

**УТВЕРЖДЕНО**  
Решением Совета  
Некоммерческого партнерства  
«Объединение управляющих компаний»  
(Протокол № 1-10  
от 29 ноября 2010 года)

**Стандарты и правила Некоммерческого партнерства  
«Объединение управляющих компаний»**

г. Санкт-Петербург  
2010 год

## 1. Общие положения

1.1. Настоящие Стандарты и правила предпринимательской деятельности организаций, управляющих многоквартирными домами (далее – Стандарты) разработаны в соответствии с Федеральными законами "О саморегулируемых организациях», «О некоммерческих организациях», «Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами», утвержденном Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 N 731, Уставом Некоммерческого партнерства «Объединение управляющих компаний» (далее - Объединение) в целях осуществления управляющими организациями - членами Объединения предпринимательской деятельности с соблюдением требований, установленных Стандартами.

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

- Предпринимательская деятельность – деятельность члена Объединения в качестве управляющей организации.
- Управляющая организация - юридическое лицо, независимо от организационно-правовой формы, которое осуществляет управление многоквартирным домом (далее – МКД), на основании договора управления 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.
- 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 Объединения;
- Содержание общего имущества в МКД – комплекс мер, направленных на поддержание общего имущества в МКД в надлежащем состоянии;
- 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).
- Профессиональное и деловое сотрудничество - отношения, которые складываются между членами Объединения, а также членов Объединения с самим Объединением по поводу и в процессе осуществления членами Объединения предпринимательской деятельности.
- Деловая этика – нормы поведения управляющих организаций - членов Объединения с точки зрения нравственности при осуществлении предпринимательской 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 Объединения, Уставом Объединения и иными локальными правовыми актами Объединения, договором управления МКД.

1.4. Настоящие Стандарты обязательны для исполнения всеми членами Объединения.

1.5. Управляющая организация вправе быть членом только одной саморегулируемой организации, объединяющей управляющих МКД.

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 предпринимательской 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 тарифов на текущий год, смет на проведение текущего и капитального ремонтов;
- договоров с ресурсоснабжающими организациями;
- 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 документация и исполнительные чертежи и пр.). Отсутствующая документация восстанавливается Управляющей организацией за счет собственников по решению общего собрания.
- лицензий и иной разрешительной документации по обслуживанию жилищного фонда в случаях, установленных законодательством как у управляющей организации, так и у организаций, привлеченных к обслуживанию и ремонту жилищного фонда.
- Сертификат добровольной сертификации услуг.

### 2.2. Финансово-экономические

#### 2.2.1. Наличие:

- страхового полиса гражданской ответственности со страховой компанией
- адресного (подомового) учета поступивших средств собственников помещений МКД и выполненных управляющей организацией обязательств.

#### 2.2.2. Отсутствие:

- не выполненных в установленный срок предписаний контрольных и надзорных органов о прекращении и (или) устранении нарушений в области эксплуатации жилищно-коммунального хозяйства по вине управляющей организации;
- задолженностей по платежам в бюджеты всех уровней и внебюджетные фонды Российской Федерации за последний заверченный отчетный период в размере свыше 25%

балансовой стоимости активов управляющей организации по данным бухгалтерской отчетности за последний завершенный отчетный период;

- просроченных денежных обязательств перед кредиторами более 6-ти месяцев или в размере свыше 70 % балансовой стоимости активов управляющей компании по данным бухгалтерской отчетности за последний завершенный 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, в том числе в соответствии с международными стандартами ИСО 9001-9004, с системой «Росжилкоммунсертификация».

#### 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, а также договора на инкассацию наличных средств 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;
- 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.

## 3. Информационная открытость

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

3.2. Объединение 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 в части осуществления предпринимательской деятельности, 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.

3.3. Объединение как СРО представляет информацию в федеральные органы исполнительной власти в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

3.4. Объединение как 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 самой 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 СРО, их работников и членов Совета Объединения может быть создана Комиссия по конфликтным ситуациям.

#### **5. Заключительные положения**

5.1. Настоящие Стандарты вступают в силу с момента их утверждения Советом Объединения.

5.2. Все изменения и дополнения к настоящим Стандартам действительны только с момента их утверждения Советом Объединения.