

Утверждены
Общим собранием учредителей
НП «УК ЖКК Югры»
(Протокол от «10» июня 2010 г.,
редакция от 20.08.2015 г.)

СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА

ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОРГАНИЗАЦИЙ,

осуществляющих деятельность в сфере управления многоквартирными
домами

(членов СРО НП «Управляющих компаний жилищно-коммунального
комплекса Югры»)

1. Общие положения

1.1. Настоящие Стандарты и правила деятельности управляющих организаций в жилищной сфере (далее – Стандарты) разработаны в соответствии с Федеральными законами «О некоммерческих организациях», Уставом Саморегулируемой организации Некоммерческого Партнерства «Управляющих компаний жилищно-коммунального комплекса Югры» (далее - «НП») в целях предпринимательской деятельности с соблюдением требований, установленных Стандартами.

1.2. В настоящих Стандартах используются следующие основные понятия и термины:

- **Деятельность** – предпринимательская деятельность члена СРО в качестве управляющей организации.
- **Управляющая организация** - юридическое лицо, независимо от организационно-правовой формы, которое осуществляет управление многоквартирным домом на основании лицензии, выданной в установленном порядке и договора управления многоквартирными домами (далее – МКД), заключенного на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД или по результатам открытого конкурса.
- **Управление многоквартирным домом** – комплекс услуг и работ, обеспечивающий благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в МКД, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление

коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме на основе договора управления.

- **Собственники помещений** - собственники жилых и нежилых помещений в МКД, участники общей долевой собственности на общее имущество в таком доме - потребители работ и услуг управляющих организаций - членов СРО.
- **Обслуживание общего имущества в МКД** – комплекс мер, направленных на поддержание общего имущества в МКД в состоянии, предусмотренном договором управления.
- **Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме** – комплекс работ, проводимых по решению общего собрания собственников помещений для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций, лифтов) и обеспеченный финансированием согласно условиям договора управления.
- **Профессиональное и деловое сотрудничество** - отношения, которые складываются между членами СРО, а также членов СРО с самим Партнерством по поводу и в процессе осуществления членами СРО деятельности.
- **Деловая этика** – нормы поведения управляющих организаций – членов СРО с точки зрения нравственности при осуществлении деятельности.

1.3. При осуществлении своей деятельности управляющая организация должна руководствоваться федеральными законами, нормативно-правовыми актами Российской Федерации, субъекта Российской Федерации и муниципального образования, в котором осуществляет свою деятельность член СРО, Уставом СРО и иными локальными правовыми актами СРО, договором управления МКД.

1.4. Настоящие Стандарты обязательны для исполнения всеми членами СРО.

1.5. Управляющая организация вправе быть членом только одного СРО, объединяющей управляющих организаций в сфере управления.

1.6. Управляющая организация – член СРО обязана неукоснительно соблюдать и исполнять решения органов управления СРО, принятые в рамках их компетенции

1.7. Члены СРО не вправе осуществлять деятельность в ущерб иным субъектам деятельности, в том числе совершать действия, причиняющие моральный вред или ущерб потребителям работ и услуг, причиняющие ущерб деловой репутации члена СРО либо деловой репутации СРО.

1.8 Члены СРО не должны использовать методы недобросовестной конкуренции.

1.9. Способом обеспечения имущественной ответственности членов СРО перед потребителями работ и услуг управляющих организаций является:

- формирование компенсационного фонда в соответствии с Положением о компенсационном фонде,
- создание системы личного и (или) коллективного страхования.

2. Правовые, финансово-экономические, производственно-технические основания для оказания услуг и выполнения работ по договору управления МКД

2.1. Правовые

Наличие у управляющей организации:

- договоров управления с собственниками помещений в МКД;
- решения собственников помещений МКД об утверждении цены договора (тарифов) на текущий год, смет на проведение текущего и капитального ремонтов; (перечень работ и стоимость)
- технической и иной документации на МКД (акт передачи технической документации и саму документацию в соответствии актом: технический паспорт, паспорт лифтового хозяйства, кадастровый план земельного участка, инструкция по эксплуатации МКД, если МКД введены в эксплуатацию после 1 июля 2007 г., проектно-сметная документации и исполнительные чертежи и пр.). Отсутствующая документация восстанавливается Управляющей организацией за счет собственников по решению общего собрания.
- лицензий и иной разрешительной документации, а в случаях, установленных законодательством, как у управляющей организации, так и у организаций, привлеченных к обслуживанию и ремонту жилищного фонда.

2.2. Финансово-экономические

2.2.1. Наличие:

- страхового полиса гражданской ответственности со страховой компанией, аккредитованной СРО;
- для управляющей организации: адресного (подомового) учета поступивших средств собственников помещений МКД и выполненных управляющей организацией обязательств;

2.2.2. Отсутствие:

- задолженностей по платежам в бюджеты всех уровней и внебюджетные фонды Российской Федерации за последний завершенный отчетный период в размере свыше 10% суммы начисляемой собственникам и нанимателям жилых и нежилых помещений за ЖКУ управляющей организации по данным бухгалтерской отчетности за последний завершенный отчетный период;
- просроченных денежных обязательств перед кредиторами в размере свыше 25% суммы начисляемой собственникам и нанимателям жилых и нежилых помещений за ЖКУ управляющей организации по данным

бухгалтерской отчетности за последний завершённый отчетный период, если эти задолженности возникли по вине управляющей организации.

2.3. Производственно-технические

2.3.1. Кадровая обеспеченность.

Наличие:

- руководителей управляющей организации с высшим профессиональным или средним специальным образованием;
- специалистов, имеющих сертификат соответствия персонала,

2.3.2. Материально-техническая обеспеченность.

Наличие:

- оборудованных нежилых помещений для размещения персонала и приема граждан;
- для управляющей организации: специально оборудованного помещения для принятия наличных денежных средств населения при осуществлении кассовых операций, или договора на сбор и перечисление средств населения со сторонней организацией;
- аварийно-диспетчерской службы или договора на аварийно - диспетчерское обслуживание;
- основных средств, в том числе машин, оборудования, инструментов, необходимых для оказания услуг и выполнения работ по договорам управления МКД или договоров с организациями способными выполнять эти работы;
- программного обеспечения для адресного (пообъектного) учета выполненных управляющей организацией обязательств, учета собственников помещений и лиц, проживающих в помещениях собственников, начисления и учета поступивших средств собственников помещений МКД, учета технических сведений МКД, или договоров с организациями способными выполнить эти работы.

3. Информационная открытость

3.1. Управляющая организация обязана раскрывать для СРО информацию о своей деятельности по договорам управления в форме отчетов в порядке и с периодичностью, которые установлены внутренними документами СРО.

3.2. Управляющая организация обязана раскрывать информацию о своей деятельности на официальных сайтах, определенных уполномоченными органами в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.3. Партнерство в качестве СРО посредством опубликования в средствах массовой информации и (или) размещения в информационно-телекоммуникационных сетях обеспечивает доступ к информации:

- 1) о составе своих членов;

- 2) об условиях, о способах и порядке обеспечения ответственности членов СРО перед потребителями произведенных ими товаров (работ, услуг);
- 3) о членах, прекративших свое членство в СРО, и об основаниях прекращения их членства, а также об управляющих организациях, вступивших в СРО;
- 4) об условиях членства в СРО;
- 5) о содержании Стандартов и правил СРО;
- 6) о структуре и компетенции органов управления и специализированных органов СРО;
- 7) о принятых в связи с осуществляемыми СРО функциями решениях органов управления СРО;
- 8) о случаях привлечения членов СРО к ответственности за нарушение требований законодательства Российской Федерации, стандартов и правил СРО;
- 9) о любых исках и заявлениях, поданных СРО в суды;
- 10) о составе и стоимости имущества компенсационного фонда СРО;
- 11) об аттестатах, выданных членам СРО или их работникам по результатам обучения;
- 12) о ходе и результатах экспертизы нормативного правового акта, в проведении которой СРО принимала участие;
- 13) о результатах проведенных проверок деятельности членов СРО;
- 14) о годовой бухгалтерской отчетности СРО и результатах ее аудита;
- 15) иную предусмотренную федеральными законами и уставом СРО информацию.

3.4. СРО представляет информацию в федеральные органы исполнительной власти в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

3.5. СРО наряду с раскрытием информации, установленной п.3.2. настоящих Стандартов, вправе раскрывать иную информацию о своей деятельности и деятельности своих членов в порядке, установленном внутренними документами, если такое раскрытие не влечет за собой нарушение установленных членом СРО порядка и условий доступа к информации, составляющей коммерческую тайну, а также возникновение конфликта интересов СРО и интересов ее членов и определяется в качестве обоснованной меры повышения качества саморегулирования и информационной открытости деятельности СРО и ее членов.

4. Правила деловой этики

4.1. Основной целью этических правил является введение в практику корпоративных норм поведения между членами СРО и собственниками помещений МКД, между членами СРО, между членами СРО и самого СРО.

4.2. Члены СРО должны:

- осуществлять свою деятельность без причинения ущерба другим членам СРО, иным субъектам предпринимательской деятельности;

4.3. Члены СРО не должны:

- использовать методы недобросовестной конкуренции;
- совершать действия, причиняющие моральный вред или ущерб собственникам помещений в МКД и иным потребителям их работ и услуг;
- совершать действия, причиняющие ущерб деловой репутации члена СРО либо деловой репутации СРО.

4.4. С целью предотвращения или урегулирования конфликта интересов членов НП, их работников и членов Правления Партнерства может быть создана Комиссия по конфликтным ситуациям.

5. Меры дисциплинарного воздействия за нарушение членами НП требований Стандартов

5.1. СРО осуществляет контроль над деятельностью своих членов в части соблюдения ими требований настоящих Стандартов через создаваемые специализированные органы:

1) Комитет по контролю соблюдения членами СРО требований Стандартов (Комитет по контролю).

2) Комиссия по рассмотрению дел о применении в отношении членов СРО мер дисциплинарного воздействия (Дисциплинарная комиссия).

5.2. Контрольные функции выполняются работниками Комитета по контролю путем проведения плановых и внеплановых проверок.

5.3. Предметом плановой проверки является соблюдение членами СРО требований стандартов и правил СРО. Продолжительность плановой проверки устанавливает Правлением Партнерства.

5.4. Плановая проверка проводится не реже одного раза в три года и не чаще одного раза в год.

5.5. Основанием для проведения внеплановой проверки может являться:

- направленная в СРО жалоба на нарушение членом СРО требований стандартов и правил СРО;
- не предоставление в Комитет по контролю обязательной годовой отчетности о деятельности члена СРО;
- обращение в СРО органов исполнительной власти субъекта Российской Федерации и муниципального образования, в котором осуществляет свою деятельность член СРО.

5.6. В ходе проведения внеплановой проверки исследованию подлежат только факты, указанные в обращении или жалобе.

5.7. Член СРО обязан предоставить для проведения проверки необходимую информацию по запросу Комитета по контролю в порядке, определяемом Положением о Комитете по контролю.

5.8. В случае выявления нарушения членом СРО требований настоящих Стандартов материалы проверки передаются в Дисциплинарную комиссию для применения в отношении членов СРО мер дисциплинарного воздействия.

5.9. Процедура рассмотрения жалоб и дел Дисциплинарной комиссией, содержание нарушений определяются Положением о Дисциплинарной комиссии.

5.10. Дисциплинарная комиссия при рассмотрении жалоб на действия членов СРО обязана приглашать на свои заседания лиц, направивших такие жалобы, а также членов СРО, в отношении которых рассматриваются дела о применении мер дисциплинарного воздействия.

5.11. Дисциплинарная комиссия в случаях, установленных Положением о Дисциплинарной комиссии, вправе принять решение о применении следующих мер дисциплинарного воздействия:

- 1) вынесение предписания, обязывающего члена СРО устранить выявленные нарушения и устанавливающего сроки устранения таких нарушений;
- 2) вынесение члену СРО предупреждения;
- 3) наложение на члена СРО штрафа;
- 4) рекомендация об исключении лица из членов СРО, подлежащая рассмотрению Наблюдательным Советом СРО;
- 5) иные установленные внутренними документами СРО меры.

5.12. Решения, предусмотренные п/п 1,2,3,5 п. 5.11. принимаются простым большинством голосов членов Дисциплинарной комиссии и вступают в силу с момента их принятия. Решение, предусмотренное п/п. 4 п. 5.11 может быть принято не менее чем 75% голосов членов Дисциплинарной комиссии.

5.13. Решения Дисциплинарной комиссии, за исключением решения, предусмотренного п/п 4 п.5.11. могут быть обжалованы членами СРО Наблюдательному Совету Партнерства в установленные сроки.

5.14. Решение наблюдательного Совета Партнерства об исключении лица из членов СРО может быть обжаловано исключенным лицом, в суд в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

5.15. Денежные средства, полученные СРО в результате наложения на члена СРО штрафа, подлежат зачислению в компенсационный фонд СРО.

6. Заключительные положения

6.1. Настоящие Стандарты вступают в силу с момента их утверждения Общим собранием членов СРО.

6.2. Все изменения и дополнения к настоящим Стандартам действительны только с момента их утверждения Общим собранием членов СРО.