

УТВЕРЖДЕНЫ
решением Правления
Некоммерческого партнерства
«Содействие развитию деятельности в
области управления многоквартирными
домами»
Протокол №1 от «01» марта 2013 г.

**Стандарты и правила
деятельности членов Саморегулируемой организации - Некоммерческого
партнерства «Содействие в области управления многоквартирными
домами»**

**Одинцово
2013 г.**

1. Общие положения

1.1. Настоящие Стандарты и правила деятельности членов Саморегулируемой организации - Некоммерческого партнерства «Содействие в области управления многоквартирными домами» (далее – Стандарты и правила) разработаны в соответствии с ФЗ "О саморегулируемых организациях», ФЗ «О некоммерческих организациях», Уставом Саморегулируемой организации - Некоммерческого партнерства «Содействие в области управления многоквартирными домами» (далее - Партнерство) в целях осуществления предпринимательской деятельности с соблюдением требований, установленных Стандартами и правилами.

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

- **Деятельность** – предпринимательская деятельность члена Партнерства в качестве управляющей организации.

- **Управляющая организация** - юридическое лицо, независимо от организационно-правовой формы, которое осуществляет управление многоквартирным домом на основании 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 Партнерства.

- **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 Партнерства, а также членами Партнерства и самим Партнерством по поводу и в процессе осуществления членами Партнерства деятельности в сфере управления многоквартирными домами.

- **Деловая этика** – нормы поведения управляющих организаций - членов Партнерства с точки зрения нравственности, при осуществлении деятельности в сфере управления многоквартирными домами.

1.3. При осуществлении своей деятельности управляющая организация должна руководствоваться федеральными законами, нормативно-правовыми актами Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, а также договором управления МКД, Уставом Партнерства и иными локальными правовыми актами Партнерства.

1.4. Настоящие Стандарты и правила обязательны для исполнения всеми членами Партнерства.

1.5. Управляющая организация вправе быть членом только одной саморегулируемой организации, объединяющей организации в сфере управления многоквартирными домами.

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

1.7. Члены Партнерства 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 Партнерства либо деловой репутации Партнерства.

1.8. Члены Партнерства не должны использовать методы недобросовестной конкуренции.

1.9. Способом обеспечения имущественной ответственности членов Партнерства 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);
- договоров с ресурсоснабжающими организациями;
- технической и иной документации на МКД (акт передачи технической документации и саму документацию в соответствии с 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.);
- 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 Партнерством;
- адресного (подомового) учета поступивших средств собственников помещений МКД и выполненных управляющей организацией обязательств.

2.2.2. Отсутствие:

- задолженности по платежам в бюджеты всех уровней и внебюджетные фонды Российской Федерации за последний заверченный 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 заверченный отчетный период;
- 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 заверченный 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;
- 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 выполнять эти работы).

3. Информационная открытость

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

3.2. Партнерство 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 Партнерства перед потребителями произведенных ими товаров (работ, услуг);
- 3) об управляющих организациях, вступивших в Партнерство, прекративших свое членство в Партнерстве, а также основания прекращения их членства;
- 4) об условиях членства в Партнерстве;
- 5) о содержании Стандартов и правил Партнерства;
- 6) о структуре и компетенции органов управления и специализированных органов Партнерства;
- 7) о принятых решениях органов управления Партнерства;

8) о случаях привлечения членов Партнерства к ответственности за нарушение требований законодательства Российской Федерации, Стандартов и правил Партнерства;

9) о любых исках и заявлениях, поданных Партнерством в судебные инстанции;

10) о составе и стоимости имущества компенсационного фонда Партнерства;

11) о ходе и результатах экспертизы нормативного правового акта, в проведении которой Партнерство принимало участие;

12) о результатах проведенных проверок деятельности членов Партнерства;

13) о годовой бухгалтерской отчетности Партнерства и результатах ее аудита;

14) иную предусмотренную федеральными законами и уставом Партнерства информацию.

3.3. Партнерство представляет информацию в федеральные органы исполнительной власти в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

3.4. Партнерство наряду с раскрытием информации, установленной п.3.2. настоящих Стандартов и правил, 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 Партнерства порядка и условий доступа к информации, составляющей коммерческую тайну, а также возникновение конфликта интересов Партнерства и интересов ее членов, и определяется в качестве обоснованной меры повышения качества саморегулирования и информационной открытости деятельности Партнерства и ее членов.

4. Правила деловой этики

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

4.2. Члены Партнерства должны:

- осуществлять свою деятельность без причинения ущерба другим членам Партнерства, иным субъектам предпринимательской деятельности.

4.3. Члены Партнерства 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 Партнерства либо деловой репутации Партнерства.

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

5. Порядок проведения мероприятий по контролю за деятельностью членов Партнерства. Меры дисциплинарного воздействия за нарушение членами Партнерства требований Стандартов и правил.

5.1. Партнерство осуществляет контроль за деятельностью своих членов в части соблюдения ими требований настоящих Стандартов и правил, через создаваемые специализированные органы:

- 1) Комитет по контролю Партнерства.
- 2) Дисциплинарный комитет Партнерства.

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

5.3. Предметом плановой проверки является соблюдение членами Партнерства требований Стандартов и правил Партнерства. Продолжительность плановой проверки устанавливается Правлением Партнерства.

5.4. Плановая проверка проводится не реже 1 (Одного) раза в три года и не чаще 1 (Одного) раза в год.

5.5. Основанием для проведения внеплановой проверки может являться:

- направленная в Партнерство жалоба на нарушение членом Партнерства требований Стандартов и правил Партнерства;

- не предоставление обязательной годовой отчетности о деятельности члена Партнерства;

- обращение в Партнерство органов исполнительной власти субъекта Российской Федерации и муниципального образования, в котором осуществляет свою деятельность член Партнерства.

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

5.7. Член Партнерства 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 Партнерства требований настоящих Стандартов и правил, материалы проверки передаются в Дисциплинарный комитет Партнерства для применения мер дисциплинарного воздействия.

5.9. Процедура рассмотрения жалоб и дел Дисциплинарного комитета Партнерства, содержание нарушений определяются Положением о Дисциплинарном комитете.

5.10. Дисциплинарный комитет Партнерства при рассмотрении жалоб на действия членов Партнерства обязан приглашать на свои заседания лиц, направивших такие жалобы, а также членов Партнерства, в отношении которых рассматриваются дела о применении мер дисциплинарного воздействия.

5.11. Дисциплинарный комитет в случаях, установленных Положением о Дисциплинарном комитете Партнерства, вправе принять решение о применении следующих мер дисциплинарного воздействия:

- 1) вынесение предписания, обязывающего члена Партнерства устранить выявленные нарушения;
- 2) вынесение члену Партнерства предупреждения;
- 3) наложение на члена Партнерства штрафа;
- 4) рекомендация об исключении лица из членов Партнерства, подлежащая рассмотрению Правлением Партнерства;
- 5) иные установленные внутренними документами Партнерством меры.

5.12. Решение Правления Партнерства об исключении лица из членов Партнерства может быть обжаловано лицом, исключенным из членов Партнерства, в суд в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

6. Заключительные положения

6.1. Настоящие Стандарты и правила вступают в силу с момента их утверждения Общим собранием членов Партнерства.

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

Прошито, пронумеровано и
скреплено печатью 10
(десять)

листа (-ов).

Председатель Правления
С.А.Смирнов



21 марта 2013 г.