

Утверждено  
решением Правления  
Некоммерческого партнерства  
«Жилищное объединение Мурмана»  
протокол №\_4\_ от «18» июня 2010г.

**СТАНДАРТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ  
членов Некоммерческого Партнёрства  
« Жилищное объединение Мурмана»  
осуществляющих деятельность по управлению  
эксплуатацией жилого фонда**

Настоящий Стандарт разработан в соответствии с действующими законодательными и нормативными документами Российской Федерации, Уставом Некоммерческого Партнёрства « Жилищное объединение Мурмана» и устанавливает требования к осуществлению предпринимательской деятельности в области жилищно-коммунального хозяйства и является обязательным для выполнения всеми членами саморегулируемой организации осуществляющими предпринимательскую деятельность по управлению эксплуатацией жилого и нежилого фонда.

**1. ОБЛАСТЬ ПРИМЕНЕНИЯ**

1.1. Настоящий Стандарт регламентирует порядок взаимодействия членов саморегулируемой организации, осуществляющих деятельность по управлению эксплуатацией жилого и нежилого фонда, с целью упорядоченности их взаимных интересов, а также для качественного обеспечения потребителей жилищно-коммунальными услугами.

1.2. Настоящий Стандарт направлен на недопущение конфликтов интересов членов саморегулируемой организации и урегулирование их при возникновении.

1.3. Настоящий Стандарт обеспечивает реализацию членами СРО требований действующего законодательства о техническом регулировании.

1.4. Положения настоящего Стандарта применяются на территории Мурманской области, а также по иному месту осуществления деятельности членами саморегулируемой организации осуществляющими предпринимательскую деятельность по управлению эксплуатацией жилого и нежилого фонда.

1.5. Настоящий Стандарт утвержден Общим собранием Партнёрства в соответствии с п.8.3.7. Устава НП «ЖОМ».

**2. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

В настоящем Стандарте применяются следующие термины и определения:

**Жилищно-коммунальные услуги** - услуги исполнителя по поддержанию и восстановлению надлежащего технического и санитарно-гигиенического состояния зданий, сооружений, оборудования, коммуникаций и объектов жилищно-коммунального назначения, вывозу бытовых отходов и подаче потребителям электрической энергии, питьевой воды, газа, тепловой энергии и горячей воды.

**Жилищный фонд** - совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории Российской Федерации.

**Заинтересованные лица** - члены саморегулируемой организации, лица, входящие в состав органов управления саморегулируемой организации, ее работники, действующие на основании трудового договора или гражданско-правового договора.

**Исполнитель** - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, предоставляющие коммунальные услуги, производящие или приобретающие коммунальные ресурсы и отвечающие за обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых потребителю предоставляются коммунальные услуги. Исполнителем могут быть управляющая организация, товарищество собственников жилья, жилищно-строительный, жилищный или иной специализированный потребительский кооператив, а

при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений - иная организация, производящая или приобретающая коммунальные ресурсы.

**Конфликт интересов** - ситуация, при которой личная заинтересованность указанных выше лиц влияет или может повлиять на исполнение ими своих профессиональных обязанностей и (или) влечет за собой возникновение противоречия между такой личной заинтересованностью и законными интересами саморегулируемой организации или угрозу возникновения противоречия, которое способно привести к причинению вреда законным интересам саморегулируемой организации.

**Организация** — юридическое лицо, которое имеет в собственности, хозяйственном ведении или оперативном управлении обособленное имущество и отвечает по своим обязательствам этим имуществом, может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права, нести обязанности, быть истцом и ответчиком в суде, а также имеющее самостоятельный баланс и зарегистрированное в государственных регистрационных органах в установленном порядке.

**Потребитель** - юридические и физические лица, использующие жилищно-коммунальные услуги.

**Предмет саморегулирования** - предпринимательская или профессиональная деятельность субъектов, объединенных в саморегулируемые организации.

**Саморегулирование** - самостоятельная и инициативная деятельность, которая осуществляется субъектами предпринимательской или профессиональной деятельности и содержанием которой являются разработка и установление стандартов и правил указанной деятельности, а также контроль за соблюдением требований указанных стандартов и правил.

**Саморегулируемая организация** - некоммерческая организация, созданная в целях саморегулирования, основанная на членстве, объединяющая субъектов предпринимательской деятельности исходя из единства отрасли производства услуг или рынка произведенных услуг либо объединяющая субъектов профессиональной деятельности определенного вида.

**Стандарты и Правила саморегулируемой организации** - требования к осуществлению предпринимательской или профессиональной деятельности, обязательные для выполнения всеми членами саморегулируемой организации.

**Субъекты предпринимательской деятельности** – индивидуальные предприниматели и юридические лица, зарегистрированные в установленном порядке на территории Российской Федерации и осуществляющие определяемую в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации предпринимательскую деятельность.

**Управляющая организация** - юридическое лицо независимо от организационно- правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, управляющие многоквартирным домом на основании договора управления многоквартирным домом.

### 3. ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ

3.1. Саморегулируемая организация должна иметь:

3.1.1. Сведения о внесении ее в государственный реестр саморегулируемых организаций.

3.1.2. Стандарты профессиональной и финансовой деятельности, Правила профессиональной деятельности членов саморегулируемой организации.

3.1.3. План проведения саморегулируемой организацией проверок деятельности членов саморегулируемой организации.

3.1.4. Документы, подтверждающие результаты проверок членов саморегулируемой организации.

3.1.5. Документы, подтверждающие наличие способов обеспечения ответственности членов некоммерческой организации перед потребителями произведенных услуг и иными лицами.

3.2. В состав саморегулируемой организации должно входить не менее двадцати пяти субъектов предпринимательской деятельности оказывающих услуги по управлению эксплуатацией жилого и нежилого фонда.

3.3. Для разрешения споров, возникающих между членами саморегулируемой организации, а также между ними и потребителями произведенных членами саморегулируемой организации услуг, иными лицами, создается третейский суд в соответствии с законодательством о третейских судах.

3.4. Саморегулируемая организация не должна:

3.4.1. Находиться в стадии ликвидации или реорганизации.

3.4.2. Иметь не устранимых замечаний органов государственного контроля (надзора) за деятельностью саморегулируемых организаций.

3.4.3. Осуществлять деятельность и совершать действия, влекущие за собой возникновение конфликта интересов саморегулируемой организации и интересов ее членов или создающие угрозу возникновения такого конфликта.

3.4.4. Иметь вступившее в законную силу решение суда об исключении сведений о некоммерческой организации из государственного реестра саморегулируемых организаций на основании ее несоответствия требованиям действующего законодательства.

3.4.5. Иметь не устранимых замечаний аудиторского заключения по результатам проверки деятельности организации за последний год.

#### **4. ТРЕБОВАНИЯ, ПРЕДЪЯВЛЯЕМЫЕ К ЧЛЕНАМ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ**

4.1. Деятельность саморегулируемой организации основана на членстве. Членство субъектов предпринимательской деятельности в саморегулируемой организации является добровольным.

4.2. При выполнении своих профессиональных обязанностей члены саморегулируемой организации должны руководствоваться правилами деловой этики.

**4.3. Члены саморегулируемой организации не должны:**

4.3.1. Осуществлять свою деятельность в ущерб иным субъектам предпринимательской деятельности.

4.3.2. Устанавливать требования, способствующие созданию недобросовестной конкуренции.

4.3.3. Совершать действия, причиняющие моральный вред или ущерб потребителям услуг и иным лицам.

4.3.4. Совершать действия, причиняющие ущерб деловой репутации члена саморегулируемой организации либо деловой репутации саморегулируемой организации.

4.3.5. Не допускать недобросовестную конкуренцию:

- распространение ложных, неточных или искаженных сведений, которые могут причинить убытки хозяйствующему субъекту либо нанести ущерб его деловой репутации;
- введение в заблуждение в отношении качества предоставления жилищно- коммунальных услуг другими управляющими организациями;
- некорректное сравнение с хозяйствующим субъектом, оказывающим потребителям жилищно-коммунальные услуги с услугами, оказываемыми другими хозяйствующими субъектами;
- незаконное получение, использование, разглашение информации, составляющей коммерческую, служебную или иную охраняемую законом тайну.

4.3.6. Иметь не исполненные предписания надзорных органов.

4.3.7. Отказывать в предоставлении исполнительному органу саморегулируемой организации документов необходимых для проведения анализа и контроля деятельности члена такой организации.

**4.4. Члены саморегулируемой организации обязаны:**

4.4.1. Участвовать в деятельности саморегулируемой организации при обсуждении вопросов порядка взаимодействия ее членов.

Неявка члена саморегулируемой организации на обсуждение таких вопросов без уважительных причин является основанием для привлечения его к дисциплинарной ответственности, вплоть до его исключения из саморегулируемой организации.

Привлечение к дисциплинарной ответственности не является основанием для освобождения члена саморегулируемой организации от обсуждения вопросов, включенных в повестку заседания органов управления саморегулируемой организации.

4.4.2. Принимать решения по вопросам повестки заседания, органов управления саморегулируемой организации. Необоснованный отказ от принятия решения не допускается.

4.4.3. Исполнять решения исполнительных органов саморегулируемой организации, в том числе по вопросам урегулирования порядка взаимодействия ее членов.

4.4.4. Оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, которые должны обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего

имущества в многоквартирном доме, решать вопросы пользования указанным имуществом, а также предоставлять коммунальные услуги гражданам, проживающим в таком доме.

4.4.5. Заключать договор управления многоквартирным домом в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами с каждым собственником помещения в таком доме.

4.4.6. Предоставлять жилищно-коммунальные услуги соответствующие требованиям ГОСТ 51617-2000 «Жилищно-коммунальные услуги. Общие технические условия», нормативной и технической документации на услуги конкретного вида, а также условиям договора между исполнителем и потребителем.

Потребительские свойства и режим предоставления услуг по техническому обслуживанию и ремонту зданий, сооружений, оборудования, коммуникаций и объектов жилищно-коммунального назначения должны соответствовать составу выполняемых услуг, периодичности и срокам, в течение которых исполнитель должен их выполнять.

4.4.7. Осуществлять подготовку объектов жилищно-коммунального хозяйства к сезонной эксплуатации с обеспечением сроков и качества выполнения работ по обслуживанию (содержанию и ремонту) жилищного фонда, обеспечивающих нормативные требования проживания жителей и режимов функционирования инженерного оборудования в зимний период. План-график подготовки жилищного фонда и его инженерного оборудования к эксплуатации в зимних условиях составляется управляющей организацией на основе результатов весеннего осмотра и недостатков, выявленных за прошедший период.

4.4.8. Регулировать отношения по содержанию общего имущества, принадлежащего на праве общей долевой собственности с собственниками помещений в многоквартирном доме в соответствии с нормативно-правовыми актами.

4.4.9. Предоставлять в исполнительный орган саморегулируемой организации сведения:

- об изменениях в Уставе, квалификационном составе руководителей и специалистов;
- план деятельности на текущий год, в т.ч. план капитального ремонта жилищного фонда;
- положительную динамику снижения количества жалоб потребителей услуг, по осуществляемым видам деятельности по сравнению с предыдущим годом;
- а также другие сведения запрашиваемые исполнительным органом саморегулируемой организации.

4.4.10. Иметь для осуществления хозяйственной деятельности:

- здания, помещения, оборудование и инвентарь, обеспечивающие возможность выполнения работ и принадлежащие им на праве собственности или на ином законном основании;
- свидетельства о повышении квалификации, удостоверения, допуски, необходимые для осуществления деятельности, определенной должностными обязанностями для руководящих работников и специалистов;
- трудовые (гражданско-правовые) договора с работниками;
- документы, подтверждающие право осуществления деятельности;
- паспорта домовладений, технические паспорта на здания, проектно-сметную документацию и исполнительные чертежи, паспорта лифтового хозяйства и прочие.

4.4.11. Осуществлять хозяйственную деятельность в соответствии с требованиями законодательства федерального, регионального и муниципального уровня, соответствующих государственных стандартов и нормативно-технических документов, в том числе:

- иметь в наличие нормативно-методическую документацию;
- соблюдать нормы и правила по охране окружающей среды;
- соблюдать правила по охране труда и иметь средства по обеспечению техники безопасности;
- исполнять предписания контролирующих органов;
- иметь систему контроля над качеством выполняемых работ (наличие системы контроля качества предоставляемых услуг, снижение объемов за несвоевременное предоставление или недопоставку жилищно-коммунальных услуг);
- иметь в наличие акты приемки результатов работ, акты осмотра и проверки состояния (испытания) общего имущества на соответствие его эксплуатационных качеств установленным требованиям;

- выполнять мероприятия по пожарной и электробезопасности, проводить инструктаж персонала ответственными специалистами;
- соблюдать иные нормы, предусмотренные законодательством.

4.4.12. Предоставлять информацию в саморегулируемую организацию в форме отчетов в порядке, установленном Уставом или иным документом, утвержденными решением Общего собрания членов саморегулируемой организации.

4.4.13. Представлять в исполнительный орган субъекта Российской Федерации, в органы местного самоуправления информацию, касающуюся предоставления жилищно- коммунальных услуг населению, управления жилищным фондом по письменным запросам в течение трех рабочих дней.

## **5. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ**

5.1. Основными принципами саморегулируемой организации являются:

5.1.2. Постоянное улучшение деятельности организации в целом следует рассматривать как ее неизменную цель.

5.1.3. Руководитель обеспечивает единство цели и направления деятельности организации. Ему необходимо создавать и поддерживать внутреннюю среду, в которой работники могут быть полностью вовлечены в решение задач организации.

5.1.4. Работники всех уровней составляют основу организации, и их полное вовлечение дает возможность организации с выгодой использовать их способности.

## **6. КОНТРОЛЬ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗА ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ СВОИХ ЧЛЕНОВ**

6.1. Саморегулируемая организация для осуществления своей деятельности создает специализированный орган, осуществляющий контроль за соблюдением членами саморегулируемой организации требований Стандартов и Правил деятельности и рассмотрение дел о применении в отношении членов саморегулируемой организации мер дисциплинарного воздействия, предусмотренных внутренними документами саморегулируемой организации.

6.2. Контроль за осуществлением членами саморегулируемой организации деятельности проводится путем плановых и внеплановых проверок, порядок которых определяется внутренним документом саморегулируемой организации.

## **7 . НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫЕ АКТЫ И ИНЫЕ ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В НАСТОЯЩЕМ СТАНДАРТЕ**

7.1. Жилищный кодекс Российской Федерации.

7.2. Гражданский кодекс Российской Федерации.

7.3. Федеральный закон Российской Федерации от 01.12.2007 г. № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях».

7.4. Федеральный закон Российской Федерации от 27.12.2002 № 184-ФЗ «О техническом регулировании».

7.5. Постановление Госстроя России от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда».

7.6. Постановление Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 № 307 «Об утверждении Правил предоставления коммунальных услуг гражданам».

7.7. Постановление Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме».

7.8. Постановление Госстроя России от 25.05.2000 № 51 «Об утверждении Классификатора работ и услуг в жилищно-коммунальном комплексе».

7.9. ГОСТ 51617-2000 «Жилищно-коммунальные услуги. Общие технические условия».

7.10. ГОСТ Р 51929-2002 «Услуги жилищно-коммунальные. Термины и определения».

7.11. «Общероссийский классификатор видов экономической деятельности, продукции и услуг» ОК 004-93.