекса РФ.

10.6. В случае досрочного расторжения настоящего Договора по инициативе Собственнков в соответствии с главой 29 Гражданского кодекса Российской Федерации Исполнитель вправе потребовать от Потребителя возмещения расходов, понесенных Исполнителем в связи с исполнением обязательств по настоящему Договору понесенных до момента расторжения настоящего Договора. Обязанность доказать размер понесенных расходов лежит на Исполнителе. При этом обязательства Потребителя по настоящему Договору считаются исполненными с момента возмещения Потребителем указанных расходов.

10.7. В случае неисполнения Заказчиком(ами) условий настоящего Договора, Исполнитель может обратиться в Совет дома с предложением о расторжении Договора.

10.8. В случае исключения Исполнителя или подрядной организации предоставляющей соответствующие услуги (работы) из Реестра организаций, участников Программы и рекомендованных РООР ЖКХ для заключения с такими организациями договоров связанных с управлением МКД и (или) содержанием общего имущества, а так же прекращения срока действия Свидетельства о допуска к соответствующим услугам (работам) выданного СРО СУН или исключения из членов СРО СУН), с таким Исполнителем собственники расторгают договор, а если это подрядная организация, Исполнитель расторгает с ней договор,.

10.9. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия настоящий

Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором.

10.10. Настоящий Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Исполнителем и Потребителем.

10.11. Все приложения, принятые Общим собранием Собственников, подписанные Потребителем и/или уполномоченными представителями сторон, являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

10.12. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме. Условия настоящего договора распространяются на Потребителей, приобретающих права собственности на помещения в многоквартирном доме после вступления в силу настоящего Договора, с даты приобретения соответствующего права. При этом новый Собственник помещения обязан принять и подписать договор управления в утвержденной на общем собрании редакции.

10.13. Собственники помещений в Многоквартирном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов Собственнков помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

10.14. Настоящий договор управления многоквартирным домом заключается в письменной форме и считается подписанным всеми Собственниками в доме с момента принятия большинством Собственников, принимавших участие в голосовании, решения об одобрении проекта договора. По желанию Собственника, Договор может подписываться с каждым Собственником отдельно, в том числе путем проставления своих подписей в Реестре Собственников помещений, подписавших договор управления, приведенном в Приложении №15 к настоящему договору, а также путем акцепта условий настоящего договора любым не запрещенным законом способом.

10.15. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами города Калининграда и Калининградской области.

10.16. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Экземпляр настоящего Договора, составленный как для Собственников помещений, так и для Управляющей организации, включает в себя текст самого Договора и всех приложений к нему, указанных в преамбуле настоящего договора, прошит, скреплен печатью Управляющей организации и подписями руководителя Управляющей организации, председателя и секретаря общего собрания Собственников помещений на котором были утверждены условия настоящего договора.

10.17. Указанные экземпляры Договора являются идентичными на дату заключения Договора.

10.18. Экземпляр Договора, составленный для Управляющей организации, может быть изменен только путем проставления в Реестре Собственников помещений, приведенном в Приложении №15 к настоящему договору, подписей Собственников помещений, подписавшими договор после даты его утверждения - заключения. Экземпляр настоящего договора, после подписания его Сторонами, подлежит передаче председателю совета многоквартирного дома, избранного Собственникми в установленном законом порядке. Текст Договора размещается на информационном ресурсе ГИС ЖКХ (dom.gosuslugi.ru) и на сайте Управляющей организации (при его наличии). По требованию любого из Потребителей Управляющей организацией выдается заверенная копия текста настоящего договора.

10.19. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. У каждой из сторон находится один экземпляр настоящего Договора. Настоящий Договор составлен на 12 листах и содержит 16 Приложений:

11. Реквизиты сторон

Потребитель(и):

Согласно реестру Собственников помещений, подписавших настоящий договор (Приложение №15 к настоящему договору) и согласно бланкам голосования по вопросам повестки дня общего собрания на котором утверждены условия настоящего договора - приложения к протоколу общего собрания собственников №1 от 22 января 2017 г.

Исполнитель:
ООО _____
ИНН КПП
ОКАТО
ОГРН
Банковские реквизиты:
Р/с в КБ « » (ОАО) г. Калининград
К/с
БИК
ИНН
Генеральный директор _____

_____ (_____)
(подпись) (фамилия, инициалы)

мп

Приложение №1а

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИЯ СТАНДАРТЫ УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ
236040 г. Калининград Сергеева 14-412 * http://www.srogkh39.ru// * (4012) 532-293 * npostrko@mail.ru

СВИДЕТЕЛЬСТВО
№

о допуске к определенному виду или видам услуг (работ), управления и содержания общего имущества многоквартирными домами предоставление которых оказывает влияние на безопасность и комфортность проживания в нём.
Выдано члену саморегулируемой организации _____
(полное наименование юридического лица (фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя),
ОГРН _____, ИНН _____адрес местонахождения (место жительства) _____,
(дата рождения индивидуального предпринимателя)
имеющему лицензию № __ от 201 г. на право управления многоквартирными домами.
Основание выдачи Свидетельства _____
(наименование органа управления саморегулируемой организации, номер протокола, дата заседания)
Настоящим Свидетельством подтверждается допуск к услугам (работам), указанным в приложении к настоящему Свидетельству, являющихся предметом саморегулирования, выполнение которых оказывают влияние на безопасность многоквартирных домов.
Начало действия Свидетельства с "__"_____20__ г.
Свидетельство без приложения не действительно.
Свидетельство действительно на время членства в СРО и при условии ежегодного подтверждения Контрольной комиссией СРО соответствия члена СРО требованиям, установленным в СРО к соответствующим допускам.
Свидетельство выдано взамен ранее выданного _____.
(дата выдачи, номер Свидетельства)

Председатель СРО АССОЦИАЦИИ СТАНДАРТЫ УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ _____ Борисов В.А.
(должность уполномоченного лица) (подпись) (ФИО)

М.П.

Приложение № 1б

Выписка из Реестра участников Программы «Совершенствования системы управления МКД и содержания общего имущества многоквартирных домов Калининградской области» рекомендованных РООР ЖКХ заключения с такими организациями соответствующих договоров

№	Наименование организации	Полученные Свидетельства о допуске на предоставление соответствующих услуг

Приложение №1в

к договору управления многоквартирным домом
№ 1 от 22 января 2017 г.

Рекомендуемая форма: Рекомендация Совета дома по Повестке Общего Собрания Собственников

Совет дома в составе:

Председателя Совета - _____;

Членов Совета:

Рассмотрели «_____» _____ 201 г. Повестку Общего Собрания и приняли следующие рекомендации Собственников при их голосовании:

По четвёртому вопросу рекомендовать: _____;
По пятому вопросу рекомендовать: _____;
По шестому вопросу рекомендовать: _____;
По седьмому вопросу рекомендовать: _____;
По восьмому вопросу рекомендовать: Сформировать заказ выполнение, которого обеспечивало бы нормативное техническое состояние многоквартирного дома;
По девятому вопросу рекомендовать: _____;

По десятому вопросу рекомендовать: _____;
По одиннадцатому вопросу рекомендовать: _____;

Председатель Совета дома _____ / ФИО

Приложение №1
к договору управления многоквартирным домом
№ 1 от 22 августа 2016 г.

РЕЕСТР ГОЛОСОВАВШИХ СОБСТВЕННИКО ПОМЕЩЕНИЙ (приводится отдельно на сайте ГИС ЖКХ)

дополнение к Приложению № 1
к договору управления многоквартирным домом
№ 1 от 22 августа 2016 г.

Протокол Общего Собрания Собственников от _____ 2015 г. (Приводится на сайте ГИС ЖКХ)

Приложение № 2
к договору управления многоквартирным домом
№ 1 от 22 августа 2016 г.

Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома расположенного по адресу: _____ передаваемого собственникам для его содержания[48] (заполняется в течении года по мере проведения технических осмотров)

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
I. Помещения общего пользования		
Помещения общего пользования	Количество – _____ шт. Площадь пола – ____ кв.м Материал пола - _____	Количество помещений требующих текущего ремонта - _____ шт. в том числе: пола - ____ шт. (площадь пола, требующая ремонта – ____кв. м, В технических обслуживаемых помещениях пол бетонный, образуется пыль, которая оседает на оборудовании, в результате чего - снижается культура обслуживания)
Межквартирные лестничные площадки	Количество – _____ шт. Площадь пола – ____ кв. м Материал пола - _____	Количество лестничных площадок требующих текущего ремонта - ___ шт. в том числе пола - ____ шт. (площадь пола, требующая ремонта – _____кв.м. виды работ)
Лестницы	Количество лестничных маршей – _____ шт. Материал лестничных маршей – бетонные без декоративного покрытия Материал ограждения - стальные Материал балясин - сталь Площадь – ____кв. м	Количество лестниц, требующих ремонта - 0 шт. В том числе: лестничных маршей - _____ шт., вид работ ограждений - _____шт., вид работ балясин – шт. вид работ
Лифты	Количество - 6 шт. В том числе: Грузо-пассажирских - 3шт. Марки лифтов - _____ Грузоподъемность _____ т. Площадь кабин – ____кв.м	Количество лифтов требующих: замены - 0 шт. капитального ремонта - 2 шт. текущего ремонта - 6 шт., указать виды работ
Лифтовые и иные шахты	Количество: - лифтовых шахт - 6 шт.	Количество лифтовых шахт требующих ремонта - 0 шт., указать виды работ;
Подъезды, входные двери	Количество – _____ шт. Площадь пола – ____ кв.м Материал пола - _____	Количество коридоров, требующих ремонта - _____ шт. в том числе пола - ____ шт. (площадь пола требующая ремонта – ____кв.м указать виды работ)
Колясочные	Количество – 3 шт. Площадь пола – ____ кв.м Материал пола - плитка	Количество колясочных требующих текущего ремонта - 2 шт. Требуется косметический ремонт стен. В 2-х колясочных смонтирована система отопления.
Технические этажи	Количество – _____ шт. Площадь пола – ____ кв.м Материал пола - _____ В том числе:	
	а) _____[49] Перечень имеющихся в помещении инженерных коммуникаций, обслуживающих более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме:	Санитарное состояние - _____ (указать удовлетворительное или неудовлетворительное) Перечислить инженерные коммуникации и оборудование, нуждающиеся в замене: 1. _____; 2. _____. Перечислить, нуждающиеся в ремонте инженерные

[48] Приводится только тот состав общего имущества, которое потребители передают для его содержания, согласовав с исполнителем стоимость работ по содержанию такого имущества.
[49] Подпункты заполняются в отношении гаражей, площадок для автомобильного транспорта, мастерских, технических чердаков и других помещений технических этажей.

	1. _____; 2. _____. Перечень имеющегося в помещении инженерного оборудования, обслуживающего более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме: 1. _____; 2. _____.	коммуникации и оборудование, указать виды работ: 1. _____; 2. _____; 3. _____.
Чердаки	**отсутствует**	
Технические подвалы	Количество – _____ шт. Площадь пола – ____ кв.м В том числе:	
	а) _____[50] Площадь пола – ____ кв.м Перечень имеющихся в помещении инженерных коммуникаций, обслуживающих более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме: 1. _____; 2. _____. Перечень имеющегося в помещении инженерного оборудования, обслуживающего более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме: 1. _____; 2. _____.	Санитарное состояние - _____ (указать удовлетворительное или неудовлетворительное) Перечислить инженерные коммуникации и оборудование, нуждающиеся в замене: 1. _____; 2. _____. Перечислить, нуждающиеся в ремонте инженерные коммуникации и оборудование, указать виды работ: 1. _____; 2. _____; 3. _____.
Подвалы, в которых отсутствуют инженерные коммуникации	Площадь пола – ____ кв.м	Санитарное состояние - _____ (указать удовлетворительное или неудовлетворительное). Требования пожарной безопасности - _____ (указать соблюдаются или не соблюдаются, если не соблюдаются дать краткую характеристику нарушений)
Иные помещения общего пользования	Площадь пола – ____ кв.м	Санитарное состояние - _____ (указать удовлетворительное или неудовлетворительное), указать виды работ
Крыши	Количество – _____ шт. Вид кровли - _____ (указать плоская, односкатная, двускатная, иное). Материал кровли - _____. Площадь кровли – ____ кв.м Протяженность свесов - __ м Площадь свесов - _____кв. м Протяженность ограждений - _____м	Характеристика состояния - _____ (указать удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное указать): площадь крыши требующей капитального ремонта - _____ кв.м площадь крыши требующей текущего ремонта - _____ кв.м, указать виды работ
II. Ограждающие несущие конструкции Многоквартирного дома		
Фундаменты	Вид фундамента - _____ Количество продухов - ___шт.	Состояние _____ (указать удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное указать дефекты). Количество продухов требующих ремонта - _____шт.
Стены и перегородки внутри подъездов	Количество подъездов – шт. Площадь стен в подъездах ____кв. м Материал отделки: стен ____. Площадь потолков ____кв. м Материал отделки потолков	Количество подъездов нуждающихся в ремонте - _____ шт. Площадь стен нуждающихся в ремонте - ____ кв.м Площадь потолков нуждающихся в ремонте - _____ кв.м _____
Стены и перегородки внутри помещений общего пользования	Площадь стен _____кв. м Материал стены и перегородок _____. Материал отделки стен _____. Площадь потолков ____кв. м Материал отделки потолков	Площадь стен нуждающихся в ремонте - ____ кв.м, указать виды работ Площадь потолков нуждающихся в ремонте - _____ кв.м, указать виды работ _____
Наружные несущие стены и перегородки	Материал - _____. Площадь - _____ тыс. кв. м Длина межпанельных швов - ____ м.	Состояние - _____ (указать удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное – указать дефекты): Площадь стен требующих ремонта - ____ кв.м, указать виды работ Длина межпанельных швов нуждающихся в ремонте - _____ м.
Плиты перекрытий	Количество этажей - _____ Материал - _____. Площадь - _____ тыс. кв. м.	Площадь перекрытия требующая ремонта - ____ кв.м (указать вид работ).
Балконные плиты См. п. 2 ПРАВИЛ ОИМКД	Количество - _____ шт. Материал - _____. Площадь - _____ тыс. кв. м	Площадь балконных плит, требующих ремонта - ____ кв.м (указать вид работ).
Иные плиты ограждающих несущих	Материал - _____. Площадь - _____ тыс. кв. м	Площадь иных плит ограждающих несущих конструкций, требующих ремонта - ____ кв.м (указать вид работ).

[50] Подпункты заполняются в отношении помещений котельной, элеваторного узла, бойлерной и других помещений технических подвалов.

конструкций		
Несущие колонны	Количество - _____ шт. Материал - _____.	Состояние - _____ (указать удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное – указать дефекты) Количество колон, нуждающихся в проведении ремонта, указать виды работ
Иные ограждающие несущие конструкции ЭТО НЕОБХОДИМО, Т.К. ПЕРЕЧЕНЬ – ОТКРЫТЫЙ	Количество - _____ шт. Материал - _____. Расположение - _____	Состояние - _____ (указать удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное – указать дефекты)
III. Ограждающие ненесущие конструкции Многоквартирного дома		
Двери	Количество дверей ограждающих вход в помещения общего пользования - _____шт. из них: деревянных - _____шт. металлических _____шт. иных_____шт.	Количество дверей ограждающих вход в помещения общего пользования требующих ремонта - _____шт. из них деревянных - _____ шт. (указать виды работ) металлических _____ шт. (указать виды работ) иные – _____ шт. (указать виды работ)
Окна	Количество окон расположенных в помещениях общего пользования - _____шт. из них деревянных - _____шт.	Количество окон расположенных в помещениях общего пользования требующих ремонта - _____ шт. (указать виды работ) из них деревянных - _____ шт. (указать виды работ)
Люки, лазы, иные закрываемые проемы	Количество - _____шт. В том числе: люки - _____шт. лазы - _____шт. иные закрываемые проемы - _____шт.	Состояние - _____ (указать удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное – указать дефекты) Требует ремонта - ____ шт. (указать виды работ)
Перила	Материал перил балконов - _____ Длина перил балконов - _____ м Материал перил крыши - _____ Длина перил крыши - _____м	Состояние - _____ (указать удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное – указать дефекты) Требует ремонта - ____ шт. (указать виды работ)
Парапеты	Длина парапетов балконов - ____ м	Состояние - _____ (указать удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное – указать дефекты) Требует ремонта - ____ шт. (указать виды работ)
Иные ограждающие ненесущие конструкции	Длина парапетов балконов - ____ м Место размещения - _____	Состояние - _____ (указать удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное – указать дефекты) Требует ремонта - ____ шт. (указать виды работ):
IV. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
Мусоропровод	Количество – _____ шт. Длина ствола - _____м Количество загрузочных устройств - _____шт.	Состояние ствола _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное указать дефекты) Количество загрузочных устройств, требующих капитального ремонта - ____шт.
Вентиляция	Количество вентиляционных каналов - _____шт. Материал вентиляционных каналов - _____ Протяженность вентиляционных каналов - _____ м Количество вентиляционных коробов - _____шт.	Количество вентиляционных каналов требующих ремонта - _____ шт., (указать виды работ)
Дымовые трубы, вентиляционные трубы	Количество вентиляционных труб - _____шт. Материал - _____; Количество дымовых труб - ____шт. Материал - _____	Состояние вентиляционных труб _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное – указать дефекты). Состояние дымовых труб _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное – указать дефекты)
Водосточные желоба/водосточные трубы	Количество желобов – _____ шт. Количество водосточных труб – _____ шт. Тип водосточных желобов и водосточных труб - _____ (наружные или внутренние) Протяженность водосточных труб - ___ м Протяженность водосточных желобов - ___ м	Количество водосточных желобов требующих: замены - _____ шт. ремонта - _____ шт. (указать виды работ) Количество водосточных труб требующих: замены - _____ шт. ремонта - _____ шт. (указать виды работ)
Сети электроснабжения	Длина сети – _____м. Марка кабеля - _____	Длина сетей, требующая замены - ____ м
Вводные шкафы	Количество - _____ шт.	Состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное – указать дефекты)
Электрические вводно-распределительные	Количество - _____ шт.	Состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если

устройства		неудовлетворительное – указать дефекты)
Аппаратура защиты, контроля и управления	Марка - _____ _____ - _____	Состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное – указать дефекты)
Этажные щитки и шкафы	Количество - _____ шт.	Состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное – указать дефекты)
Светильники	Количество осветительных установок помещений общего пользования - _____ шт.	Количество светильников требующих замены - ____ шт.. Количество светильников требующих ремонта - _____ шт.
Системы дымоудаления	Количество - _____ шт.	Состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное – указать дефекты)
Система автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода	Марка - _____ _____ - _____	Состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное – указать дефекты)
Лифты	Количество - _____ шт. В том числе количество и марка: грузовых лифтов - ____ шт., _____ пассажирских лифтов – шт., _____ пожарных лифтов - __ шт., _____	Состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное – указать дефекты) Количество лифтов требующих замены или капитального ремонта - ____ шт. Количество лифтов требующих ремонта - ___ шт. (указать виды работ)
Автоматически запирающиеся устройства дверей подъездов	Марка - _____ Количество - _____ шт.	Состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное – указать дефекты)
Иное оборудование внутридомовой системы электроснабжения	Марка - _____ Количество - _____ шт.	Состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное – указать дефекты)
Котлы отопительные	Количество - _____ шт.	Состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное – указать дефекты)
Сети теплоснабжения	Диаметр, материал труб и протяженность в однотрубном исчислении: 1. ____ мм. _____ ____ м. 2. ____ мм. _____ ____ м.	Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены: 1. ____ мм. _____ ____ м. 2. ____ мм. _____ _____ м. Протяженность труб требующих ремонта - ____м. (указать вид работ, восстановление теплоизоляции, окраска, иное)
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	Количество: задвижек - _____ шт. вентилей - _____ шт. Кранов - _____ шт.	Требует замены или ремонта (указать виды работ): задвижек - _____ шт. вентилей - _____ шт. Кранов - _____ шт.
Бойлерные, (теплообменники)	Количество - _____ шт.	Состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное – указать дефекты)
Элеваторные узлы	Количество - _____ шт.	Состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное – указать дефекты)
Радиаторы (обогревающие элементы)	Материал и количество – 1._____ _____ шт. 2._____ шт.	Требует замены (материал и количество): 1._____ _____ шт. 2._____ шт.
Полотенцесушители	Материал и количество – 1._____ _____ шт. 2._____ шт.	Требует замены (материал и количество): 1._____ _____ шт. 2._____ шт.
Системы очистки воды	Количество - _____ шт. Марка _____	Состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное – указать дефекты)
Насосы	Количество - _____ шт. Марка насоса: 1. _____; 2. _____.	Состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное – указать дефекты)
Трубопроводы холодной воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. ____ мм. _____, ____м. 2. ____ мм. _____, ____м.мм	Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены: 1. ____ мм. _____, ____м. 2. ____ мм. _____, ____м.мм Протяженность труб требующих окраски - ____ м.
Трубопроводы горячей воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. ____ мм. _____, ____м. 2. ____ мм. _____, ____м.мм	Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены: 1. ____ мм. _____, ____м. 2. ____ мм. _____, ____м.мм Протяженность труб требующих окраски - ____ м.
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество: задвижек - _____шт; вентилей - _____шт. Кранов - _____шт.	Требует замены или ремонта: задвижек - _____ шт. вентилей - _____ шт. кранов - _____шт.
Коллективные (общедомовые) приборы учета	Перечень установленных приборов учета, марка и номер: 1. _____; 2. _____	Указать дату следующей поверки для каждого прибора учета: 1. _____; 2. _____

Сигнализация	Вид сигнализации: 1._____; 2. _____	Состояние для каждого вида сигнализации _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное – указать дефекты)
Трубопроводы канализации	Диаметр, материал и протяженность: 1. ____ мм. _____, ____м. 2. ____ мм. _____, ____м.мм	Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены: 1. ____ мм. _____, ____м. 2. ____ мм. _____, ____м.
Сети газоснабжения	Диаметр, материал и протяженность: 1. ____ мм. _____, ____м. 2. ____ мм. _____, ____м.мм	Состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное – указать дефекты)
Задвижки, вентили, краны на системах газоснабжения	Количество: задвижек - _____ шт. вентилей - _____ шт. Кранов - _____ шт.	Требует замены или ремонта: задвижек - _____шт.; вентилей - _____шт. кранов - _____ шт.
Калориферы	Количество - _____шт.	Состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное – указать дефекты)
Указатели наименования улицы, переулка, площади и пр. на фасаде много-квартирного дома	Количество - _____шт.	Состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное – указать дефекты)
Абонентские почтовые шкафы	Количество абонентских почтовых шкафов в доме - _____ шт. Количество ячеек в одном абонентском почтовом шкафу - _____ шт. Материал ящиков - _____	Состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное – указать дефекты) Перечень ремонтных работ, которые необходимо выполнить
Линии телефонной связи	Длина – _____м. Марка кабеля - _____	Длина сетей, требующая замены - ____ м
Телевизионный антенный кабель	Длина – _____м. Марка кабеля - _____	Длина сетей, требующая замены - ____ м
Сеть проводного радиовещания	Длина – _____м. Марка кабеля - _____	Длина сетей, требующая замены - ____ м
Сеть кабельного телевидения	Длина – _____м. Марка кабеля - _____	Длина сетей, требующая замены - ____ м
Коллективные телевизионные антенны	Количество антенн - _____ шт. Марка антенн - _____ Тип размещения - _____	Состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное – указать дефекты)
Доски объявлений	Количество - _____ шт. Из них расположенные в подъездах дома - _____ шт. на земельном участке - ___ шт.	Состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное – указать дефекты)
Иное оборудование	Указать наименование	Указать состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное – указать дефекты)
V. Земельный участок, входящий в состав общего имущества Многоквартирного дома		
Общая площадь	земельного участка - _____ га: в том числе площадь застройки - _____ га; кадастровый номер - _____ асфальт - ____га; грунт - ____ га; газон - _____ га.	Указать состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное – указать дефекты)
Зеленые насаждения	деревья - _____ шт. кустарники - _____шт. _____ - _____шт.	Указать состояние, дефекты _____
Элементы благоустройства	Малые архитектурные формы _____; Ограждения ___ м. Скамейки - _____ шт.; Столы - _____шт. _____ - _____.шт.	Элементы благоустройства, находящиеся в неудовлетворительном состоянии (Указать дефекты) _____
Ливневая сеть	Люки - _____ шт. Приемные колодцы - ____ шт. Ливневая канализация: Тип - _____ Материал - _____ Протяженность - _____м.	Указать состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное – указать дефекты)

VI. Иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом

Строения, расположенные в границах земельного участка, входящего в состав общего имущества в Многоквартирном доме	а) Трансформаторные подстанции Кадастровый номер - _____ Материал стен - _____ Площадь – _____кв. м	Указать состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное – указать дефекты)
	б) Тепловые пункты Кадастровый номер - _____ Материал стен - _____ Площадь – _____кв. м	Указать состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное – указать дефекты)
	в) Гаражи Кадастровый номер - _____ Материал стен - _____	Указать состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное – указать дефекты)

	Площадь – _____ кв. м	
	г) Иные строения Кадастровый номер - _____ Материал стен - _____ Площадь – _____ кв. м	Указать состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное – указать дефекты)
Объекты, расположенные в границах земельного участка, входящего в состав общего имущества в Многоквартирном доме	а) Детские площадки: площадь – _____ кв. в перечень оборудования и материал - _____ материал ограждения - _____	Указать состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное – указать дефекты)
	б) Спортивные площадки: площадь – _____ кв. в перечень оборудования и материал - _____ материал ограждения - _____	Указать состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное – указать дефекты)
	в) Иные объекты	Указать состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное – указать дефекты)
Площадка для контейнеров для бытовых отходов	Площадь - _____ кв. м Материал ограждения - _____ Количество контейнеров – ___ шт. Тип контейнеров – ___ шт.	Указать состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное – указать дефекты)
Сборники (выгребы) для жидких отходов	Количество - _____ шт. Объем - _____ куб. м Материал стенок - _____ Материал пола - _____ Количество люков - _____ шт.	Указать состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное – указать дефекты)
Дворовые уборные	Количество - _____ шт.	Указать состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное – указать работы, которые необходимо выполнить)
Наружное освещение	Количество опор - ___ шт. Тип опор - _____ Количество светильников - ___ шт. Длина сети наружного освещения - _____ м. Марка кабеля - _____	Указать состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное – указать дефекты) Длина сетей, требующая замены - ____ м

Состав и техническое состояние общего имущества определяется сторонами и заполняется в течение 1 года с даты заключения настоящего Договора.

Потребитель(и) (представитель Потребителя):

_____
(наименование Потребителя, при необходимости)
_____ (_____)
(подпись) (фамилия, инициалы)
печать Потребителя (для организаций)

Исполнитель:

_____
(должность)
_____ (_____)
(подпись) (фамилия, инициалы)
печать Исполнителя

Приложение № 3
к договору управления многоквартирным домом
№ _____ от «____» _____ 20___ г.

Образец Акта
Передачи технической документации на многоквартирный дом и иных документов, связанных с управлением многоквартирным домом, расположенным по адресу

_____
(адрес Многоквартирного дома)

№№ п/п	Наименование документа	Сборник (том)/Количество листов
1	2	3
	I. Техническая документация на Многоквартирный дом	
1.	1.1. Технический паспорт МКД	1том/8листов (пример)
	1.2. Паспорт технического состояния несущих и ограждающих конструкций МКД, входящих в его состав сетей инженерно-технического обеспечения и систем инженерно-технического обеспечения	
	1.3. Санитарный паспорт придомовой территории	
	1.4. Инструкция по эксплуатации МКД (инструкции по эксплуатации систем инженерно-технического обеспечения. Указывается каждая инструкция)	
	1.5. Паспорт фасада МКД	

2.	Документы (акты) о выполнении и приемке результатов работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме		
3.	Документы (акты) о выполнении и приемке результатов работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме		
4.	Акты осмотров, проверки технического состояния (испытания) на соответствие их эксплуатационным качествам установленным законодательством Российской Федерации:	4.1. систем инженерно-технического обеспечения:	
		Систем теплоснабжения:	
		Систем ХВС:	
		Систем ГВС:	
		Систем электроснабжения:	
		Систем газоснабжения:	
		Систем вентиляции и кондиционирования:	
		Систем дымоудаления:	
		Систем безопасности:	
		Иных систем:	
		4.2. коллективных (общедомовых) приборов учета	
		4.3. общих (квартирных) приборов учета	
		4.4. индивидуальных приборов учета	
		4.5. механического оборудования	
		4.6. электрического оборудования	
		4.7. санитарно-технического оборудования	
		4.8. иного обслуживающего более одного помещения в Многоквартирном доме оборудования	
		4.9. конструктивных частей многоквартирного дома (крыши, ограждающих и несущих конструкций многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке и других частей общего имущества)	
II. Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы			
5.	Копия кадастрового плана (карты) земельного участка, удостоверенная органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра		
6.	Выписка из Единого государственного реестра прав, содержащая сведения о зарегистрированных правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом		
7.	Копия Градостроительного плана земельного участка, заверенная уполномоченным органом местного самоуправления		
8.	Документы, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута или иных обременений с приложением заверенной соответствующей организацией (органом) по государственному учету объектов недвижимого имущества планом, на котором отмечена сфера и граница действия сервитута или иных обременений, относящегося к части земельного участка		
9.	Проектная документация (копия проектной документации) на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) Многоквартирного дома		
10.	Акт приемки в эксплуатацию отдельных элементов общего имущества в Многоквартирном доме		
11.	Акты освидетельствования скрытых работ		
12.	Протокол измерения шума и вибрации		
13.	Разрешение на присоединение мощности к сети энергоснабжающей организации		
14.	Акты разграничения эксплуатационной ответственности инженерных сетей:		
	Электроснабжения		
	, Акты замера сопротивления изоляции		
	горячего водоснабжения и теплоснабжения,		
	холодного водоснабжения и водоотведения		
	,газоснабжения		
15.	Акты установки и приемки в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета		
16.	Паспорта на приборы учета, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное обслуживающего более одного помещения в Многоквартирном доме оборудование		
17.	Акты передачи товариществом собственников жилья или одним из Собственников помещения в многоквартирном доме Исполнителю комплектов проектной документации и исполнительной документации после приемки Многоквартирного дома в эксплуатацию		
18.	Письменные заявления, жалобы и предложения по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в Многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг, начиная с календарного года, предшествующего передаче технической документации		
19.	Журналы (книги) учета заявлений, жалоб и предложений по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в Многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг, начиная с календарного года, предшествующего передаче технической документации		
20.	Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы		

Примечания:

1. В колонке 3 необходимо указать форму документа: оригинал; нотариально заверенная копия; копия, заверенная органом, выдавшим документ; ксерокопия или др.
2. В случае отсутствия документов, указанных в настоящем приложении, или необходимости восстановления содержания имеющихся документов, работы по изготовлению недостающих документов или их обновлению могут быть включены в перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме.

3. Согласно п. 6 постановления Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491 требование о включении инструкции по эксплуатации многоквартирного дома в состав технической документации на многоквартирный дом распространяется на многоквартирные дома, разрешение на введение в эксплуатацию которых получено после 1 июля 2007 г.
4. Согласно пп. «в» п. 26 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491, – только для многоквартирных домов, строительство, реконструкция или капитальный ремонт которых осуществлялись на основании разрешения на строительство, полученного после установления Правительством Российской Федерации формы градостроительного плана земельного участка.
5. Согласно пп. «г» п. 26 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491, – только при наличии сервитута.
6. Согласно пп. «д» п. 26 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491, – только при наличии такой документации или копия проектной документации.
7. Документы, указанные в пунктах 11 – 21 перечня могут по усмотрению Собственников помещений в многоквартирном доме включаться в состав технической документации на многоквартирный дом в случаях, если такие документы не вошли в состав инструкцию по эксплуатации многоквартирного дома.

Дополнение к Приложению № 3
к договору управления многоквартирным домом
№ 1 от 22 августа 2016 г.

Сроки восстановления технической документации

№	Вид технической документации	Необходимые работы	Сроки выполнения	Стоимость работ и источники
1.	Технический паспорт МКД	Не требуется		
2.	Схема теплоснабжения	Не требуется		
3.	Паспорт фасада МКД	Не требуется		
4.	Паспорт придомовой территории	Не требуется		
5.	Журналы контроля, учёта (в соответствии с Приложением №15)	Завести	С первого дня начала работ	За счёт средств управления

Потребитель(и) (представитель Потребителя):

(наименование Потребителя, при необходимости)
_____ (_____)
(подпись) (фамилия, инициалы)
печать Потребителя (для организаций)

Исполнитель:

(должность)
_____ (_____)
(подпись) (фамилия, инициалы)
печать Исполнителя

Приложение № 4
к договору управления многоквартирным домом
№ 1 от 22 августа 2016 г.

Акт определения границ ответственности

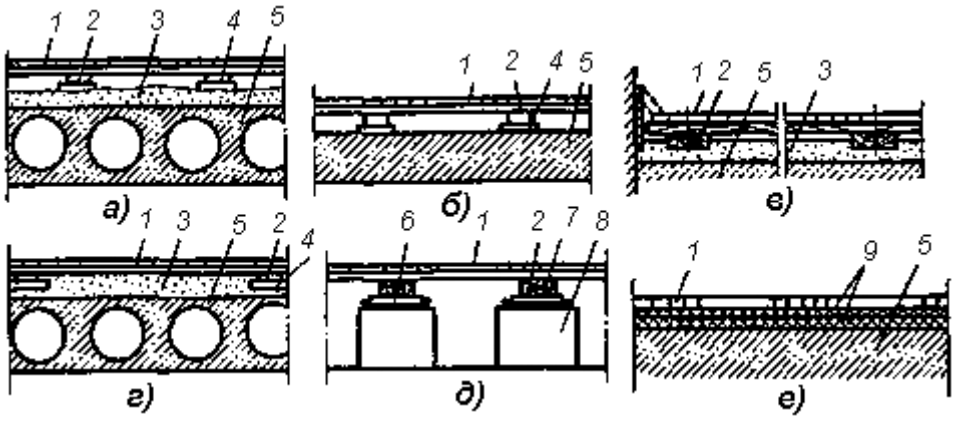
Состав общего имущества многоквартирного дома
расположенного по адресу **г_____**,
переданное собственниками в соответствии с Договором управления МКД от _____. в целях выполнения обязанности по содержанию общего имущества управляющей компании ООО «», в том числе с указанием границ ответственности:

1. помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств Собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, насосные, водомерные, элеваторные узлы (ИТП) и другое инженерное оборудование);

б) крыша;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытия нижние (межэтажные плиты рис. 1. п. 5, кроме чистового, декоративного покрытия пола со всеми его элементами рис.1 п. 2-4,6-9), плиты перекрытия верхние (межэтажные плиты рис.1 п.5, кроме декоративного покрытия этих плит), балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции;

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);



1 – чистовой пол (декоративное покрытие; **рис.1.**

2-4, 6-9 элементы пола;

5 – межэтажные перекрытия;

д) внешние стены помещений принадлежащих собственникам (кроме декоративного покрытия этих стен) – находятся в ответственности управляющей компании ООО «», - перегородки (кроме несущих стен: наружных и внутренних рис.2) установленные внутри помещения принадлежащего собственникам, находятся в границах ответственности собственникам.

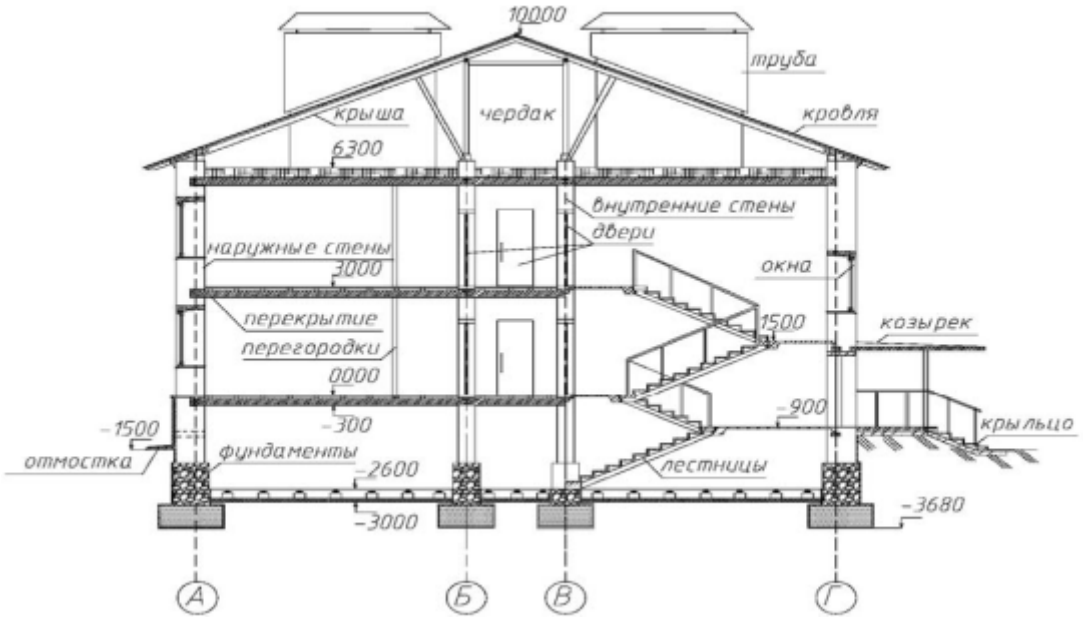


Рисунок 2.

- оконные и дверные заполнения (в т.ч. установленные на лоджиях и балконах) – находятся в ответственности у собственников;

– внешней границей ответственности помещения принадлежащего на правах собственности являются- стены такого помещения (внутренние и внешние стены), плиты перекрытия и порог (входная дверь рис.3) в такое помещение.

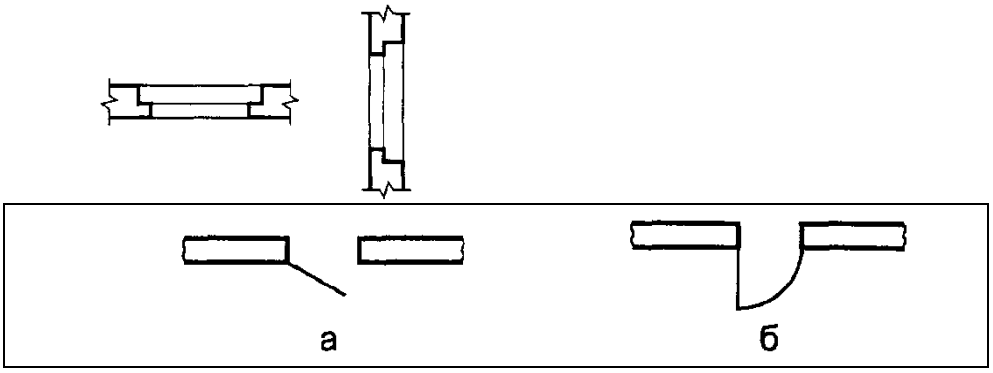


Рис. 3

е) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

2. **земельный участок на котором расположен многоквартирный дом** – земельный участок (рис. 4), границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства, иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные

для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка:

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, будки охраны, предназначенные для обслуживания многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

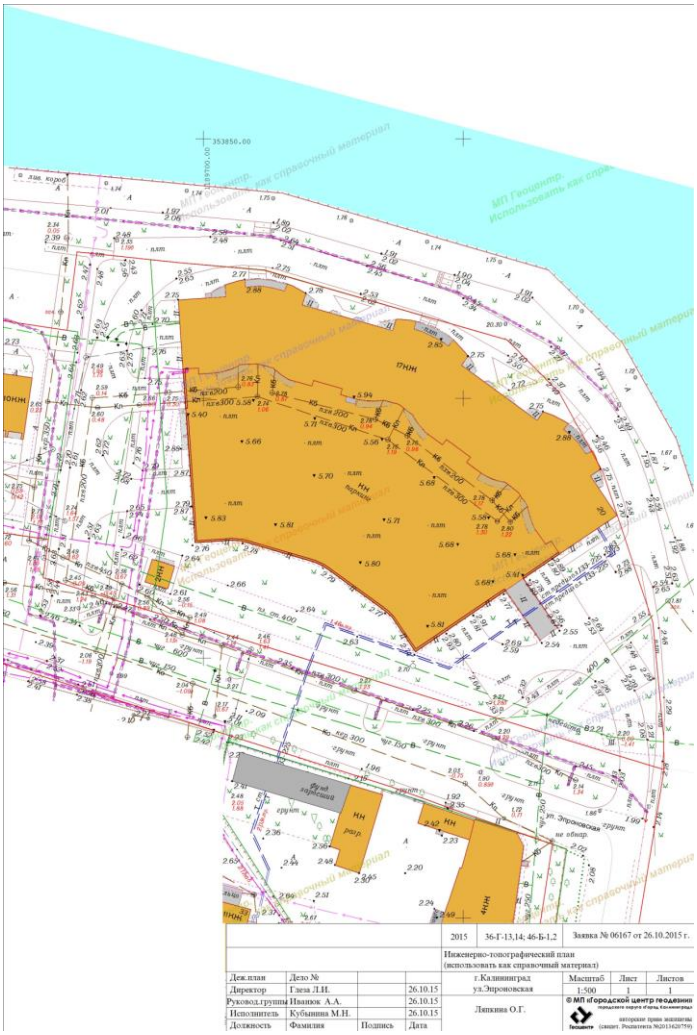
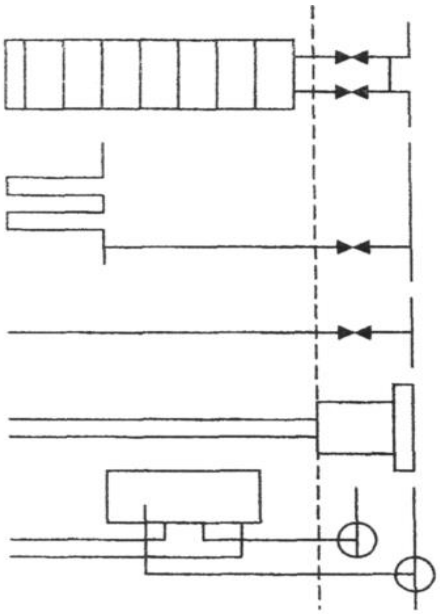


Рис. 4

3. В состав общего имущества включаются внутридомовые системы инженерно-технического обеспечения.

3.1 Внешней границей внутридомовых систем инженерно-технического обеспечения систем электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе систем проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных систем), входящих в состав общего имущества, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективных (общедомовых) приборов учета соответствующего коммунального ресурса, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

4. В состав общего имущества включаются внутридомовые системы инженерно-технического обеспечения границы эксплуатационной ответственности между управляющей компанией ООО «» и потребителями проходят (рис.5 - 8):



Отопление – до первого вентиля (вкл.) радиатора отопления в помещении

ГВС – до первого вентиля (вкл.) на стояке в помещении

ХВС – до первого вентиля (вкл.) на стояке в помещении

КНС – до первого раструба в помещении

Электрическая сеть - вводные клеммы отключающих устройств

осчет-

Рис. 5

5. **В состав общего имущества входит внутридомовая система холодного водоснабжения**, состоящая из «Водомерной», насосной, насосов, регулирующей аппаратуры, коллективные (общедомовые) приборы учета холодной и горячей воды, а также механическое электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, расположенное на этих системах, в том числе разводящие и отводящих трубопроводы, стояки, ответвления от стояков до первого соединения или отключающего устройства (рис. 5, рис.6, рис. 7 п. 3, 4 и 10), расположенных на ответвлениях от стояков.

5.1 **Внешней границей системы холодного водоснабжения** – первый фланец отсекающей задвижки на вводе в дом от квартальной (коммунальной) сети водопровода установленной в «Водомерной».

5.2 **Граница ответственности между управляющей компанией ООО «» и потребителем** проходит в месте первого соединения на отводящем от стояка трубопроводе (пример рис 5 и рис. 6 и рис. 7).

Границы раздела

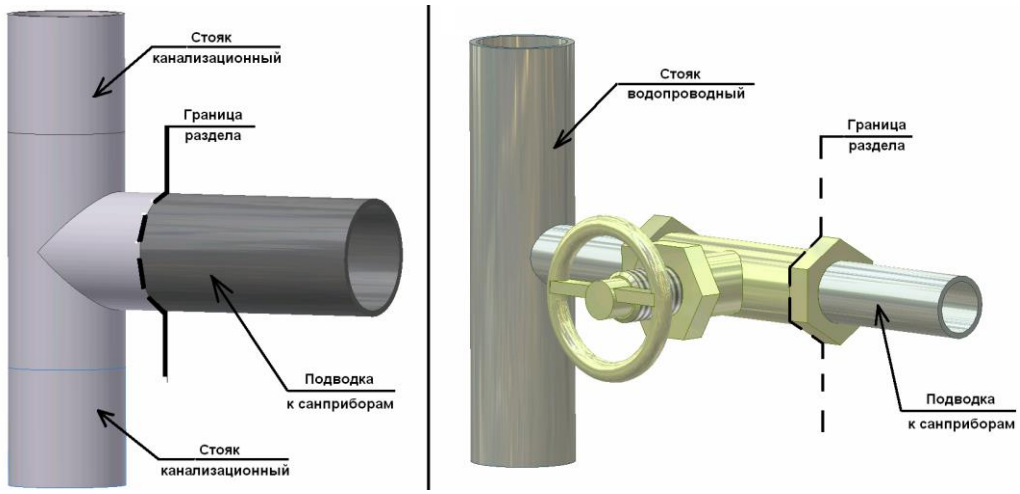


Рис.6

6 **Системы отопления и горячего водоснабжения**

6.1 В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из ИТП, разводящих и отводящих трубопроводов, стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры установленных в местах общего пользования, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на трубопроводах относящегося к общему имуществу и в местах общего пользования.

6.2 **Внешняя граница ответственности УК ООО «» и ресурсоснабжающей организацией установлена**: первый фланец отсекающей задвижки расположенной в индивидуальном тепловом пункте (ИТП) на подающих и обратных трубопроводах от коммунальной сети:

6.3 **Граница ответственности между УК ООО «» и потребителем устанавливается** в соответствии с ГОСТ Р 56501 п.4.3. Примечание 4 Границей ответственности, между частями системы горячего водоснабжения, установленными в помещениях принадлежащих потребителю и общим имуществом, которое передается исполнителю для его содержания, если таковая не определена условиями договора, считается место их соединения или первое запорное устройство, установленное на разводящем от стояков трубопроводе (рис. 5, рис.6 и рис.7).

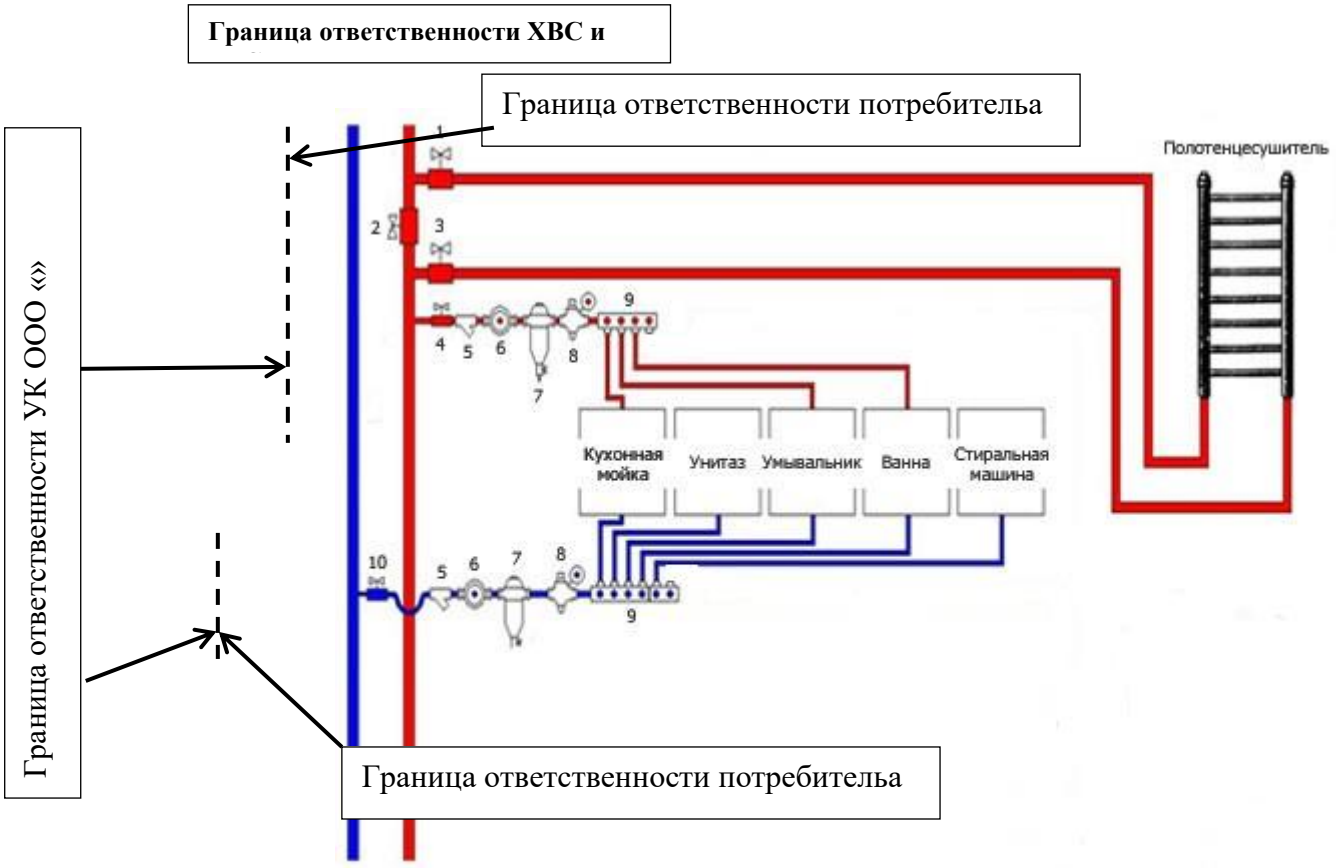


рис. 7

7 **Системы канализации (водоотведения) внешняя граница ответственности с ресурсоснабжающей организацией** – выпуск канализационного (дренажного) трубопровода в первом канализационном (дренажном) колодце выходящего из дома:

7.1 **Граница ответственности между управляющей компанией ООО «» и потребителем (внутренняя граница ответственности)** проходит в месте первого соединения на отводящим от стояка трубопроводе (рис 5. Рис. 6).

8 **В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения**

8.1 В состав системы электроснабжения входят вводные шкафы, вводно-распределительные устройста, аппаратура защиты, контроля и управления, коллективные (общедомовые) приборы учета электрической энергии (расположенные в щитовой), этажные щитки и шкафы, осветительные установки помещений общего пользования, электрические установки систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы до границы ответственности с потребителем, а также другого электрического оборудования, расположенное на этих сетях.

8.2 **Внешней границей системы электроснабжения между УК ООО «» и ресурсоснабжающей организацией** – в соответствии с п. 4.2 ГОСТ Р 56536 устанавливается на вводе в электроустановку на наконечниках питающего кабеля вводного распределительного устройства (рис.6А) и должен определяться актами разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственностью сторон между исполнителем и ресурсоснабжающей организацией.

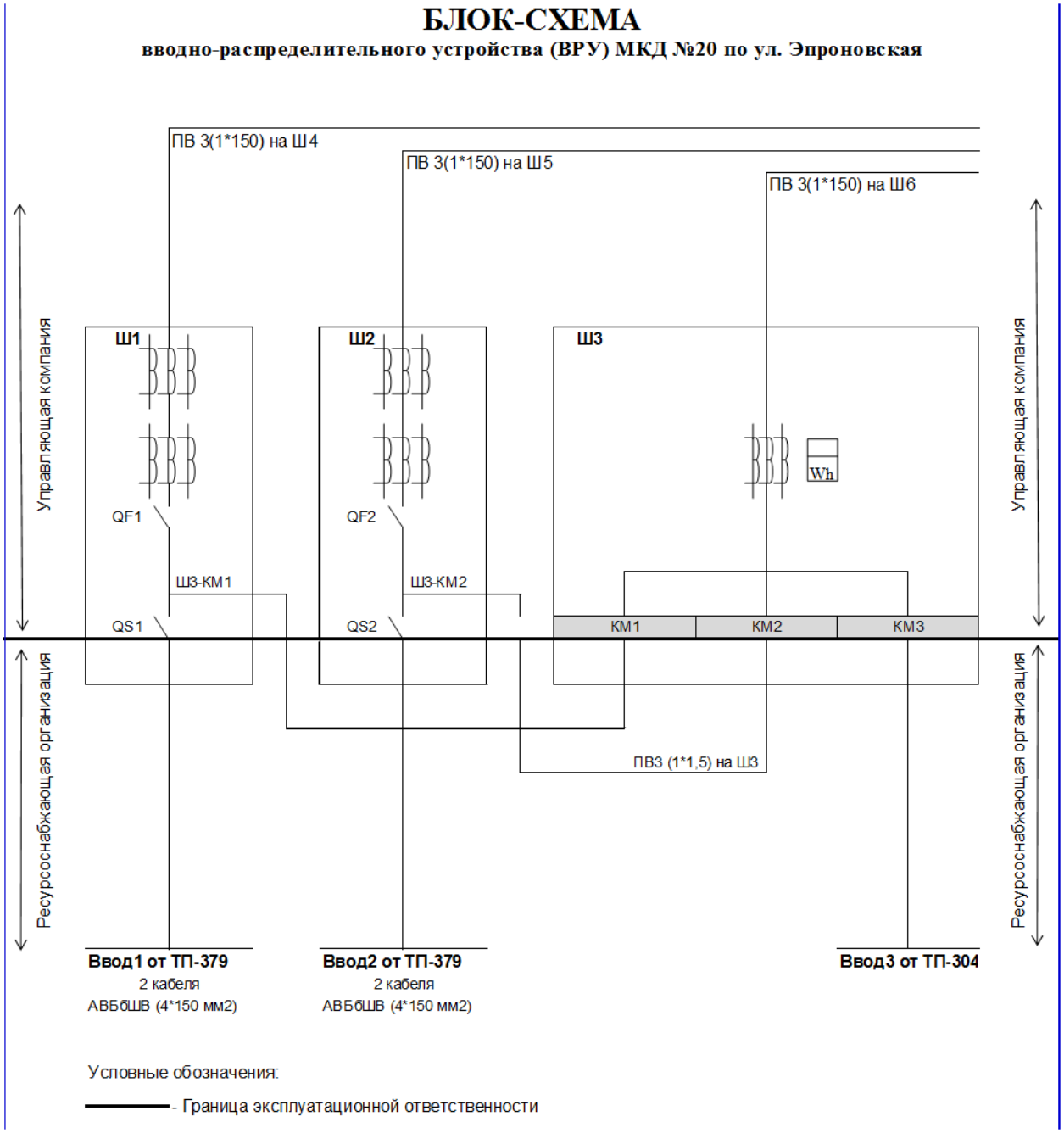


рис.6А

8.3 Внутренними границами ответственности между УК ООО «» и потребителем являются:

- вводные клеммы отключающих устройств таких помещений (рис. 7.).

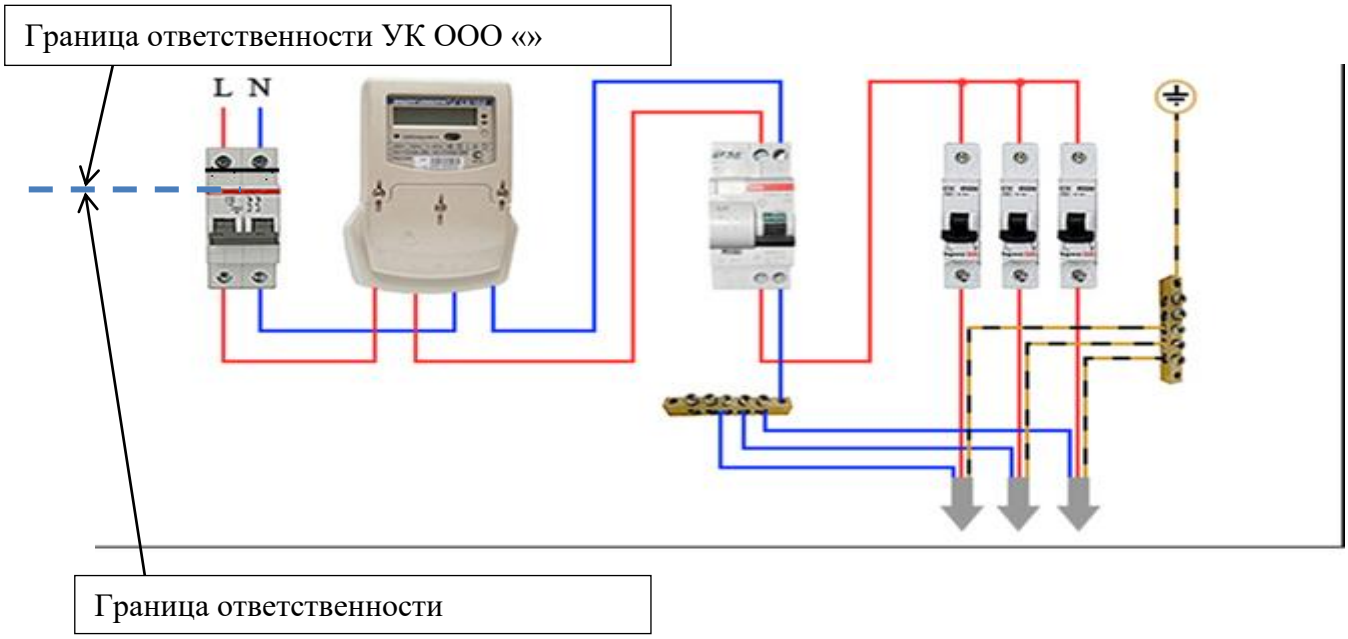
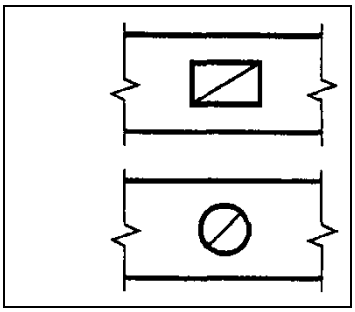


Рис. 7

9 **В состав общего имущества входят вентканалы, дымоходы** находятся в границах ответственности УК ООО «», вентиляционные решётки - ответственность потребителя.



10 **Система пожарной сигнализации.**

10.1 **Граница ответственности которой находится за общедомовое имущество в ООО «», квартирное в границах ответственности потребителя (датчики дыма).**

11 **Система водяного трубопровода пожаротушения**

11.1 **Граница ответственности за общедомовое имущество** ООО «» (пожарные шкафы, пожарные рукава установленные на лестничных площадках), в т.ч. огнетушители установленные на крытой автостоянке, выпуски пожарных гидрантов установленных по торцам дома и у второго подъезда, а так же на проезжей части с торца дома, возле помещения «Водомерной).

11.2 **Граница ответственности за систему пожаротушения установленной в квартирах** (помещениях принадлежащих потребительам, в которых установлены пожарный кран и пожарный рукав. По рекомендации ООО «» рекомендовано в квартирах и помещениях принадлежащих потребительам дополнительно иметь огнетушители) в границах ответственности потребителя.

12 **Внешней границей сетей газоснабжения**, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

12.1 **Граница ответственности между управляющей компанией ООО «» и потребителем** проходит в месте первого соединения на отводящим от стояка трубопроводе (пример рис 5).

13 **Выполнение работ с имуществом находящимся непосредственно на границе ответственности сторон, должно производиться сторонами предварительно согласовав свои действия. Работы с имуществом выходящем на фасад дома, должно производиться по согласованию с Советом дома.**

13.1 **Эксплуатация жильцами многоквартирного дома и его внутридомовых систем должна осуществляться в соответствии с инструкцией по эксплуатации, в том числе Инструкции по эксплуатации каждой отдельно системы инженерно-технического обеспечения имеющейся в доме.**

Потребитель(и) (представитель Потребителя):

(наименование Потребителя, при необходимости)
_____ (_____)
(подпись) (фамилия, инициалы)
печать Потребителя (для организаций)

Исполнитель:

(должность)
_____ (_____)
(подпись) (фамилия, инициалы)
печать Исполнителя

Приложение № 5
к договору управления многоквартирным домом
№ 1 от 22 августа 2016 г.
(Раздел включает все Приложения 5.1-5.7)

Заказ на услугу.
На основании предложения Исполнителя по составу объёму и периодичности предоставления услуг (работ) и стоимости услуг (работ), рекомендаций Совета дома, решением Общего Собрания Собственников, был утверждён окончательный состав услуг (работ) достаточный, обеспечивающий, по мнению Собственников, управление и содержание общего имущества в многоквартирном доме который составляет:

Разделы:

№	Наименование работ	Предложение Исполнителя: Состав и бюджет разделов услуг (работ) управления МКД и содержания ОИ всего страниц 39	Выбор Потребителей: Заказ на услуги. Состав и бюджет разделов услуг (работ) выбранные Потребителями из предложенного Исполнителем утверждённые Общим собранием (Советом дома) (Правлением ТСЖ)
	Управление многоквартирным домом ГОСТ Р 56038	**12,61 руб.м2**	**7,25 руб.м2**
	Содержание общего имущества ГОСТ Р 56192 в т.ч.:	**40,03 руб.м2**	**17,65 руб.м2**
	Аварийно-диспетчерское обслуживание ГОСТ Р 56037	1,95 руб.м2	0,94 руб.м2
	Текущий ремонт ГОСТ Р 56535	9,23 руб.м2	4,85 руб.м2
	ВСЕГО:	**52,64 руб.м2**	**24,90 руб.м2**

(В виду большого объёма страниц, состав услуг (работ) предложения Исполнителя и утверждённые Потребителями прилагаются отдельно в эл. виде и подписывается один экземпляр Председателем Совета дома и всеми собственниками и размещается на сайте ГИС ЖКХ)

Потребитель(и) (представитель Потребителя):

_____
(наименование Потребителя, при необходимости)
_____ (_____)
(подпись) (фамилия, инициалы)
печать Потребителя (для организаций)

Исполнитель:

_____
(должность)
_____ (_____)
(подпись) (фамилия, инициалы)
печать Исполнителя

Приложение № 5.1
к договору управления многоквартирным домом
№ 1 от 22 августа 2016 г.

Заказ на услугу.
Предельные сроки
устранения недостатков содержания общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта после получения заявки диспетчером
I. Аварийные работы	
1) Протечки в отдельных местах крыши (кровли)	Не более 1 суток
2) Течь в трубопроводах, приборах, арматуре, кранах, вентилях, задвижках и запорных устройствах внутридомовых инженерных систем отопления, газоснабжения, холодного и горячего водоснабжения и водоотведения	Не более 1 суток
3) Неисправности, связанные с угрозой аварии внутридомовых сетей отопления, централизованного газоснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и их сопряжений (в том числе с фитингами, арматурой и оборудованием)	Немедленно
4) Повреждение одного из кабелей внутридомовой системы электроснабжения, питающих	При наличии переключателей кабелей на воде в

Многоквартитрный дом, отключение системы питания Многоквартирного дома или силового электрооборудования	дом – в течение времени, необходимого для прибытия персонала, для выполнения работ, но не более 4 ч
5) Неисправности во вводно-распредительном устройстве внутридомовой системы электроснабжения, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	Не более 4 часов
6) Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий внутридомовой системы электроснабжения	Не более 4 часов
7) Неисправности, связанные с угрозой аварии внутридомовых сетей электроснабжения (в том числе, короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети)	Немедленно
8) Неисправности пожарной сигнализации и средств тушения в Многоквартирных домах	Немедленно
9) Замена ламп в осветительных приборах	3 суток с момента поступления диспетчеру заявки
II. Прочие непредвиденные работы	
10) Повреждения водоотводящих элементов крыши (кровли) и наружных стен (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр.), расстройство их креплений	Не более 5 суток
11) Трещины, утрата связи отдельных элементов ограждающих несущих конструкций Многоквартирного дома (отдельных кирпичей, балконов и др.) и иные нарушения, угрожающие выпадением элементов ограждающих несущих конструкций	Не более 1 суток (с немедленным ограждением опасной зоны)
12) Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий и других архитектурных элементов, установленных на фасадах, со стенами	Немедленное принятие мер безопасности
13) Неплотность в каналах систем вентиляции и кондиционирования, дымоходах и газоходах и сопряжения их с печами	Не более 3 суток
14) Разбитые стекла окон и дверей помещений общего пользования и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен в помещениях общего пользования: а) в зимнее время	Не более 2 суток
б) в летнее время	Не более 3 суток
15) Неисправности дверных заполнений (входные двери в подъездах)	Не более 1 суток
16) Отслоение штукатурки потолков или внутренней отделки верхней части стен помещений общего пользования, угрожающее ее обрушению	Не более 5 суток (с немедленным принятием мер безопасности)
17) Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в помещениях общего пользования	Не более 3 суток
18) Неисправности систем автоматического управления внутридомовыми инженерными системами	Не более 5 суток
19) Неисправности в системе освещения помещений общего пользования (с заменой электрических ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	Не более 3 суток
20) Неисправности лифта	Не более 1 суток
21) Неисправности оборудования мусоропроводов	Не более 1 суток
22) Неисправности оборудования детских, спортивных и иных площадок, находящихся на земельном участке, входящем в состав Многоквартирного дома, связанные с угрозой причинения вреда жизни и здоровья граждан	Не более 1 суток (с немедленным принятием мер безопасности)
23) Трещины и неисправности в печах, очагах, дымоходах и газоходах в помещениях общего пользования, способные вызвать отравление граждан дымовыми газами и угрожающие пожарной безопасности здания	Не более 1 суток (с незамедлительным прекращением эксплуатации до исправления)

Потребитель(и) (представитель Потребителя):

(наименование Потребителя, при необходимости)
_____ (_____)

Управляющая организация:

(должность)
_____ (_____)

(подпись) (фамилия, инициалы)
печать Потребителя (для организаций)

(подпись) (фамилия, инициалы)
печать Управляющей организации

Приложение № 5.2
к договору управления многоквартирным домом
№ 1 от 22 августа 2016 г.

Заказ на услугу.
Образец графика уборки придомовой территории (заполняется ежемесячно в соответствии с утвержденным составом работ)

№ п/п	Виды работ	Периодичность выполнения работ (дни)	Начало уборки	Окончание уборки	Подпись исполнителя	Подпись приявшего работы
1	Уборка дорожек и газона	5 дней в неделю	8-00	12-00		
2	Уборка автостоянки	1 раз в месяц	13-00	15-00		
3	Обрезка кустарников, деревьев	4 раза в год апрель-май и октябрь-ноябрь				

Примечание – Стороны договорились, в соответствии с ГОСТ Р 51929 п. 3.45 придомовая территория считается убранной и чистой, когда на момент окончания уборки отсутствует мусор на газонах, снег (в зимний период), противогололедные материалы (по окончании зимнего периода), грунтовые наносы и другие посторонние предметы на тротуарах и дорогах расположенных на придомовой территории) должны быть подтверждены (приняты) одним из потребителей подписав График уборки в этот день. Время устранения навала мусора, очагового навала мусора и несанкционированных свалок на придомовой территории приведён в Приложении Б ГОСТ Р 56195. Работы считаются выполненными и принятыми, при наличии подписи ответственного за приёмку таких работ.

Приложение № 5.3.
к договору управления многоквартирным домом
№ 1 от 22 августа 2016 г.

Заказ на услугу.
Образец графика уборки подъездов (заполняется ежемесячно в соответствии с утвержденным составом работ)

№ п/п	Виды работ	Периодичность выполнения работ (дни недели)	Начало уборки	Окончание уборки	Подпись исполнителя	Подпись приявшего работы
1	Сухая/влажная уборка подъезда № 1 (этажи)	понедельник	9-00	12-00		
		вторник				
		среда				
		четверг				
		пятница				
2	Сухая/Влажная уборка подъезда № 2 (этажи)	понедельник	15-00	17-00		
		вторник				
		среда				
		четверг				
		пятница				
		3				
2	Сухая/Влажная уборка подъезда № 3 (этажи)	понедельник	15-00	17-00		
		вторник				
		среда				
		четверг				
		пятница				
3	Мытьё окон	2 раза в год (апрель/сентябрь)	10-00	14-00		
4	Мытьё перил и ограждений	1 раз в год (июль)	10-00	14-00		
5	Мытьё стен	1 раз в год июнь	В течение месяца			

Примечание – Стороны договорились, в соответствии с ГОСТ Р 51929 п. 3.45 подъезд (места уборки) считается убранным и чистым, когда на момент окончания такой уборки в зависимости от вида уборки (сухой или влажной) отсутствует мусор и поверхность чистая в т.ч. окна и стены.
Работы считаются выполненными и принятыми (в день уборки и времени окончании уборки), при наличии подписи ответственного за приёмку таких работ в Графике уборки в этот день.

Приложение № 5.4
к договору управления многоквартирным домом
№ 1 от 22 августа 2016 г.

Заказ на услугу. (ОТСУТСТВУЕТ)
График уборки мусоропровода

№ п/п	Виды работ	Периодичность выполнения работ (числа месяца)	Начало уборки	Окончание уборки	Подпись исполнителя	Подпись приявшего работы
1	Сухая уборка помещения мусоропровода Подъезда №	1	9-00	10-00		
		5				
		10				
		15				
		20				
		25				
2	Влажная уборка помещения мусоропровода Подъезда №	3	15-00	17-00		
		8				
		13				
		17				
		13				
		28				
3	Мытьё мусороприёмника (санобработка) Подъезда №	5	10-00	11-00		
		15				
		25				
4	Мытьё ствола мусоропровода (санобработка) Подъезда №	1 раз в месяц (10 числа)	10-00	11-00		

Примечание – В соответствии с ГОСТ Р 51929 п. 3.45 мусоропровод и помещение где он расположен считается убранным и чистым, когда на момент окончания такой уборки в зависисмости от вида уборки (сухой или влажной) отсутствует мусор и убираемая поверхность чистая. Работы считаются выполнеными и принятыми, при наличии подписи ответственного за приёмку таких работ.

Приложение № 5.5
к договору управления многоквартирным домом
№ 1 от 22 августа 2016 г.

Заказ на услугу.
Образец графика уборки лифтов (заполняется ежемесячно в соответствии с утвержденным составом работ)

№ п/п	Виды работ	Периодичность выполнения работ (числа месяца)	Начало уборки	Окончание уборки	Подпись исполнителя	Подпись приявшего работы
1	Сухая уборка лифта лифтового холла Подъезда №	1	9-00	10-00		
		5				
		10				
		15				
		20				
		25				
2	Влажная уборка лифта лифтового холла Подъезда №	3	15-00	17-00		
		8				
		13				
		17				
		13				
		28				
3	Мытьё кабины лифта Подъезда №	1 раз в месяц (5 числа)	10-00	14-00		
4	Мытьё стен лифтового холла Подъезда №	1 раз в месяц (10 числа)	10-00	14-00		

Примечание – В соответствии с ГОСТ Р 51929 п. 3.45 лифт (лифтовой холл) (места уборки) считается убранным и чистым, когда на момент окончания такой уборки в зависимости от вида уборки (сухой или влажной) отсутствует мусор и поверхность чистая в т.ч. кабина лифта, окна и стены лифтового холла. Работы считаются выполненными и принятыми, при наличии подписи ответственного за приёмку таких работ. Ежемесячный график уборки должен висеть в видном месте, по окончании уборки подписывается исполнителем и старшим по подъезду (потребителем).

Приложение № 5.6

к договору управления многоквартирным домом
№ 1 от 22 августа 2016 г.

Заказ на услугу.
Образец графика выполнения работ содержания включённых в План работ, Перечень работ или дополнительных работ (заполняется ежемесячно в соответствии с утвержденным составом работ)
(приводятся работы, график выполнения которых должен быть разработан и утверждён ОСС и является одним из Приложений Договора. Все виды работ, на которые не составлены графики работ могут расцениваться как нарушение взятых обязательств в соответствии с Договором, рекомендуется графики работ составлять на все виды работ)

№ п/п	Виды работ	Периодичность выполнения работ (числа месяца)	Начало	Окончание	Подпись исполнителя	Подпись приявшего работы
1	Проверка работы системы электроснабжения МКД	один раз в неделю				
2	Контроль за работой ИТП и др. энергопринимающими устройствами	(один раз в неделю)				
3	Проверка работы системы вентиляции	1 раз в квартал				
4	Проверка работы системы теплоснабжения	2 раза в год (после окончания отопит. Периода и перед началом отоп. Периода.	10-00	14-00		
5	Ведение технической документации	постоянно	Отчётный период 1 раз в год			
7	Раскрытие информации	постоянно	Отчётный период 1 раз в год			
8	Составление и ведение электронного паспорта МКД	постоянно	Отчётный период 1 раз в год			

Примечание – Работы считаются выполненными и принятыми, при наличии подписи ответственного за приёмку таких работ.

Приложение № 5.7
к договору управления многоквартирным домом
№ 1 от 22 августа 2016 г.

Заказ на услугу.
Дополнительные виды работ – образец (заполняется ежемесячно в соответствии с утвержденным составом работ)

П/п	**Виды работ**	**Периодичность выполнения работ**	**Стоимость работ (руб. на 1 кв.м. в месяц)**
1.	Работы по содержанию автоматических ворот	постоянно	
2.	-работы, связанные с содержанием детской, спортивной и иных площадок расположенных на придомовой территории; - осмотр и обслуживание системы видеонаблюдения;	1 раз в неделю (четверг начало 10-00, окончание 12-00)	В соответствии с утверждённым составом и стоимостью услуг/работ
3.	- осмотр и обслуживание ворот, шлагбаума, калитки в т.ч. автоматических;	1 раз в месяц	В соответствии с утверждённым составом и стоимостью услуг/работ
4.	- проведение экспертиз, обследований (ограждающих конструкций, навесов, козырьков, фундамента, инженерных систем и коммуникаций и др.);	В соответствии с предложениями СГИ	В соответствии с утверждённым составом и стоимостью услуг/работ
5.	- проведение энергоаудита, разработка мер энергосбережения и повышения энергоэффективности;	В соответствии с предложениями СГИ	В соответствии с утверждённым составом и

			стоимостью услуг/работ
6.	- восстановление проектно-сметной документации (копию проектной документации) и исполнительных чертежей на многоквартирный дом;	По мере необходимости	В соответствии с утверждённым составом и стоимостью услуг/работ
7.	- составление схем внутридомовых сетей инженерно-технического обеспечения и систем инженерно-технического обеспечения; - составление и ведение паспорта фасада дома;	По мере необходимости	В соответствии с утверждённым составом и стоимостью услуг/работ
8.	- восстановление, ведение и актуализация технического паспорта МКД;	Не требуется	
9.	- ведение, восстановление паспорта лифтового хозяйства;	Не требуется	
10.	- изготовление, восстановление исполнительных чертежей, схем, в т.ч. контуров заземления (для зданий, имеющих заземление)	Не требуется	
11.	Составление инструкции(й) по эксплуатации МКД так и отдельных его частей и систем инженерно-технического обеспечения	По мере необходимости	В соответствии с утверждённым составом и стоимостью услуг/работ
12.	Обслуживание домофона.	В соответствии с договором	В соответствии с утверждённым составом и стоимостью услуг/работ
13.	Услуги консьержа /вахтёра	постоянно	В соответствии с утверждённым составом и стоимостью услуг/работ

Примечание – ГОСТ Р 51929 п. 3.10 **дополнительные виды работ (услуг)**: Работы (услуги), не вошедшие в план работ и перечень работ (услуг), которые определяются и финансируются Потребителем (Потребителями) дополнительно. К дополнительным работам относятся работы по уборке придомовой территории, внутренних помещений, которые выполняются, как правило, во второй половине дня.

Потребитель(и) (представитель Потребителя):

_____
(наименование Потребителя, при необходимости)
_____ (_____)
(подпись) (фамилия, инициалы)
печать Потребителя (для организаций)

Исполнитель:

_____
(должность)
_____ (_____)
(подпись) (фамилия, инициалы)
печать Исполнителя

Приложение № 6
к договору управления многоквартирным домом
№ 1 от 22 августа 2016 г.

Тарифы
на услуги ресурсоснабжающих организаций

Наименование товара или услуги ресурсоснабжающих организаций	Единица измерения	Тариф	с 01.07.2017 по 30.06.2018
Тепловая энергия	руб./Гкал	2190,08	2236,68
Горячая вода	руб./куб. м	2190,08	
Холодная вода	руб./куб. м	19,54	
Водоотведение	руб./куб. м	11,68	
Газ	руб./куб. м	отсутствует	
Электрическая энергия	руб./КВт час	2,65 при наличии эл. плиты	

Приложение № 7
к договору управления многоквартирным домом
№ 1 от 22 августа 2016 г.

Нормативы
потребления коммунальных услуг

Наименование норматива потребления коммунальной услуги	**Единица измерения**	Нормативы потребления в жилых помещениях (куб.м на 1 чел. в месяц)	Нормативы потребления на общедомовые нужды (1 куб. м на 1 кв. м общ. пл. помещений, входящих в состав общего имущества в МКД, в мес.)
Норматив отопления	Гкал/кв. м	0,012	
Норматив горячего водоснабжения	куб. м в месяц на 1 чел.	2,4	0,06
Норматив холодного водоснабжения	куб. м в месяц на 1 чел.	4,3	0,06
Норматив водоотведения	куб. м в месяц на 1 чел.	6,7	
Норматив потребления газа на отопление помещений в многоквартирном доме	куб. м/кв. м в месяц	отсутствует	
Норматив потребления газа на приготовление пищи	куб. м в месяц на 1 чел.	отсутствует	
Норматив потребления газа на подогрев воды при отсутствии централизованного горячего водоснабжения	куб. м в месяц на 1 чел.	отсутствует	
Норматив электроснабжения	кВт час в месяц на 1 чел.	Норматив потребления коммунальной услуги (кВт.ч на одного человека в месяц) 155 кВт	1,39
Норматив предоставления коммунальной услуги вывоз ТКО			

Потребитель(и) (представитель Потребителя):

(наименование Потребителя, при необходимости)
_____ (_____)
(подпись) (фамилия, инициалы)
печать Потребителя (для организаций)

Управляющая организация:

(должность)
_____ (_____)
(подпись) (фамилия, инициалы)
печать Управляющей организации

Приложение № 8
к договору управления многоквартирным домом
№ 1 от 22 августа 2016 г.

Условия и параметры коммунальных ресурсов, которые Исполнитель должен учитывать и требовать их соблюдения от ресурсоснабжающих организаций при заключении Договоров поставки коммунальных ресурсов

№	**Вид коммунальной услуги (поставляемого РСО коммунального ресурса)**	**Требования к параметрам (Параметры коммунальных ресурсов которые были при проектировании и технологическом присоединении МКД)**		**Иные условия в т.ч. с учётом требований Инструкции по эксплуатации соответствующей системы инженерно-технического обеспечения**
1.	Системы ГВС	Не ниже +65^{0}С и не выше +70^{0}С		
2.	Системы отопления	Температура теплоносителя в точке поставки: Температурный график 150/70 Давление в точке поставки, в т.ч.: Давление на подаче – Давление на обратке – Химический состав теплносителя в т.ч.:		
3.		Показатели	Нормы СанПиН*	
4.		Цветность, град.	20	
5.		Мутность,мг/л	1,5	
6.		Окисляемость, мгО2/л	5	
7.		Остат.алюминий, мг/л	0,5	
8.		Железо,мг/л	0,3	
9.		Марганец, мг/л	0,1	
10.		Хлороформ, мг/л	0,2	

11.		Жесткость, град.	7	
12.		pH	6,0-9,0	
13.		ОМЧ КОЕ/мл	50	
14.		ОКБ/ ТКБ КОЕ/100мл	0/0	
15.	Система ХВС	Давление в точке поставки – Содержание железа – Содержание примесей – Корозионная активность – Калий – Мутность -		
16.	Газоснабжение	Давление в точке поставки -		
17.	Вывоз ТКО	М3 с		
18.	Системы электроснабжения	Параметры в соответствии с ГОСТ 13109-97 и ГОСТ 29322-92		
19.	Системы водоотведения	Отведение - м 3/час		

Потребитель(и) (представитель Потребителя):

(наименование Потребителя, при необходимости)
_____ (_____)
(подпись) (фамилия, инициалы)
печать Потребителя (для организаций)

Исполнитель:

(должность)
_____ (_____)
(подпись) (фамилия, инициалы)
печать Исполнителя

Приложение № 9
к договору управления Многоквартирным домом
№ 1 от 22 августа 2016 г.

Образец Акта

подтверждения факта изменения Потребителями _____

(указывается, что именно было изменено: объем, периодичность выполнения работ или их цена)

выполнения работ содержания имущества расположенного по адресу:

_____.

Решение об изменении было принято _____

(указывается кто, какой орган (правление, Общее собрание и т.д.) принял решение об изменении (снижении) стоимости работ)

Настоящий акт составлен представителем Потребителя[51]

_____

(указывается ФИО, должность и полномочия)

и представителем исполнителя _____

_____

(указывается ФИО, должность и полномочия)

п/п	Наименование работ	Стоимость работ, определенная в соответствии с п. 5.4 и 5.5 ГОСТ Р 56038	График выполнения работ исходя из расчета их стоимости	Обоснование изменения стоимости работ	Стоимость работ после ее изменения Потребителями	График выполнения работ после изменения Потребителями стоимости работ
	2	3	4		5	6

В результате изменения объема и (или) периодичности выполнения работ произойдет:

_____

(указываются последствия, которые могут произойти в результате таких изменений (увеличится срок восстановления до нормативного или работоспособного технического состояния

_____.

[51] Как правило это Председатель Совета дома, либо один из членов Совета дома в его отсутствии.

имущества, или ухудшится, но не ниже установленных законодательством Российской Федерации, санитарно-гигиеническое состояние мест общего пользования и др.)

Потребитель(и) (представитель Потребителя):

(наименование Потребителя, при необходимости)
_____ (_____)
(подпись) (фамилия, инициалы)
печать Потребителя (для организаций)

Управляющая организация:

(должность)
_____ (_____)
(подпись) (фамилия, инициалы)
печать Управляющей организации

Приложение № 10
к договору управления многоквартирным домом
№ 1 от 22 августа 2016 г.

Методики расчёта стоимости услуг (работ)

№	Виды услуг (работ)	Порядок (методика) расчёта стоимости
1.	Строительно-монтажные работы	ЕНИРы, ТЭРы
2.	Услуги ЖКХ	Методика ЦНИС либо затратный метод
3.	Услуги сбора и вывоза мусора	Методика МУП
4.	Услуги консьержки, охраны	На конкурсной основе (торги среди претендентов на выполнение таких работ, иной порядок)

Виды работ (услуг) на которые нет методики (расценки) рассчитываются по согласованию с Потребителем

Потребитель(и) (представитель Потребителя):

(наименование Потребителя, при необходимости)
_____ (_____)
(подпись) (фамилия, инициалы)
печать Потребителя (для организаций)

Управляющая организация:

(должность)
_____ (_____)
(подпись) (фамилия, инициалы)
печать Управляющей организации

Приложение № 11
к договору управления Многоквартирным домом
№ 1 от 22 августа 2016 г.

Порядок составления Актов выполненных работ текущего содержания

Акт выполненных работ (услуг) составляется по форме утверждённой сторонами.

Акт подписывается Исполнителем и представителем Собственников определённого Советом дома для подписания таких Актов.

Акт должен подписываться в день выполнения работ.

Форма Акта выполнения разовых работ (услуг)

Наряд-заказ на выполнение работ						
№	Дата выполнения работ/строка в соответствии с утверждённым Планом работ	Наименование работ	Стоимость работ по плану/стоимость работ по факту Остаток по данному виду работ	Начало работ	Окончание работ	ФИО работника выполняющего работы
1.	05.08.2015/234	Замена светильника на лестничной площадке 5 этажа подъезда №2	1 200/1200/0	10-00	14-00	
Акт приёмки выполненных работ						
2.	Отметка о сроках, объёме и качестве выполненных работ					Подпись о приёмке выполненных работ Представителя Потребителя
3.						

Форма Акта выполнения работ (услуг)[52] выполнение которых выполняется ежедневно (несколько раз в неделю)

№	Дата выполнения	Наименование работ	Начало работ	Окончание работ	Качество выполненных	Подпись о приёмке

[52] По согласованию с Советом дома, форма Актов может быть изменена.

	работ				работ	выполненных работ Представителя Потребителей
4.	01.08.2015	Уборка придомовой территории	5-00	7-00		
5.	03.08.2015	Уборка придомовой территории	5-00	7-00		
6.	05.08.2015	Уборка придомовой территории	5-00	7-00		

Форма Акта подтверждающего предоставление услуг

№	Отчётная дата факта предоставления услуг	Наименование услуг	Начало работ	Окончание работ	Объём (характеристика) выполненных работ	Подпись о приёмке выполненных работ Представителя Потребителей
1	01.04.2016	Проведение технических осмотров[53]	01.03.2015	03.04.2016		
2	03.04.2016	Взаимодействие с органами власти	01.03.2015	03.04.2016		
3	05.04.2016	Хранение технической документации	01.03.2015	03.04.2016		
4	05.04.2016	Составление технической документации (объём, состав)	01.03.2015	03.04.2016		

Приложение № 12
к договору управления Многоквартирным домом
№ 1 от 22 августа 2016 г.

Национальные стандарты входящие в серию «Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами»:

1) ГОСТ Р 56038 – 2014 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами УСЛУГИ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ Общие требования

2) ГОСТ Р 56037 – 2014 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами УСЛУГИ ДИСПЕТЧЕРСКОГО И АВАРИЙНО-РЕМОНТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ Общие требования

3) ГОСТ Р 51617– 2014 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ Общие требования

4) ГОСТ Р 51929 – 2014 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

5) ГОСТ Р 56192-2014 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами УСЛУГИ СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ Общие требования

6) ГОСТ Р 56193-2014 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами УСЛУГИ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ Общие требования

7) ГОСТ Р 56194-2014 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами УСЛУГИ ПРОВЕДЕНИЯ ТЕХНИЧЕСКИХ ОСМОТРОВ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ НА ИХ ОСНОВЕ ПЛАНА РАБОТ, ПЕРЕЧНЯ РАБОТ Общие требования

8) ГОСТ Р 56195-2014 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами УСЛУГИ СОДЕРЖАНИЯ ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ, СБОР И ВЫВОЗ БЫТОВЫХ ОТХОДОВ Общие требования

9) ГОСТ Р 56501-2015 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами УСЛУГИ СОДЕРЖАНИЯ ВНУТРИДОМОВЫХ СИСТЕМ ТЕПЛОСНАБЖЕНИЯ, ОТОПЛЕНИЯ И ГОРЯЧЕГО ВОДОСНАБЖЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ Общие требования

10) ГОСТ Р 56533-2015 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами УСЛУГИ СОДЕРЖАНИЯ ВНУТРИДОМОВЫХ СИСТЕМ ХОЛОДНОГО ВОДОСНАБЖЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ Общие требования

11) ГОСТ Р 56534-2015 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами УСЛУГИ СОДЕРЖАНИЯ ВНУТРИДОМОВЫХ СИСТЕМ КНАЛИЗАЦИИ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ Общие требования

12) ГОСТ Р 56535-2015 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами УСЛУГИ ТЕКУЩЕГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ Общие требования

13) ГОСТ Р 56536-2015 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами УСЛУГИ СОДЕРЖАНИЯ ВНУТРИДОМОВЫХ СИСТЕМ ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ Общие требования

Приложение № 13
к договору управления Многоквартирным домом
№ 1 от 22 августа 2016 г.

[53] Отчёты (Акты) о предоставлении услуг связанных с управлением МКД и содержанием ОИ МКД предоставляются по каждому виду услуг, включённых в состав Разделов услуг управления МКД и содержания ОИ МКД.

Порядок предоставления отчётов о предоставленных услугах (работах)[54]

Исполнитель составляет ежеквартально отчёты о выполненных работах (услугах) и представляет Совету дома для рассмотрения и утверждения.

Ежемесячный отчёт о выполненных работах (услугах) Исполнитель составляется с указанием и раскрытием информации в следующих разделах:

- раздел, в табличном виде, о выполнении работ по составу, объёму, графику и стоимости работ в соответствии с Утверждённым Планом работ (Приложение №5 Заказ на услугу) и выполненных по факту, с указанием объёма работ и средств (бюджет) оставшихся по каждому (выполненному) виду работ;
- раздел, в котором приводятся (перечисляются) все Акты выполненных работ за отчётный период, в состав которых входят в т.ч. Счёта, счета-фактуры, Акты по форме КС-2 и справки по форме КС-3, а так же Акты выполненных работ (услуг) составленные по форме в соответствии с Приложением №3;

Отчёт может содержать раздел, в котором Исполнитель может отразить свои предложения и обоснования по корректировке состава работ (услуг), необходимость проведения которых сформировалась в ходе выполнения своих обязанностей.

Ежегодные отчёты (которые предоставляются в соответствии с законодательством РФ) Исполнитель предоставляет за 30 дней до проведения Общего собрания Собственников, предварительно Совету дома для рассмотрения и утверждения.

Приложение № 14
к договору управления Многоквартирным домом
№ 1 от 22 августа 2016 г.

Инструкции по эксплуатации

1. Инструкция по эксплуатации системы электроснабжения;
2. Инструкция по эксплуатации системы канализации;
3. Инструкция о мерах пожарной безопасности, тушению пожара и эвакуации людей при пожаре, возникновении техногенных аварий, бактериологической, террористической и военной угрозы, наводнений и землетрясений);
4. Инструкция пользования лифтами;
5. Инструкция пользования системой теплоснабжения и входящих в неё системы отопления и горячего водоснабжения;
6. Инструкция по эксплуатации системы холодного водоснабжения;
7. Инструкция по эксплуатации систем вентиляции, дымоудаления, газоходов;
8. Инструкция по эксплуатации многоквартирного дома;
9. Инструкция по эксплуатации системы пожаротушения и пожарной сигнализации;
10. Инструкция по эксплуатации мест общего пользования, придомовой территории, площадок и объектов благоустройства, декора и озеленения расположенных на ней.

Приложение № 15
к договору управления Многоквартирным домом
№ 1 от 22 августа 2016 г.

Образец Реестра потребительов помещений, подписавших договор управления многоквартирным домом

№ п/п	№ квартиры, нежилого помещения	Площадь помещения по БТИ	Доля в праве собствен-ности	ФИО потребителя/представителя потребителя	Реквизиты документа о праве собственности / доверенности на подписание	Подпись /дата

Приложение № 16
к договору управления многоквартирным домом
№ 1 от 22 августа 2017 г.

[54] Отчёты, объявления и др. информация так же могут размещаться Исполнителем на информационных стендах, сайте ГИС ЖКХ, страничке МКД сформированной в сети интернет Исполнителем на МКД. Адрес Потребительам предоставляется путём информирования на стендах, смс и (или) эл.почте.

Положение о Совете и Председателе Совета многоквартирного дома расположенного по адресу г. _____

I. Общие положения

1.3. Настоящее положение разработано в соответствии со статьёй 161.1 Жилищного Кодекса РФ.

1.4. Настоящее Положение определяет правовые и организационные основы деятельности Совета многоквартирного дома (далее по тексту Совет) и Председателя Совета многоквартирного дома (далее по тексту – Председатель), порядок избрания, правовые и организационные основы деятельности Совета и Председателя.

II. Избрание Совета и Председателя

2.1. Совет дома и Председатель избираются из числа собственников помещений расположенных в многоквартирном доме (далее по тексту – потребительи) на своем общем собрании.

2.2. Количественный состав Совета определяется собственниками.

2.3. Кандидаты в Совет и на должность Председателя определяются на основании личных заявлений граждан, либо предложений потребительов помещений данного дома из числа собственников, занимающий грамотную и взвешенную позицию при решении вопросов управления домом, проявляющих наибольшую активность при решении вопросов, связанных с управлением и эксплуатацией многоквартирного дома.

2.4. Предложение кандидатуры Председателя возможно только с согласия собственников помещения, чья кандидатура выдвигается на соответствующую должность;

2.5. Совет дома имеют свой бланк и печать, которые разрабатывает и изготавливает для Совета управляющая компания.

2.6. Совет дома информирует Администрацию г. Калининграда об избрании Совета дома и его Председателя.

2.7. Совет действует до переизбрания на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

2.8. Совет и Председатель подлежат переизбранию на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме каждые два года, если иной срок не установлен решением общего собрания собственников. В случае ненадлежащего исполнения своих обязанностей совет может быть досрочно переизбран общим собранием собственников.

III. Функции Совета:

3.1. Основными функциями Совета являются:

a) обеспечение выполнений решений общего собрания собственников;

b) контроль за эффективным использованием общедолевой собственностью, в т.ч. мест общего пользования и придомовой территории по назначению;

c) предварительное обсуждение предлагаемых управляющими компаниями проектов договоров управления и содержания общего имущества дома и выработка рекомендаций для принятия решений собственников на общем собрании;

d) предварительное обсуждение предложений о составе, объёме, периодичности выполнения услуг (работ) и их стоимости;

e) обеспечение эффективного взаимодействия с управляющей компанией, осуществления контроля за ходом выполнения работ, правильностью начислений и расчётов, мониторинга ведения лицевых счетов, выработка совместных с управляющей компанией действий по взысканию задолженностей с собственников не оплачивающих за жилищные и коммунальные услуги;

f) рассмотрения приоритетов при формировании Планов работ;

g) получение отчётов от управляющей компании;

h) осуществление мониторинга, совместно с управляющей компанией, исправного технического состояния и эффективной работы систем инженерно-технического обеспечения, систем безопасности установленных в доме, в том числе лифтов и охраны;

i) обеспечение контроля за подготовкой дома к эксплуатации в зимний период;

j) рассмотрение предложений о договорных отношениях с ресурсоснабжающими организациями, порядке начислений и оплаты за потреблённые коммунальные услуги и ресурсы с последующим вынесением рекомендаций Совета на общее собрание;

k) рассмотрение предложений по вопросам проведения текущего и капитального ремонта дома;

l) обеспечение контроля за ведением, актуализацией и хранением технической документации дома;

3.2. Для выполнения своих функций Совет:

- проводит заседания Совета, формирует комиссии, организует проверки эффективности работы управляющей компании;
- анализирует и проверяет отчёт управляющей компании, делает предварительное заключение об отчёте и предоставляет, совместно с управляющей компанией, отчёты на утверждение годового собрания;
- проводит опросы (анкетирование) потребителей с целью определения удовлетворённостью работой управляющей компанией, выявления предпочтений;
- предоставляет на утверждение годового собрания отчёт о проделанной работе Совета.

IV. Председатель

4.1 Председатель осуществляет руководство текущей деятельностью совета и подотчётен общему собранию собственников;

4.2 Совместно с Управляющей компанией участвует в приёме населения по вопросам управления многоквартирным домом;

4.3 Рассматривает поступившие обращения жителей (жалобы, заявления, предложения) и при необходимости выносит их на обсуждение Совета;

4.4 Ежегодно представляет отчет о проделанной работе общему собранию собственников;

4.5 Осуществляет иные функции, на которые он уполномочен решением общего собрания собственников и Советом.

Приложение №17

Диспетчер Службы Главного Инженера	**38-55-30**
Главный инженер	**+7-909-783-30-40**
Офис Службы Главного Инженера	**53-22-93**
Офис управляющей компании «Стройвест»	**66-94-08**
Единая дежурно-диспетчерская служба городского округа "Город Калининград"	**59-64-00, 59-64-12**
Пожарная охрана Единая служба спасения МЧС	**01, с моб. - 112**
Дежурный УВД	**02, 21-46-39**
Аварийная служба города	**004, 27-53-28**
МП «Калининградтеплосеть» диспетчерская служба	**66-71-05, 66-71-07**
Диспетчеры тепловых сетей: Ленинградский район	**667-216**
Московский район	**36-11-67**
Центральный район	**66-72-16**
Диспетчерская служба котельных	**66-71-68**
Внутридомовые сети	**95-70-79, 95-64-83**
Служба котельных	**96-56-64**
МУП КХ "Водоканал" Центральная диспетчерская	**21-58-05, 21-92-25**
Цех канализации (аварийная)	**53-07-93**
Кабельные сети Центральная диспетчерская	**46-46-14, 46-66-10**
Западные электрические сети Центральная диспетчерская	**21-38-56**
Энергосбыт	**45-17-57**
ГУП «Калининградгазификация» Оперативная диспетчерская служба	**60-39-04**
Оперативный дежурный управления МЧС	**98-64-12**
Поисково-спасательный отряд МЧС	**58-44-14**
Дежурный ГИБДД	**45-28-25**
Дежурный ФСБ	**21-48-85**
Больницы: Детская областная	**21-32-56**
Оперативный дежурный контрольно-оперативного управления Правительства Калининградской области	**93-56-93**
Бесплатная справка	**09, 39-39-39**
Платная справка	**057**
Справочная служба железнодорожного вокзала	**8-800-775-00-00**
Справочная служба автовокзала (международная линия)	**44-36-35, 99-91-99**
Справочная служба аэропорта «Храброво»	**71-95-77**
Детский телефон доверия	**8-800-200-01-22**

Приложение №10

Состав услуг

(сформирован в формате exel и приложен отдельно)