

Программа семинара
**«О ПРЯМЫХ ОТНОШЕНИЯХ МЕЖДУ СОБСТВЕННИКАМИ ПОМЕЩЕНИЙ И РСО.
ОСНОВНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ ЖИЛИЩНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА И МЕХАНИЗМЫ ИХ
РЕАЛИЗАЦИИ»**

26 и 27 июня 2018 года, Красноярск

1. О прямых отношениях между собственниками помещений и РСО.

- ✓ **О новых полномочиях Правительства РФ.**
- ✓ Требования и порядок перехода к прямым договорным отношениям между собственниками помещений в МКД и РСО;
- ✓ Порядок принятия собственниками помещений решения о переходе к прямым договорным отношениям с РСО и рекомендации к повестке общего собрания собственников;
- ✓ Порядок досрочного расторжения РСО договора ресурсоснабжения с УО, ТСЖ и ЖСК при неисполнении ими обязательств по оплате потребленных ресурсов, момент расторжения договора ресурсоснабжения с УО, ТСЖ, ЖСК;
- ✓ Заключение договора, содержащего положения о предоставлении КУ с собственниками помещений и требования к данным договорам;
- ✓ Права и обязанности РСО и УО, ТСЖ, ЖСК при прямых отношениях с собственниками помещений, анализ и возможные последствия УО и РСО при реализации прямых отношений;
- ✓ Рекомендации по снятию спорных отношений;
- ✓ Сроки начала исполнения обязательств.

2. Основные изменения в законодательстве РФ, связанные с управлением МКД. Основные изменения в ЖК РФ (от 20.12.2017 N 399-ФЗ, от 20.12.2017 N 416-ФЗ, от 29.12.2017 N 462-ФЗ, от 31.12.2017 N 485-ФЗ, от 31.12.2017 N 488-ФЗ, от 31.12.2017 N 503-ФЗ).

- ✓ Взаимодействие УК, ТСЖ, РСО с органами местного самоуправления;
- ✓ Изменения в области лицензионного контроля. Об исполнении требований об исключении тождественности и схожести в наименованиях управляющих организаций;
- ✓ Изменения в области контроля и надзора за осуществлением деятельности: по управлению МКД, предоставлением коммунальных услуг, правильностью установления размера платы за содержание жилого помещения, правильностью расчета платы за коммунальные услуги;
- ✓ Размещение информации в ГИС ЖКХ: что обязательно к размещению, ответственность за нарушение требований;
- ✓ Управление задолженностью в ЖКХ.

3. Проекты НПА по управлению МКД. Данные проекты НПА разработаны в развитие 485-ФЗ РФ. Изменения вносятся в 416 – ПП РФ, 354 – ПП РФ, 1110 – ПП РФ.

- ✓ Проект Постановления Правительства РФ «Об утверждении порядка и условий определения управляющей организации для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не определен или не реализован способ управления, не определена управляющая организация, в том числе по причине признания не состоявшимся открытого конкурса по отбору управляющей организации, проводимого органом местного самоуправления».
- ✓ Проект Постановления Правительства РФ "О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам управления многоквартирными домами".

4. Оптимизация функций управления МКД. Авторская разработка.

- ✓ Управление МКД как два основных вида деятельности – непосредственно эксплуатация, содержание МКД и «политика». «Политика» - комплекс мероприятий по работе с собственниками помещений.
- ✓ Стандарты организации – структурированные мероприятия при значительном количестве МКД, которые находятся в управлении.
- ✓ Универсальные специалисты УО (индивидуальные управляющие - ИУ) - при незначительном количестве МКД в управлении.
- ✓ Конкретные механизмы, разработанные инструкции, руководства, регламенты для универсальных

специалистов, позволяющие исполнить разнородные виды деятельности с учетом отсутствия специальных познаний.

- ✓ Ответственность индивидуальных управляющих в УО (уполномоченное УО лицо) за управление группой МКД: работа с собственниками помещений; проведение осмотров ОИ и помещений, снятие показаний ОДПУ; проведение общих собрания; контроль качества КУ в помещениях собственников и др.

5. Методика определения объема обязательств индивидуального управляющего и подрядных организаций (на примере УО Московской области).

- ✓ Руководство по пользованию помещением и оборудованием, расположенном в нем.
- ✓ Соглашение по взаимодействию ИУ с председателем совета МКД; положение о совете МКД; инструкция по соблюдению пожарной безопасности:
- ✓ Таблица функциональных обязанностей ИУ с расшифровкой периодичности выполнения обязанностей и загруженностью специалиста, что позволяет осуществлять планирование их деятельности.

6. Оптимизация функций управления МКД. Авторская разработка. (Продолжение темы первого дня). Данные стандарты организации разработаны в развитии законодательства о прямых отношениях.

- ✓ Актуализированный Стандарт организации СТО 04-2016 «Содержание, учет и снятие показаний общедомовых средств измерений в многоквартирном доме»;
- ✓ Актуализированный Стандарт организации СТО 06-2016 «Организация контроля качества коммунальных услуг в многоквартирном доме (горячее водоснабжение);
- ✓ Актуализированный Стандарт организации СТО 07-2016 «Организация контроля качества коммунальных услуг (отопление) в помещении многоквартирного дома».

7. Мероприятия по соблюдению требований пожарной безопасности. Авторская разработка. Инструкция по соблюдению требований пожарной безопасности.

"Об утверждении форм проверочных листов, используемых должностными лицами федерального государственного пожарного надзора МЧС России при проведении плановых проверок по контролю за соблюдением требований пожарной безопасности в многоквартирных жилых домах, в зданиях организаций торговли и организаций общественного питания" (Зарегистрировано в Минюсте России 22.12.2017 N 49408).

8. Планирование деятельности по ресурсосбережению в многоквартирных домах. Авторская разработка.

- ✓ Предложения управляющим организациям по планированию мероприятий по энергосбережению, которые можно выполнять в структуре ежемесячного платежа собственников за содержание общего имущества и не требующих дополнительного финансирования. Отсутствие такого плана мероприятий по ресурсосбережению приводит к административным санкциям и убыткам УО. Разработанные предложения позволяют исполнить значительную часть обязательств по ресурсосбережению, как за счет текущего финансирования, так и дополнительного финансирования собственниками помещений.

9. Разработка плана восстановительных работ по устранению выявленных повреждений и нарушений на общем имуществе МКД.

- ✓ Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения" предусматривает разработку планов восстановительных работ при выявлении нарушений и повреждений на общем имуществе МКД.

Методика разработки таких планов и дальнейшего их использования в законодательстве отсутствует. На семинаре будет рассмотрена авторская разработка, которая восполнит пробелы в законодательстве. Приводится план восстановительных работ на конкретных дефектах общего имущества МКД. План восстановительных работ – как механизм минимизации административной ответственности.