



Николай Смирнов

МИНИСТР ЭНЕРГЕТИКИ
И ЖКХ СВЕРДЛОВСКОЙ
ОБЛАСТИ

«Главная задача жилищно-коммунального хозяйства – обеспечить высокое качество жизни людей. С этой целью в регионе реализуются программы по модернизации инфраструктуры, строительству современных объектов водоочистки, тепло- и газоснабжения, внедряются инновационные технологии. Старых знаний и навыков для работы в этих условиях становится крайне недостаточно. Сегодня отрасли требуется приток кадров новой формации – квалифицированных, эффективных, способных работать на сложнейшем оборудовании и умеющих со знанием дела применять на практике современные технологические разработки».

ВЕСТНИК АССОЦИАЦИИ

№ 8 (8)
14.03.2018

Дорогие коллеги!

**Уважаемые члены
саморегулируемой организации**

Ассоциация управляющих и собственников жилья!

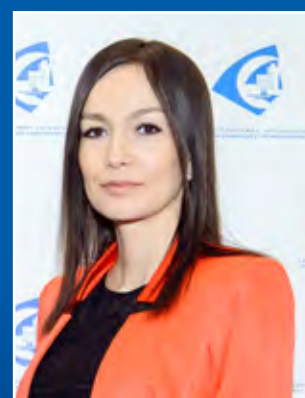
Поздравляем вас с профессиональным праздником – Днем работника бытового обслуживания населения и жилищно-коммунального хозяйства!

Вы трудитесь в отрасли, от состояния которой зависят благополучие и комфорт жителей, качество их жизни. И только высокий профессионализм и ответственное отношение к делу способствует выходу сферы жилищного и коммунального хозяйства на новый уровень.

Перед вами стоит множество разных задач. Мы надеемся, что со всеми возникающими на пути преградами вы справитесь легко, а удача будет сопутствовать вам всегда.

Желаем вам достижения новых высот, доверия со стороны собственников. Терпения и благополучия в вашей деятельности! И пусть ваша работа будет оценена по достоинству.

Здоровья вам, бодрости и хорошего настроения!



Евгения Милькова

ДИРЕКТОР СРО АССОЦИАЦИЯ
УПРАВЛЯЮЩИХ
И СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ



Актуально

В 2018 году СРО Ассоциация управляющих и собственников жилья представляет несколько печатных изданий, которые будут содействовать улучшению деятельности органов местного самоуправления в сфере ЖКХ, управляющих организаций и смогут разъяснить жителям многоквартирных домов тонкости управления жилищным фондом.

Методическое пособие по расчету платы за содержание жилого помещения



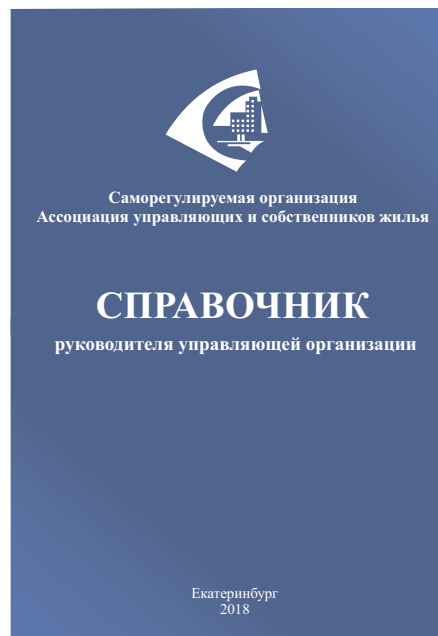
В методическом пособии рассматривается формирование структуры платы за содержание жилого помещения, а именно расчет полной себестоимости, необходимой валовой выручки и нормативной прибыли. Этот расчет основывается на выполнении минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Для управляющих организаций издание станет основой для разработки тарифа на жилищные услуги и расскажет об определении нормативных затрат. В методическом пособии на конкретных примерах можно рассмотреть, как складывается соответствующий тариф и

каковы различия в структуре платы, исходя из особенностей МКД.

Представителям органов муниципальной власти и собственникам помещений в многоквартирном доме методическое пособие разъяснит, из чего состоит плата за содержание жилого помещения и какие виды работ необходимы для надлежащего содержания общего имущества.

Справочник руководителя управляющей организации



Справочник включает в себя разделы, касающиеся всех аспектов управления многоквартирным домом, начиная от деятельности аварийно-диспетчерской службы, заканчивая административной ответственностью за различные нарушения, например, размещение информации в ГИС ЖКХ.

Издание станет помощником руководителю управляющей организации при подготовке к аттестации для лицензирования. Специалистам компаний справочник будет полезен с практической точки зрения и ориентирует в нормативно-правовых актах.

Собственники помещений, основываясь на представленной в справочнике информации, смогут самостоятельно разобраться в том, что касается управления многоквартирными домами, и получить исчерпы-

вающие ответы на вопросы, касающиеся этой сферы.

Представителям муниципальной власти издание будет полезно в части таких разделов как жилищный фонд, энергосбережение и энергоэффективность, работы на придомовой территории, а также тепло-, водоснабжение и некоторые другие. Справочник станет инструкцией, к которой можно обратиться в вопросах управления МКД.

Стандарты профессиональной деятельности



Стандарты профессиональной деятельности предназначены для управляющих организаций, входящих в состав СРО, при осуществлении ими предпринимательской и профессиональной деятельности в сфере жилищного и коммунального хозяйства.

Стандарты регламентируют порядок взаимодействия предприятий, осуществляющих предпринимательскую деятельность в сфере ЖКХ, для соблюдения их взаимных интересов и качественного обеспечения потребителей коммунальными услугами, услугами по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Стандарты направлены на устранение или регулирование конфликтов интересов членов СРО и предназначены для руководителей управляющих организаций и организаций коммунального комплекса, специалистов служб и отделов.

Актуально**Соглашение с органами
местного самоуправления**

СРО Ассоциация управляющих и собственников жилья заключает соглашения о взаимном сотрудничестве с главами муниципальных образований. Сотрудничество направлено на улучшение условий жизни населения и предоставления качественных жилищных и коммунальных услуг.

Проект имеет несколько направлений, среди которых – взаимное развитие и создание благоприятных условий для деятельности Ассоциации и администрации муниципалитета, участие управляющих организаций в реализации программы капитального ремонта общего имущества в МКД и других государственных программах федерального, регионального и муниципального значения; организация и проведение совместных конференций, семинаров и совещаний; реализация проектов в области энергосбережения и энергоэффективности.

Также соглашение направлено на освещение в СМИ деятельности по вопросам поддержки и развития институтов саморегулирования в управлении недвижимостью, привлечение представителей СРО Ассоциация управляющих и собственников жилья к мероприятиям, проводимым государственными органами.

**Группа в WhatsApp**

СРО Ассоциация управляющих и собственников жилья расширяет горизонты своей деятельности и в информационных технологиях. Мы рады сообщить вам, что в марте мы запустили группу в WhatsApp, где будем публиковать анонсы предстоящих мероприятий Ассоциации и самые важные новости, касающиеся жилищного и коммунального хозяйства.

Чтобы стать участником группы, необходимо предоставить свои контакты представителям Ассоциации, либо воспользоваться пригла-



сительной ссылкой, которая размещена на официальном сайте в разделе «Членам СРО».

В планах Ассоциации

СРО Ассоциация управляющих и собственников жилья намерена проводить выездные встречи на территориях свердловских муниципалитетов. Мероприятия планируются проводить в том числе в рамках заключенных соглашений с главами муниципальных образований.



На выездных встречах обсуждаются актуальные именно для этой территории проблемы. Представители Ассоциации проводят разъяснительную работу с собственниками помещений в многоквартирных домах. Жителей интересует, из чего складывается тариф на жилищные услуги, реализация текущего ремонта в МКД и многое другое.

Ближайшая выездная встреча со старшими по подъезду при участии главы Каменска-Уральского Алексея Шмыкова состоится в третьей декаде марта.



Общее собрание

Общее собрание членов СРО: методика по расчету платы за жилое помещение и изменения в законодательстве

СРО Ассоциация управляющих и собственников жилья 30 января 2018 года провела общее собрание, на котором с докладами выступили представитель Министерства энергетики и ЖКХ Свердловской области, руководители Департамента государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области и ООО «Стратегическое развитие».

С приветственным словом выступила директор СРО Ассоциация управляющих и собственников жилья Евгения Милькова. Она рассказала о мероприятиях, которые проводит СРО, а также о том, что Ассоциация вошла в состав организационного комитета по подготовке и проведению Дня работника ЖКХ и состав комиссии конкурса «Лучшая управляющая организация».



Первый доклад на общем собрании был посвящен изменениям в законодательстве, произошедшим накануне новогодних праздников. Замдиректора областного Департамента государственного жилищного и строительного надзора Антон Щепелин рассказал о раскрытии информации в 2018 году. Он подчеркнул, что согласно законодательству сейчас для управляющих организаций существует обязанность раскрывать сведения в ГИС ЖКХ.

«Внесены изменения в статью 20 ЖК РФ о государственном жилищном надзоре. Согласно этим изменениям поступление обра-

щения, либо выявление нарушений порядка размещения информации органами местного самоуправления, ресурсоснабжающими организациями, лицами, осуществляющими управление многоквартирными домами, являются основаниями для проведения внеплановой проверки», – уточнил Антон Щепелин.

Заместитель руководителя Департамента государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области рассказал об изменениях в законодательстве, касающихся проведения общих собраний собственников помещений в МКД, выдачи лицензии на осуществление предпринимательской дея-

тельности, которая теперь будет действовать пять лет. Если же организация уже имеет лицензию, то срок ее действия отсчитывается с 11 января 2018 года и закончится в январе 2023 года.

Участники общего собрания получили ответы и на другие актуальные вопросы, в том числе, узнали о том, что наименования управляющих организаций не должны быть схожими до степени смешения.

Антон Щепелин также сообщил, что Департамент государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области планирует проводить обучающие семинары для специалистов управляющих организаций и вести разъяснительную работу.

Главный специалист отдела оперативного контроля, развития коммунальной инфраструктуры и обращения с ТКО свердловского Министерства энергетики и ЖКХ Марина Лапшина выступила с докладом о благоустройстве придомовых территорий. Она напомнила, что правила благоустройства разрабатываются органами местного самоуправления, и на территории Свердловской области эти правила действуют в 89 муниципальных образованиях.

Марина Лапшина отдельно отметила пункт 12.2.1 приказа от 12.04.17 № 711/пр «Об утверждении методических рекомендаций

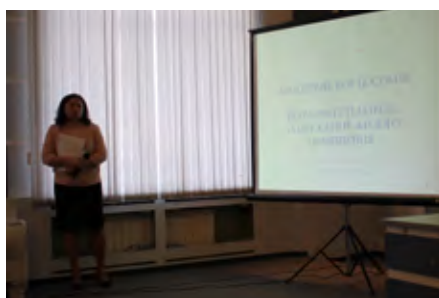
Продолжение на стр. 5

Общее собрание

Продолжение. Начало на стр. 4

для подготовки правил благоустройства территорий поселений, городских округов, внутригородских районов», в котором содержится информация о картах подведомственных территорий. Исходя из этих рекомендаций, карта необходима в каждом районном образовании, и ее нужно согласовывать со всеми заинтересованными лицами. Однако, по словам специалиста регионального Министерства энергетики и ЖКХ, такая карта разработана только в Невьянске, Краснотурьинске и Карпинске.

Интерес у представителей органов муниципального самоуправления вызвал всероссийский конкурс «Лучшая муниципальная практика», который проводится в два этапа: первый – на территории Свердловской области, второй – в Москве. Конкурс впервые со-



стоялся в прошлом году, и тогда в нем приняли участие 10 свердловских муниципальных образований. К сожалению, уральские территории не заняли призовых мест: выиграли города Воронеж и Геленджик. По словам Марины Лапшиной, они получили по пять миллионов рублей на развитие.

Директор ООО «Стратегическое развитие» Наталья Чезганова презентовала обновленную версию методического пособия по рас-

чету платы за жилое помещение. Издание вызвало большой интерес у участников общего собрания. Наталья Чезганова отметила, что методика основывается на постановлении Правительства РФ от 03.04.13 №290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».

Директор ООО «Стратегическое развитие» рассказала также о нормах накопления твердых коммунальных отходов и особенностях формирования тарифа на жидкие бытовые отходы.

Участникам собрания также представили аналитическую информацию о стоимости жилищных услуг в городах России. Отметим, что тариф варьируется в зависимости от региона.

Мероприятие

Ассоциация приняла участие в обучающем семинаре

Сотрудники СРО Ассоциация управляющих и собственников жилья приняли участие в семинаре «Актуальные вопросы ценообразования в сфере ЖКХ в 2018 году», который был организован партнерами – компанией «Стратегическое развитие», 7 февраля.



На семинаре обсудили важные темы в сфере жилищного и коммунального хозяйства. Особый интерес вызвало выступление министра энергетики и ЖКХ Свердловской области Николая Смирнова. Он рассказал о предоставлении субсидий на поддержку муниципальных программ формирования комфортной городской среды и об особенностях проведения капитального ремонта общего имущества в МКД в 2018 году. Тема капремонта заинтересовала глав муниципальных образований, которые смогли задать свои вопросы министру и получить оперативные ответы на них.



Так, глава городского округа Сухой Лог Роман Валов задал вопрос о проведении капитального ремонта общего имущества в МКД, в которых проводить работы нецелесообразно из-за состояния здания. А заместитель главы Сысертского городского округа Сергей Воробьев попросил пояснить нюансы подачи заявок на предоставление субсидий на реализацию программы формирования комфортной городской среды.

Глава Ирбита Геннадий Агафонов задал министру вопрос об особенностях подачи заявок для участия в вышеуказанных программах в конкретном муниципальном образовании.

СРО Ассоциация управляющих и собственников жилья намерена в дальнейшем принимать участие в обучающих семинарах.

Наши партнеры

ООО «Стратегическое развитие» напоминает, что в соответствии с реализацией Федерального закона от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергоэффективности и о повышении энергетической эффективности...» в перечень требований к содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме включаются требования о проведении мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности многоквартирного дома.

Для выполнения этих мероприятий проводится энергетическое обследование, по результатам которого определяется класс энергетической эффективности многоквартирного дома.

Этот класс обязательно устанавливается в отношении многоквартирных домов, построенных, реконструированных или прошедших капитальный ремонт и вводимых в эксплуатацию, а также подлежащих государственному строительному надзору. Данные о классе энергетической эффективности МКД размещаются в системе ГИС ЖКХ.

Если ответственные за содержание многоквартирных домов лица не соблюдают необходимые требования энергетической эффективности, требования о разработке и сообщения собственникам предложений о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в МКД, то это влечет наложение административного штрафа. На должностных лиц в размере от 5 до 10 тысяч рублей, на лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, – от 10 тысяч до 15 тысяч, на юридических лиц – от 20 тысяч до 30 тысяч рублей.

ООО «Стратегическое развитие» предлагает сотрудничество по проведению энергетического обследования МКД для вашей организации. Его формат соответствует нормам действующего законодательства и



включает в себя тепловизионное обследование, разработку мероприятий по энергосбережению, оформление энергетического паспорта и установление класса энергетической эффективности МКД.

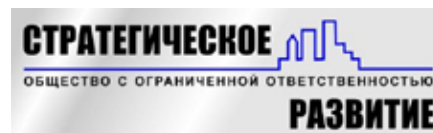
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТРАТЕГИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ»

ШИРОКИЙ СПЕКТР КОНСАЛТИНГОВЫХ УСЛУГ В СФЕРЕ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА

- Формирование и экспертиза тарифов на коммунальные услуги (теплоснабжение, водоснабжение, водоотведение);
- Содействие в формировании (актуализации) и экспертизе инвестиционных программ организаций коммунального комплекса;
- Участие в экспертной группе по подготовке конкурсной документации на право заключения концессионных соглашений в отношении объектов коммунальной инфраструктуры в части формирования финансовой модели;
- Участие в формировании программы энергосбережения и повышения энергетической эффективности;
- Формирование и экспертиза показателей надежности, качества и энергетической эффективности объектов коммунального комплекса, расчета технологических потерь

удельного расхода и нормативного запаса топлива;

- Содействие органам местного самоуправления в формировании и актуализации муниципальных целевых программ;
- Разработка и актуализаций программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры;
- Разработка и экспертиза схем тепло-, водоснабжения и водоотведения;
- Формирование экономически обоснованного тарифа на жилищные услуги;
- Участие в формировании документов системы ценообразования в сфере обращения с твердыми коммунальными отходами;



- Оценка эффективности деятельности предприятий сферы ЖКХ;
- Проведение энергетического обследования объектов любой сложности;
- Содействие в разработке стратегии социально-экономического развития муниципального образования;
- Маркетинговые исследования;
- Представительство в судах по вопросам сферы ЖКХ;
- Информационно-консультационные услуги по вопросам сферы ЖКХ.

Мы будем рады видеть Вас среди наших клиентов и сделаем все возможное, чтобы наше сотрудничество стало плодотворным и оставляло у Вас только позитивные эмоции.

620062, г. Екатеринбург, ул. Генеральская, д. 3, оф. 207, тел.: (343) 375-38-23

E-mail: konsaltsr@gmail.com

Законодательство

Изменения в Жилищном кодексе РФ

Лицензия управляющей организации предоставляется сроком на пять лет и действует только на территории субъекта Российской Федерации, органом государственного жилищного надзора которого она выдана. Срок действия лицензии продлевается по истечении пяти лет в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Основание: ч. 4 ст. 192 ЖК РФ.

Управляющая организация обязана вести реестр собственников помещений в МКД, который содержит сведения, позволяющие идентифицировать жильцов. Этот реестр управляющая организация обязана предоставить в течение пяти рабочих дней собственникам помещений, по чьей инициативе созывается общее собрание собственников помещений в МКД. В этом случае согласие собственников на передачу персональных данных не требуется.

Основание: ч. 3.1 ст. 45 ЖК РФ.

Управляющая организация в течение пяти дней с момента получения копий решений и протокола общего собрания собственников помещений МКД обязана направить подлинники указанных решений и протокола в орган государственного жилищного надзора.

Основание: ч. 1.1 ст. 46 ЖК РФ.

Совет МКД подлежит переизбранию на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме каждые два года, если иной срок не установлен. В случае непринятия в установленный срок на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме решения о переизбрании совета многоквартирного дома его полномочия продлеваются на тот же срок.

Основание: ч. 10 ст. 161.1 ЖК РФ.

Управляющая организация обязана приступить к исполнению договора управления МКД с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта РФ в связи заключением договора управления таким домом.

Основание: ч. 7 ст. 162 ЖК РФ.

Управляющая организация вправе оставить в своем распоряжении средства, если по результатам исполнения договора управления МКД в соответствии с размещенным в системе отчетом о выполнении договора управления фактические расходы оказались меньше тех, которые учитывались при установлении размера платы за содержание жилого помещения. При условии, что полученная экономия не привела к ненадлежащему качеству оказанных услуг и (или) выполненным работ.

Основание: ч. 12 ст. 162 ЖК РФ.

К компетенции общего собрания собственников помещений в МКД теперь относится и принятие решений о благоустройстве земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом и который относится к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе о размещении, об обслуживании и эксплуатации элементов озеленения и благоустройства на указанном земельном участке.

Основание: ч. 2 ст. 44 ЖК РФ.

Приспособление общего имущества в многоквартирном доме для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в многоквартирном доме допускается без решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме только в случае, если такое приспособление осуществляется без привлечения денежных средств указанных собственников.

Основание: ч. 4.1 ст. 36 ЖК РФ.

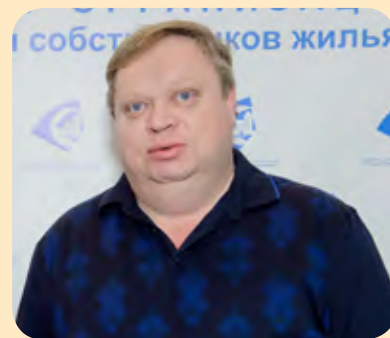
Управляющая организация в течение трех рабочих дней со дня прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на МКД и иные связанные с управлением домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества, электронные коды доступа к оборудованию, иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ, либо жилищному или жилищно-строительному кооперативу, а в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если данный собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

Основание: ч. 10 ст. 162 ЖК РФ.

Поздравляем!

Главный инженер ОАО «Водоканал», член Экспертного совета Андрей Витальевич Анчугов избран председателем Наблюдательного совета СРО Ассоциация управляющих и собственников жилья.

Ассоциация поздравляет Андрея Витальевича и желает ему дальнейших успехов в деятельности, удачи в делах и благополучия!



Конкурс

Конкурсы для организаций сферы жилищного и коммунального хозяйства



В рамках празднования Дня работника бытового обслуживания населения и жилищно-коммунального хозяйства для организаций в сфере ЖКХ в марте объявлены три конкурса.

Конкурс на «Лучшую управляющую организацию Свердловской области» в 2018 году будет проходить в два этапа: до 5 марта компаниям необходимо предоставить заявки, а 15 марта выберут победителя.

Тогда же состоится конкурс профессионального мастерства «Лучший по профессии», принять участие в котором смогут сварщики, столяры и дворники.

Итоги конкурса детских рисунков на темы ЖКХ и энергосбережения в 2018 году подведут 15 марта. Номинаций несколько: «Чистый двор начинается с меня», «Двор моей мечты», «Мой энергоэффективный дом», «Профессии будущего в ЖКХ», «Я – будущий инженер».



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
Ассоциация управляющих и собственников жилья

СРО АССОЦИАЦИЯ УПРАВЛЯЮЩИХ И СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ
620062, Г. ЕКАТЕРИНБУРГ, УЛ. ГЕНЕРАЛЬСКАЯ, Д. 3, ОФ. № 205
ТЕЛ/ФАКС: (343) 375-38-79, 362-83-32
E-MAIL: so@sro-ural.com
www.sro-ural.com