РЕГИОНАЛЬНОЕ ОБЩЕСТВЕННОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ СОДЕЙСТВИЯ СОБСТВЕННИКАМ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ «ДОМОУПРАВ»

Профессиональное управление многоквартирными домами – команда, профессионализм и ГОСТ

Практическое пособие

по совершенствованию системы управления многоквартирными домами[1]

Калининград
2018

[1] На сегодняшний день, это единственный системный и комплексный продукт, который предлагается и уже реализуется в Калининградской области как альтернатива действующей системе в ЖКХ.

г. Калининград, ул. Сергеева, 14, каб. 412 тел: (4012) 53-22-93, +7-921-613-32-43 roor39@mail.ru www.os39.ru

Настоящая брошюра разработана в рамках оказания правовой поддержки и правового просвещения граждан на безвозмездной основе в сфере жилищно-коммунального хозяйства в целях оказания содействия уполномоченному органу в осуществлении контроля за выполнением организациями жилищно-коммунального комплекса своих обязательств, проведения разъяснительной работы с гражданами об их правах и обязанностях в сфере жилищно-коммунального хозяйства, в том числе с учетом разъяснения норм действующего законодательства и снятия социальной напряженности среди населения.

*

6 сентября 2017 года в ходе рабочей встречи с представителями жилищного актива и старшими домов по вопросам ЖКХ, в то время, кандидат в Губернаторы Антон Андреевич Алиханов, предложил гражданам с активной гражданской позицией, с целью повышения эффективности координации и взаимодействия с органами власти - организоваться и создать объединение, которое бы помогало собственникам в решении вопросов ЖКХ.

Кто? если не мы!

20 октября 2017 года прошло собрание инициативной группы граждан, на котором, в соответствии с Федеральным законом от 19.05.1995 № 82-ФЗ "Об общественных объединениях", было создано Региональное общественное объединение содействия собственникам помещений в многоквартирных домах Калининградской области «Домоуправ» (РОО «Домоуправ»). Был утверждён устав Объединения, определены основные направления деятельности, выбрано Правление, в том числе:

Глотов Валерий Николаевич - Председатель РОО «ДОМОУПРАВ», член Общественного Совета при Губернаторе Калининградской области по реформированию ЖКХ, член Общественного Совета при Областной Думе, Председатель ТСЖ «Соседи» г. Калининград, м.р. Прибрежный

члены Правления РОО «ДОМОУПРАВ»:

Ларионов Владимир Васильевич - член Общественного Совета при Губернаторе Калининградской области по реформированию ЖКХ, Председатель ТСЖ «Московский»;

Королёв Владимир Алексеевич - член Общественного Совета при Губернаторе Калининградской области по реформированию ЖКХ, Председатель ТСЖ «Красносельский»;

г. Калининград, ул. Сергеева, 14, каб. 412 тел: (4012) 53-22-93, +7-921-613-32-43 roor39@mail.ru www.os39.ru

Борисов Валерий Алексеевич – Председатель Наблюдательного Совета, член Общественного Совета при Губернаторе Калининградской области по реформированию ЖКХ.

Хромушина Галина Филипповна - Член Наблюдательного Совета, Председатель Общественного Объединения «Анастасия» (г. Черняховск).

Буйнякова Юлия Ивановна – главный редактор газеты «Вестник ЖКХ Калининградской области», ведущий специалист по взаимодействию с собственниками

Халипов Юрий Викторович – член Наблюдательного Совета, член Совета дома Шаманова, д.8а (г. Пионерский)

Линевич Александр Васильевич - Председатель совета дома. Председатель ТСЖ "Взлёт"

Шмановский Виктор Павлович - Председатель ТОСа (г. Калининград, мкр. Прибрежный,)

Как помочь собственникам в создании комфортных и безопасных условий проживания? где найти хорошую и эффективную управляющую компанию? как выстроить понятные и доверительные отношения? как сделать так, чтобы управляющая компания эффективно управляла многоквартирным домом и содержала общее имущество.?

Найти ответ на эти и многие другие вопросы, которые ежедневно задают жильцы многоквартирных домов (далее по тексту – МКД), вряд ли кто сможет.

Все мы взрослые люди и должны понимать, нельзя заставить через суд, или как было раньше, через партком, супруга сделать хорошим семьянином, почему мы наивно полагаем, что можно

заставить хорошо работать управляющую компанию обращаясь в суд, в контролирующие или надзорные органы, к Губернатору или к Президенту РФ. Результат от таких жалоб – минимальный и краткосрочный.

Решать проблемы старыми методами не получится, нужны новые подходы

Специалисты Объединения, имея большой опыт работы в системе ЖКХ, пришли к понимаю, пытаться решать накопившиеся вопросы и проблемы в рамках прежней модели отношений, не изменив её - не получится.

Абсурдность ситуации заключается в том, какую бы управляющую компанию жители не выбрали, лучше не будет! Возможно что-то и изменится… одна компания, к примеру, лучше моет, другая лучше подметает… третья клумбы поливает…, а доверия и понимания, что дом эффективно управляется, а общее имущество профессионально содержится – ни у кого нет. Собственники всё равно будут выступать, с одной стороны, в роли просителей, а с другой, в роли «дойной коровы». Согласитесь, именно в такой ситуации находятся многие дома и жители этих домов.

Какую модель отношений нужно создать, чтобы реально изменилась ситуация в вашем доме? При этом, такая модель, должна быть, системной и комплексной. Она должна охватывать все вопросы, как управления МКД, так и содержания общего имущества. А главное, предлагаемая модель должна формировать доверительные и понятные отношения, как между самими собственниками, так и с управляющей компанией.

По нашему мнению, лучше всего, при создании новой модели отношений, подходит Программа «Совершенствование системы управления многоквартирными домами, содержания общего имущества и эксплуатации многоквартирных домов Калининградской области»[2] (далее по тексту – Программа), которую разработало и реализует Региональное отраслевое объединение работодателей Союз работодателей жилищно-коммунальных предприятий Калининградской области (далее по тексту – РООР ЖКХ). Члены Объединения выбрали данную Программу в качестве приоритетного направления своей деятельности.

Обращаем Ваше внимание, мы не говорим об изменении работы вашей управляющей компании в рамках сегодняшних отношений. Не будьте наивными. Запутанная система начислений, платежей, контроля и выполнения «обязательных» и «необязательных» работ управляющей компанией всё равно не позволит вам понимать и контролировать все эти процессы в рамках действующей системы взаимоотношений с управляющей компанией.

Формируем новую модель отношений

Основной площадкой формирования новой модели отношений является Региональное Объединение содействия собственникам «ДОМОУПРАВ» и непосредственно Наблюдательный Совет, который выстраивает отношения с собственниками, с Советами домов, Председателями ТСЖ и их Правлениями.

Председатель Наблюдательного Совета – Борисов Валерий Алексеевич.

[2] С текстом Программы, можно познакомиться на сайте: www.os39.ru

Именно Наблюдательный Совет, взаимодействуя с Советом дома и непосредственно с собственниками, помогает сформировать заказ на те услуги, которые реально нужны для их дома, с учётом финансовых возможностей и социально-экономических предпочтений собственников. Совместно формируется и утверждаются перечни услуг и планы работ.

В рамках Программы разработан механизм эффективного контроля со стороны Наблюдательного Совета и Совета дома за работой управляющей компанией и выполнения ею согласованного плана работ. Жителям легко проверить работу управляющей компании, ознакомиться с отчётом, а значит отношения будут формироваться понятными и прозрачными и у собственников больше не будет вопросов: За что мы платим? И куда уходят наши деньги?

Доверие – основанное на профессионализме и ГОСТе

Не секрет, что уровень доверия граждан к работе управляющих организаций и качеству предоставляемых жилищных и коммунальных услуг, крайне низкий. Наивно полагать, что сменив управляющую компанию, изменив текст договора, или даже существенно увеличив размер оплаты, что то кардинально изменится. Жители и в этом случае, не получат равным счётом практически ничего! Но доверие будет испорчено окончательно, что в принципе мы сегодня и наблюдаем. Какой выход?

Нам не нужны революции, и перестройки, мы это уже проходили, нужно совершенствовать и улучшать то что имеем и в первую очередь модель отношений и систему управления многоквартирными домами. Как раз это и предлагается в рамках Программы, где механизм стандартизации становится ключевым.

Программой предусмотрено выстраивание договорных отношений на основе выполнения требований национальных стандартов ГОСТ Р вошедших в серию «Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами» (перечень ГОСТов приведён в Приложении №1).

Работать по ГОСТам, на основе прежних договоров не получится. С этой целью, Объединение разработало и согласовало типовые договоры для участников Программы[3], в том числе:
- типовой договор управления МКД;
- типовой договор с теплоснабжающими организациями;
- типовой договор с водоканалами;
- типовой договор с энергоснабжающими организациями.
Именно в типовых договорах заложены и прописаны все требования и условия, выполнение которых, управляющими и ресурсоснабжающими организациями (РСО), обеспечивает выполнение договорных обязательств перед собственниками.

Стандартизация – как эффективный инструмент при формировании высокотехнологичной и конкурентоспособной отрасли ЖКХ.

Прямые договора с ресурсоснабжающими организациями (РСО)

Это на бумаге хорошо звучит – прямые договора с РСО. Давайте откажемся от ненужной, как многим кажется, «прокладки» в лице управляющей компании… и всё станет понятным и правильным… В действительности, нужно признать:

[3] Типовые договора разработаны только для участников Программы, которые подтвердили своё участие в Программе, в равной степени.

1. Общество не научилось эффективно контролировать монополии и не создано законодательство, регулирующее деятельность этих монополистов. Если кто-то наивно полагает, что с ресурсоснабжающей организацией легко будет разобраться в начислениях и платежах, то это большое заблуждение. Для начала нужно будет выстоять в очереди, посидеть в коридоре, дожидаясь соей очереди (таких как вы у монополистов – много), а потом не факт, что вам сделают перерасчёт… При этом нужно признать, обращаются и добиваются перерасчёта минимальное количество граждан, порядка 3-5 % от всех жильцов дома. Остальным некогда, неохота (не простая эта процедура), несмотря на то, что коммунальные платежи, самые большие в платёжках. Обратите внимание, при собираемости платежей 93-95% каких то выступлений РСО о нехватке средств - нет. Можно сделать вывод, тех денег, что собирают с 90% жителей, в основном хватает покрыть расходы ресурсникам и получить прибыль…

2. Качество коммунального ресурса, поставляемого в дома, часто не соответствует требованиям. Больше всего нареканий к отоплению и горячему водоснабжению. Мало кому из жильцов, удавалось контролировать объём и параметры поставляемого в дом коммунального ресурса и его потребление каждым собственником… Не имея таких данных, судить о правильности начислений, практически невозможно.

3. При наличии прямых договоров, ресурсники несут ответственность только за коммунальный ресурс, который они подают до стены дома, внутри дома ответственность всё равно лежит на управляющей компании. И у вас появляется уже два ответственных субъекта, с кем придётся выяснять отношения.

4. Опыт показывает, при прямых договорах, УК отправляет жителей разбираться с начислениями в РСО, а ресурсники, в свою очередь, отправляют жильцов – в УК, так жители чаще всего и ходят по кругу от УК в РСО, иногда могут послать и в РКЦ…

Система договорных отношений, которая реализуется в рамках Программы, устанавливает одного ответственного в доме – управляющую организацию. Согласитесь, с УК проще спросить и проверить начисления всем жителям в доме и каждого в отдельности, чем ходить каждому жильцу и разбираться с коммунальной монополией в лице ресурсоснабжающей организации.

В этой связи, в соответствии с условиями Программы, именно управляющие организации, но не ресурсники, должны предоставлять жильцам коммунальные услуги, контролировать объём и качество поставляемого в дом коммунального ресурса, оптимизировать его потребление в доме, снижая платежи граждан и нести ответственность перед жильцами за качество предоставляемых коммунальных услуг и начисления. На этом основании, в повестке Общего собрания, при выборе народной управляющей компании, стоит вопрос о расторжении имеющихся прямых договоров с РСО.

При этом, не нужно опасаться, что платежи жителей за тепло, воду, газ или электричество, будут «оседать» на счетах управляющей компании. Все платежи проходят только через РКЦ и сразу уходят ресурсникам – это требование Программы, а задача Наблюдательного Совета – контролировать соблюдение, всеми участниками, условий Программы.

Очевидно со временем, когда будут выработаны эффективные инструменты контроля поставки в дом объёмов и качества коммунальных ресурсов со стороны РСО, когда порядок начислений будет понятен, тогда мы первые будем рекомендовать жителям перейти на прямые договора с РСО.

А сейчас переходить на прямые договора, в интересах самих жителей, преждевременно. Хотя нужно признать, для УК выгодно, когда собственники переходят на прямые договора с РСО, у них в этом случае нет обязательств и ответственности за некачественные коммунальные услуги, начисления и оплату. УК – выгодно, жильцам – нет. Зачем тогда нужны эти управляющие организации? чтобы подъезд помыть, двор подмести и лампочку ввернуть – но это уже не

управляющая, а подрядная или клиринговая компания. Но в этом случае и договора другие и стоимость иная.

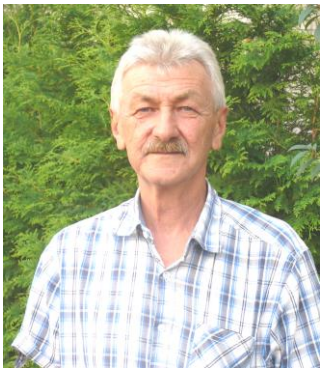
Типовые договоры разработаны, Программа принята, а кто всё это будет реализовывать и претворять в жизнь?

Опыт взаимодействия с управляющими компаниями, которые сегодня представлены на рынке жилищных услуг, показал свою неэффективность. Как правило, действующие компании, не хотят обременять себя какими бы то ни было обязательствами в виде обучения работников, внедрения инновационных технологий и программных продуктов. Деньги регулярно поступают на их расчётные счета…, что им ещё нужно. Устраивает ли такая позиция наших жителей? Конечно же - нет. И нас она тоже не устраивает.

Надо признать, что до последнего времени у нас не было ответа на вопрос: Какие управляющие компании будут реализовывать Программу. Какую управляющую компанию порекомендовать жителям, чтобы не было стыдно за её работу.

Сегодня мы с уверенностью можем сказать - такие управляющие компании в Калининградской области - есть!

Спасение утопающих – дело рук самих утопающих.



Мы активно предлагали и продолжаем предлагать, действующим управляющим компаниям стать участниками Программы и предоставлять услуги в соответствии с национальными стандартами (ГОСТ Р). Но мы, как говорится, наткнулись на стену непонимания и активного отрицания наших предложений. От УК мы часто слышим: у нас у самих большой опыт и наших знаний нам достаточно…

В этой ситуации, нам ничего не оставалось, как самим заняться созданием управляющих компаний, которые стали бы участниками Программы и предоставляли услуги (работы) в соответствии с её требованиями. Региональное Общественное Объединение «ДОМОУПРАВ» инициировало создание Группы управляющих компаний под общим названием «НАРОДНАЯ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ» и инжиниринговой фирмы ООО «СЛУЖБА ГЛАВНОГО ИНЖЕНЕРА», которые предоставляют услуги управления и содержания общего имущества в тех многоквартирных домах, собственники помещений в которых, подтвердили своё участие в Программе и выбрали «НАРОДНУЮ УПРАВЛЯЮЩУЮ КОМПАНИЮ» в качестве управляющей компании. В этой связи, одним из вопросов повестки Общего собрания собственников, стоит вопрос чтобы собственники подтвердили участие их многоквартирного дома в Программе.

Именно эти организации, будут формировать новую модель отношений, предоставлять услуги в соответствии с требованиями и условиями Программы.

Вместе с тем, мы открыты для управляющих организаций (УК, ТСЖ, ТСН), желающих стать участниками Программы и выполнять условия и требования Программы. Такая организация должна подтвердить своё участие в Программе и готовность выполнять требования Программы, обеспечивая:

- профессиональную подготовку кадров;
- техническую оснащённость организации;
- предоставление услуг (работ) в соответствии с национальными стандартами входящими в серию «Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами».
Таким образом, мы приступили к формированию системы предоставления качественных услуг в системе ЖКХ Калининградской области, обеспечивающих комфортные и безопасные условия проживания.

На рынке жилищно-коммунальных услуг ощущается кадровый недостаток квалифицированных специалистов, хотели бы проинформировать управляющие компании, ТСЖ (ТСН, ЖСК), собственников в многоквартирных домах, которые выбрали непосредственный способ управления, теперь они могут привлекать для предоставления услуг (работ) содержания многоквартирных домов, внутридомовых систем инженерно-технического обеспечения инжиниринговую компанию ООО «СЛУЖБА ГЛАВНОГО ИНЖЕНЕРА».

Организации, подтвердившие своё участие в Программе и выполняющие требования и условия Программы, будут рекомендованы Общественным Объединением «ДОМОУПРАВ» жителям многоквартирных домов для выбора таких организаций в качестве управляющих организаций.

Эффективное управление многоквартирными домами (ГОСТ Р 56038)

Многие наивно полагают, что помыть полы, ввернуть лампочку в подъезде, подмести придомовую территорию – это и есть управление многоквартирным домом. Это большое заблуждение, именно отсюда начинаются все проблемы. Порядок предоставления услуг управления МКД прописан в ГОСТ Р 56038. Приведённые в пятом разделе 22 пункта – это и есть управление МКД. А всё остальное – это содержание общего имущества.

На сегодняшний день созданы и получили лицензии две управляющие компании, которые подтвердили своё участие в Программе:

1. ООО «НАРОДНАЯ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ДОМОУПРАВЛЕНИЕ № 1 г. КАЛИНИНГРАД»;

2. ООО «НАРОДНАЯ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ДОМОУПРАВЛЕНИЕ № 1 г. ЧЕРНЯХОВСК».

Почему в названии организаций стоит слово «НАРОДНАЯ»? Не слишком ли это пафосно звучит?

Во-первых, учредителями компаний выступают члены Объединения – такие же жители многоквартирных домов. Во-вторых, для учредителей данный проект не является коммерческим. По согласованным с учредителями, учредители не получают прибыль от деятельности компаний, можно сказать, «НАРОДНАЯ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ», по факту – некоммерческая организация. Кроме этого, основные направления деятельности компании, приём на работу директоров и ведущих специалистов определяет Наблюдательный Совет Объединения, то есть непосредственно этот самый – народ.

Профессиональное содержание общего имущества (ГОСТ Р 56192)

В соответствие с условиями Программы, содержание общего имущества МКД должно осуществляться в соответствие с национальными стандартами, вошедшими в серию «Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами».

В соответствии с разделом 6 ГОСТ Р 56192: ***При оказании услуги текущего содержания имущества в составе работ (мероприятий) преобладающими должны быть диагностика технического состояния имущества путем организации и проведения осмотров, в том числе профилактические работы <u>по предупреждению преждевременного износа имущества.</u>***

Предоставление услуг (работ) содержания общего имущества осуществляет созданная, при участии РОО «ДОМОУПРАВ» инжиниринговая кампания, входящая в Группу Компаний – ООО «СЛУЖБА ГЛАВНОГО ИНЖЕНЕРА».

Специалисты ООО «СЛУЖБА ГЛАВНОГО ИНЖЕНЕРА» проходят обучение, повышают квалификацию. В составе службы имеется необходимое оборудование, машины, инструменты и механизмы, позволяющие профессионально выполнять работы в соответствии с национальными стандартами, вошедшими в серию «Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами», в том числе:

- услуги содержания общего имущества МКД в соответствии с ГОСТ Р 56192;
- услуги аварийно-диспетчерского обеспечения в соответствии с ГОСТ Р 56037.
- услуги проведения технических осмотров в соответствии с ГОСТ Р 56194;
- услуги содержания придомовой территории, сбор и вывоз ТБО в соответствии с ГОСТ Р 56195;
- услуги содержания внутридомовых систем холодного водоснабжения в соответствии с ГОСТ Р 56533;
- услуги содержания внутридомовых систем электроснабжения в соответствии с ГОСТ Р 56536;
- Содержание внутридомовых систем канализации в соответствии с ГОСТ Р 56534;
- Проведение текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома в соответствии с ГОСТ Р 56535;
- Организация и проведение капитального ремонта в соответствии с ГОСТ Р 56193.

Выражение: «Кадры решают всё!» актуально для предприятий ЖКХ и в первую очередь – управляющих организаций.

Условия и требования Программы обширны, носят системный и комплексный характер. Наивно полагать, что управляющая организация, подтвердив готовность стать участником Программы, сразу получит рекомендации от Объединения…

Управляющей организации и её специалистам, предстоит много сделать, чтобы приблизиться к соответствию тех требований, которые прописаны в Программе.

В первую очередь, требования предъявляются к профессиональной подготовке работников таких организаций. Подготовка кадров осуществляется в рамках системы непрерывного образования и повышения квалификаций работников ЖКХ Калининградской области реализуемой РООР ЖКХ, которая является составной частью Программы.

Сегодня, в институте финансов, экономики и менеджмента Калининградского государственного технического университета (КГТУ) впервые проходят обучение в магистратуре первая группа студентов по специальности менеджмент в ЖКХ. В этом году (2018) сформирована очередная группа студентов, которая начнёт так же обучение в магистратуре.

По окончании обучения, отрасль получит не просто специалистов высшей квалификации, но и научных работников, способных проводить аналитическую и изыскательскую деятельность по многим вопросам ЖКХ. Для этого студенты выбирают научные темы дипломных работ, готовят и издают статьи, делают доклады на научных конференциях. Член Правления Объединения, специалист по взаимодействию с собственниками – Юлия Буйнякова, так же проходит обучение в магистратуре и имеет неплохие результаты.

РООР ЖКХ, совместно с КГТУ, проводят курсы повышения квалификации. Кроме этого, ведущие специалисты проходят обязательное обучение по охране труда и пожарной безопасности.

Добросовестная конкуренция – профессиональный рынок услуг в ЖКХ.

Договорные отношения, сформированные на основе реального заказа – являются основой формирования понятных и неконфликтных отношений.

В рамках Программы, Наблюдательный Совет взаимодействует как с собственниками, которые подтвердили своё участие в Программе и выбрали управляющую компанию из числа участников Программы[4], так и с самими управляющими организациями, которые так же подтвердили своё участие в Программе и выполняют условия и требования Программы.

Все организации, участники Программы, должны получить допуск на выполнение тех услуг (работ), которые они предоставляют. Не имея в своём составе квалифицированных специалистов, необходимого оборудования, машин и механизмов, организация получить допуск не сможет, а значит не сможет предоставлять услуги в МКД, собственники которых подтвердили своё участие в Программе. Так Объединение, совместно с профессиональным сообществом, формируют конкурентоспособный и профессиональный рынок услуг в сфере ЖКХ, который выгоден в первую очередь самим жителям.

Цифровые технологии повышают качество управления МКД и экономят средства граждан

Бронислав Башкин,
Генеральный директор
ЗАО «Энергосервисная компания ЗЭ», Москва, Россия

Времена, когда специалист заходил в тепловой пункт, водомерную, электрощитовую многоквартирного дома и снимали показатели с общедомовых приборов учёта (ОДПУ) безвозвратно уходят в прошлое.

Цифровые технологии позволяют не только снимать показатели с приборов учёта, но и осуществлять постоянный мониторинг/контроль качества поставляемого в дом коммунального ресурса (импульс подаётся каждые 5 секунд).

---

[4] Участниками Программы могут стать и управляющие компании (УК) и товарищества собственников жилья (ТСЖ, ТСН, ЖСК).

Программа, которую сегодня внедряют НАРОДНЫЕ УПРАВЛЯЮЩИЕ КОМПАНИИ, совместно с партнёром Программы, московской фирмой-производителем ЗАО «ЭСКО 3Э» позволяет не только снимать показания и осуществлять мониторинг качества коммунального ресурса поставляемого в дом, Программа сертифицирована и имеет:

— Свидетельство об утверждении типа средств измерений № 36695-12

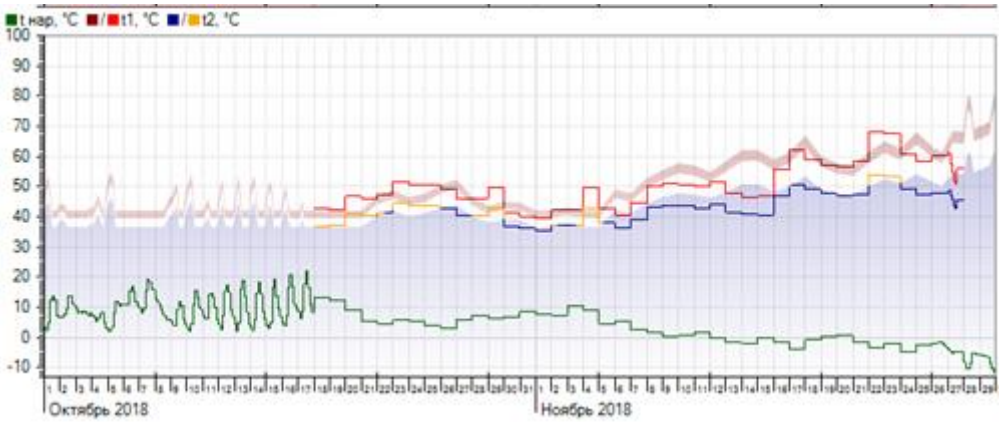
— Патент на полезную модель № 83829

— Свидетельство о государственной регистрации программы для ЭВМ № 2011617746

Мало того, Программа производит перерасчёт в случае поставки некачественного коммунального ресурса, а полученные данные, с учётом перерасчётов, передаются в расчётно-кассовый центр для начислений. И это ещё не всё. Программа адаптирована с ГИС ЖКХ и всю информацию отправляет в ГИС ЖКХ.

В соответствии с договорённостью с Администрацией г. Калининграда, ЗАО «ЭСКО 3Э», совместно с ООО «СЛУЖБА ГЛАВНОГО ИНЖЕНЕРА» и ООО «НАРОДНАЯ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ДОМОУПРАВЛЕНИЕ № 1 г. КАЛИНИНГРАД» в тестовом режиме приступили к мониторингу параметром коммунальных ресурсов, которые поставляются в многоквартирные дома г. Калининграда в м.р Прибрежный, ул. Воскресенская 1,2,3.

Отчёт потребления тепловой энергии многоквартирным домом ул. Воскресенская, дом 3.



01.11.2018 - 30.11.2018	*часы*		*% отклонения параметров*
Перетоп	**72.0**	**0.0**	**9,27% Q=0,49299Гкал**
Недотоп	**553.0**	**0.0**	**24,22% Q=9,86251Гкал**
Перегрев	**96.0**	**0.0**	**7,36% t=3,9°C**
Недогрев	**409.0**	**0.0**	**8,03% t=4,4°C**
Недобор	**120.0**	**0.0**	**4,38% t=1,97°C**

Программа чётко фиксирует все недотопы и перетопы, остаётся только урегулировать вопросы экономии оплаты за некачественный коммунальный ресурс с ресурсоснабжающей организацией. Следующий этап, установка автоматики на воду и электричество. В новом году, ООО «СЛУЖБА ГЛАВНОГО ИНЖЕНЕРА», совместно с ООО «НАРОДНАЯ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ДОМОУПРАВЛЕНИЕ № 1 г. ЧЕРНЯХОВСК» приступят к установке соответствующей автоматики на многоквартирных домах г. Черняховска.

Жители многоквартирного дома №12 по ул. Комсомольская г. Черняховска, так же подтвердили своё участие в Программе и выбрали в качестве управляющей компании ООО «НАРОДНАЯ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ДОМОУПРАВЛЕНИЕ № 1 г. ЧЕРНЯХОВСК».

Специалисты ООО «СЛУЖБА ГЛАВНОГО ИНЖЕНЕРА» провели работы по модернизации системы отопления, что позволило жителям этого дома в феврале и в марте 2019 г. платить в среднем на 1000 рублей меньше за отопление с квартиры, чем платили все последние годы. Система теплоснабжения дома была разделена на четыре регулируемые зоны. Кроме того, специалисты ООО «СЛУЖБА ГЛАВНОГО ИНЖЕНЕРА», контролируют и регулируют подачу в дом теплоносителя, а в общем делают ту работу, которую и должна делать <u>профессиональная</u> управляющая компания.

г. Калининград, ул. Сергеева, 14, каб. 412 тел: (4012) 53-22-93, +7-921-613-32-43 roor39@mail.ru www.os39.ru

Эффективно управлять многоквартирными домами неподготовленными кадрами с применением цифровых технологий, не получится. Нужно менять систему управления предприятием ЖКХ, активно внедрять информационные технологии, снижать затраты, повышать производительность, тем самым делая жилищно-коммунальные услуги доступнее для граждан. В рамках Программы, управление и содержание общего имущества многоквартирных домов осуществляются с помощью современных программных продуктов. Человек может забыть, перепутать… компьютерная программа помнит всё и не даст что-то перепутать.

Партнёр Программы ООО «ЖКХ-Инфо», разработчик программного продукта для управляющих компаний «Комплексная система «Жилой Фонд», настраивает программу с учётом индивидуальных требований и критериев, как управляющей компании, так и многоквартирных домов, которым предоставляются услуги управления и содержания общего имущества. Программа формирует отчеты, понятные каждому жителю и необходимые управляющей компании.

Комплексная система «Жилой Фонд» позволяет вести учет: структуры затрат по многоквартирным домам, всех запланированных и фактически выполненных работ, формировать аналитику по состоянию МКД и задолженности абонентов. Помогает управляющим компаниям своевременно получать всю необходимую информацию и выполнять свои обязательства по управлению и содержанию общим имуществом многоквартирных домов качественно и в срок! Программа так же формирует для граждан понятные отчёты о реально выполненных работах в их доме. Работа управляющей компании становится прозрачной.

Часто собственники, при выборе управляющей компании, задают вопрос: Какой у вас тариф?

По нашему мнению, это как раз одна из главных ошибок жителей, которая закладывает основу всех конфликтных ситуаций. Во первых, тариф – это стоимость услуги (продукции) которая регулируется государством. Стоимость услуг управления МКД и содержания общего имущества государством не регулируется.

Во вторых, когда вы на Общем собрании утверждаете такой «тариф», состав услуг которых занимает 2-3 страницы и состоит из общих фраз, типа «управление – 3,50 руб.», «санитарное содержание -2,10 руб.»… «всего за управление и содержание (к примеру) 10,50 руб.»… Главное, что вы утверждаете в этом случае, со стороны жильцов – обязанность ежемесячно оплачивать предложенный «тариф», а вот со стороны управляющей компании (УК), конкретных обязательств по отношению к вам, в таком тарифе - нет.

В ГОСТ Р 51929 есть хорошее определение термину «заказ на услугу», пункт ***3.11 заказ на услугу: Договор (соглашение), заключенный в соответствии с законодательством Российской Федерации между заказчиком (потребителем) и исполнителем в письменной или иной форме, в соответствии с которым исполнитель услуги принимает на себя обязательства оказать услугу, а заказчик (потребитель) ее принять и оплатить.***

Когда вы утверждаете некий «тариф», где УК вам предложила предоставлять услугу управления МКД одной строкой, почему то многие понимают это как оплата заработной платы директору, бухгалтеру, юристу… Но это уже не услуга, а чистой воды иждивенчество, когда

собственники, добровольно содержат штат управляющей компании, а не оплачивают ей за оказанные услуги по управлению их домом. Абсурд!

К примеру, если жители выбирают управляющую компанию, которая является участником Программы, а значит предоставляет услуги управления в соответствии с ГОСТ Р 56038, то только состав услуг управления состоит из 22 конкретных разделов и занимает порядка пяти страниц. В этом случае, собственники знают и понимают, что должна делать управляющая компания в рамках управления их домом. Многие заблуждаются, когда думают, что управление – это оплата заработной платы юриста, бухгалтера, директора и др. Прочитайте раздел пятый ГОСТ Р 56038 и вам станет понятно, как вы ошибались.

Не менее важен раздел услуг (работ) который утверждают собственники в рамках содержания общего имущества. В соответствии с ГОСТ Р 56192 в состав услуг (работ) содержания общего имущества входят три раздела:

- «текущее содержание» куда входят услуги: по проведению технических осмотров, содержания конструкций, систем инженерно-технического обеспечения, аварийно-диспетчерского обслуживания, санитарного содержания;

- текущий ремонт (косметический ремонт);

- капитальный ремонт.

Типовой состав услуг (работ), разработанный нашими специалистами в рамках Программы, состоит из более чем 20 страниц с конкретными работами по всем конструктивам дома и соответствует требованиям ГОСТ Р 56192. Собственникам предлагается сделать осознанный выбор именно тех услуг и с той периодичностью, выполнение которых действительно необходимо для их дома в настоящий момент, с учётом финансовых возможностей и социальных предпочтений самих собственников.

Именно такой порядок мы считаем оформлением заказа на услуги, только в этом случае, собственники могут проконтролировать выполнение предоставляемых услуг, принять их и оплатить.

Если всё делать в соответствии с ГОСТом, то такие услуги, очевидно, будут дорого стоить?

Нам действительно часто приходится слышать подобные высказывания, но это не соответствует действительности.

В соответствии с требованиями Программы, специалисты, предоставляющие услуги в соответствии с национальными стандартами (ГОСТами), обязаны проходить обучение и иметь высокую квалификацию. А как известно, профессионально выполненная работа не требует её повторения и переделок.

Кроме этого, национальные стандарты предоставляют возможность собственникам выбора: ***ГОСТ Р 56192 пункт 4.3 Услуга содержания оказывается в соответствии с заказом на услугу и различается по составу, объему и периодичности выполнения работ, обеспечивая:***

- работоспособное техническое состояние;

- нормативное техническое состояние;

- нормативное техническое состояние с элементами улучшения (совершенствования, модернизации, реконструкции).

В зависимости от того, какое техническое состояние вашего дома вам хотелось бы иметь, зависит состав услуг, их объём и периодичность выполнения, а значит и цена.

Объединение утвердило типовой состав услуг, который включает как обязательные так и дополнительные виды услуг, из которого собственники выбирают те услуги, которые реально нужны сегодня для их дома с учётом предпочтений и социально-экономических возможностей.

Наблюдательный Совет, совместно с Советом дома, участвует в формировании состава услуг и определении их стоимости для каждого дома.

Выбор за собственниками.

Капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов

Одним из достижений перестройки был тот факт, что в девяностые годы и до середины двухтысячных, многоквартирные дома практически перестали ремонтировать. Нужно признать, Правительство Российской Федерации, создавая региональные системы капремонтов, поступило правильно, не смотря на крики и критику в начале формирования системы.

Сегодня, в Российской Федерации, ежегодно ремонтируются тысячи многоквартирных домов. Только в Калининградской области, в рамках региональной программы капитального ремонта, отремонтировано 1000 домов!

Есть законны развития, которые нельзя не признавать и игнорировать. Один из таких законов – *количество переходит в качество*. На оборот не бывает в больших системах, каковой является система ЖКХ.

В вопросах организации и проведения капитального ремонта, в рамках нашей Программы совершенствования системы управления многоквартирными домами, есть свои отличительные особенности. Все участники нашей Программы, работы по капитальному выполняют в соответствии с требованиями ГОСТ Р 56193. И поверьте, это коренным образом меняет как сам порядок организации процесса капитального ремонта, так и порядок проведения работ, и их приёмку.

Эффективное управление многоквартирными домами обязывает управляющую компанию обеспечивать участие многоквартирных домов, находящихся в управлении и подтвердивших участие в Программе, в различных региональных и федеральных программах. Одна из таких Федеральных Программ – «Энергоэффективный капремонт». Сегодня поданы заявки на участие в этой Программе несколько таких домов. Подсчитан потенциал повышения энергоэффективности таких домов. В ближайшее время, начнутся работы по повышению энергетической эффективности этих домов, в первую очередь установка автоматизированных тепловых пунктов, заменой трубопроводов и установка пластиковых окон в подъездах.

Пример расчёта потенциала повышения энергетической эффективности многоквартирного дома г. Черняховск, ул. Комсомольская, 12.

ЭКСПРЕСС-ОЦЕНКА потенциала экономии
на основании базовых уровней удельного расхода энергетических ресурсов
согласно приказу Минстроя России от 6 июня 2016 года №399

Легенда:
- поля для ввода
- подсказки
- расчетные величины

ВВОД исходных данных (экспресс-оценка)

Субъект Российской Федерации	Калининградская область	Необходимо заполнить для учета климатического фактора.
Город (населенный пункт)	Калининград	Если вашего города нет в списке, выбирайте ближайший имеющийся.
ГСОП	3534,4	
Год постройки	1979	МКД должен быть не старше 60 и не моложе 5 лет
Число этажей	5	
Площадь квартир и нежилых помещений МКД, м²	2 760	без площади общего имущества
Наличие лифтов в МКД?	нет	
Совместный учет теплоэнергии на отопление и ГВС?	нет	выберите "да", если учет теплоэнергии на отопление и ГВС производится совместно
Суммарный годовой расход теплоэнергии на отопление и ГВС, Гкал		не заполняйте, если нет совместного учета расхода теплоэнергии
кВтч	0	
Годовой расход теплоэнергии на отопление, Гкал	337	
кВтч	391 640	
Годовой расход теплоэнергии на горячее водоснабжение, Гкал	0	
кВтч	0	
Годовой расход электроэнергии на общедомовые нужды, кВтч		можно не заполнять, если таких данных нет (будет произведена оценка)
Суммарный годовой расход энергоресурсов, кВтч	783 545	
Удельный расход теплоэнергии на отопление, кВтч/м²/°С·сут	0,04	
Удельный расход теплоэнергии на горячее водоснабжение, кВтч/м²	0,00	
Суммарный годовой удельный расход энергоресурсов, кВтч/м²	283,90	
Суммарный удельный расход энергоресурсов на ГСОП, кВтч/м²/°С·сут	0,08	

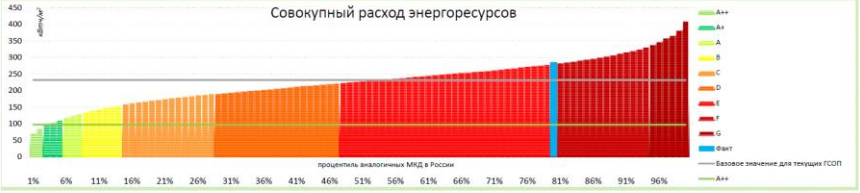
Определение потенциала экономии, класса энергоэффективности и положения МКД на кривой распределения аналогичных МКД России по уровню удельного расхода энергоресурсов

Класс энергоэффективности МКД	F	Низкий
Базовый потенциал повышения энергоэффективности, кВтч/год	168 806	по сравнению с базовым уровнем для зданий 5 эт. согласно приказу Минстроя №399
%	22%	экспресс-оценка не является прогнозным показателем экономии (П$_э$)!
Потенциал повышения энергоэффективности до класса А++, кВтч/год	537 650	по сравнению с уровнем А++ для зданий 5 эт. согласно приказу Минстроя №399
%	69%	экспресс-оценка не является прогнозным показателем экономии (П$_э$)!

Потребление энергоресурсов в этом МКД выше, чем в 79% аналогичных* МКД в России!
* - многоквартирных домов, построенных до 2000 года с количеством этажей 5-6

Есть потенциал повышения энергоэффективности до базового уровня. Продолжайте работу с Помощником

Ввести данные для детального расчета >>



Теплоэнергия на отопление и вентиляцию

Базовый потенциал повышения энергоэффективности, кВтч/год	144 114	по сравнению с базовым уровнем для зданий 5 эт. согласно приказу Минстроя №399
%	37%	экспресс-оценка не является прогнозным показателем экономии (П$_э$)!
Потенциал повышения энергоэффективности до класса А++, кВтч/год	292 630	по сравнению с уровнем А++ для зданий 5 эт. согласно приказу Минстроя №399
%	75%	экспресс-оценка не является прогнозным показателем экономии (П$_э$)!

Фонд прямых инвестиций

Один из важных вопросов, финансирование работ текущего и капитального ремонта. Перед Объединением стоит задача сформировать пул (команду) заинтересованных организаций, строительных и подрядных организаций, поставщиков строительных материалов и оборудования, инвесторов. Такая работа сегодня идёт и на первых многоквартирных домах такие работы уже проводятся. И это хороший результат заинтересованной работы всех участников Программы.

Кто контролирует работу управляющих организаций и выполнение договорных обязательств?

Контроль и мониторинг за выполнением договорных отношений сторонами, в рамках Программы, осуществляет - Наблюдательный Совет Объединения.

Жителям многоквартирных домов, подтвердившим на Общем собрании участие их многоквартирного дома в Программе и выбравшим управляющую компанию, из числа участников Программы, больше не нужно будет писать жалобы и ждать ответов, записываться на приём и просиживать в кабинетах контролирующих и надзорных органов.

Выписка из Программы: ***Наблюдательный Совет*** *– структура осуществляющая мониторинг, координацию и контроль за реализацией Программы. Создаётся РООР ЖКХ при участии собственников, объединений собственников и ТСЖ (ТСН), управляющих организаций и других участников Программы.*

Если у жителей многоквартирного дома, в котором собственники заключили договор с управляющей компанией (УК), участником Программы (а значит такую УК рекомендовало Объединение), возникают вопросы…, достаточно обратиться в Наблюдательный Совет и все вопросы будут решены в рабочем порядке без волокиты, в короткие сроки и по существу.

В состав Наблюдательного Совета вошли представители Объединения, активные граждане. Кроме этого, от каждого дома, управление которым осуществляет «НАРОДНАЯ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ», в состав Наблюдательного Совета, жильцами делегируется свой представитель (как правило, Председатель Совета дома).

Комфорт и безопасность

Многие сталкивались с ситуацией, когда сосед сверху или неисправная крыша заливали вашу квартиру, или снег с крыши упадёт не туда куда нужно... Известны трагические случаи взрыва бытового газа, или пожара в соседней квартире. Собственникам предлагается дополнительный пакет услуг страхования их имущества, в том числе от краж и других несчастных случаев.

Предлагается минимальный и максимально выгодный тариф и условия страхования. При наступлении страхового случая, вам не нужно выискивать соседа, ругаться и ссориться с ним из-за размера компенсации понесённого ущерба или выполнения ремонтных работ, урегулирование всех вопросов берёт на себя управляющая компания – как участница Программы. Это примерно, как сегодня работает система автострахования ОСАГО. К хорошему привыкаешь быстро, уверены страхование имущества собственников в многоквартирных домах, в ближайшее время станет привычным делом цивилизованного урегулирования спорных вопросов как в доме, так и между соседями.

Процесс пошёл.

На сегодняшний день, подтвердили своё участие в Программе и выбрали Народные управляющие компании жители многоквартирных домов г. Черняховска, г. Пионерского, Калининграда. Идёт активное взаимодействие с собственниками и в других муниципалитетах.

По нашему мнению, реализуемая Объединением ДОМОУПРАВ Программа и проект под общим названием «НАРОДНАЯ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ» формирует здоровую конкуренцию на рынке услуг управления МКД, где до последнего времени, не было по настоящему профессиональной конкуренции.

Вместе с тем, мы увидели мощное сопротивление со стороны управляющих компаний, которые не хотят ничего менять и сохранить своё монопольное положение. В лице Народных управляющих компаний, они увидели реальную конкуренцию и сегодня всячески, в том числе в рамках недобросовестной конкуренции, пытаются противостоять решениям собственников, принявшим решение выбрать в качестве управляющей компании – Народную управляющую компанию, участницу Программы.

Что нужно сделать, чтобы ваш многоквартирный дом, стал участником Программы?

Достаточно заполнить заявление (текст заявления приведён в Приложении №3) на имя Председателя Объединения «ДОМОУПРАВ» – Глотова Валерия Николаевича и направить любым удобным способом по адресу: г. Калининград, ул. Сергеева 14, каб. 412. по факсу (4012) 53-22-93 или по эл. почте: roor39@mail.ru
Процедура включения МКД в Программу и выбора народной управляющей компании, приведена в Приложении №4.
Примерная форма объявления о проведении Общего собрания собственников по участию МКД в Программе и выбору управляющей компании – из числа участников Программы, приведена в Приложении №5.

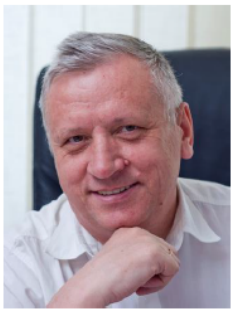
Обращение[5] Председателя РОО «ДОМОУПРАВ» Глотова В.Н. и Председателя Наблюдательного Совета Борисова В.А. к собственникам, подтвердившим на Общем собрании своё участие в Программе и выбравшим управляющую организацию – из числа участников Программы.

Уважаемый собственник!

Позвольте выразить слова благодарности за то, что вы своим решением подтвердили участие вашего многоквартирного дома в региональной Программе «Совершенствование системы управления многоквартирными домами и содержания общего имущества многоквартирных домов Калининградской области» (далее – Программа) и выбрали в качестве управляющей организации ***«НАРОДНУЮ УПРАВЛЯЮЩУЮ КОМПАНИЮ ДОМОУПРАВЛЕНИЕ»*** *так же являющейся участником Программы.*

Смеем вас заверить, вы выбрали не просто новую управляющую организацию, вы выбрали совершенно иную модель договорных отношений, построенную на основе национальных стандартов (ГОСТ Р) входящих в серию «Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами», выполнение которых реально обеспечивает создание комфортных и безопасных условий проживания, а формирование состава услуг и периодичности их выполнения, строятся на профессиональной основе с учётом социальных потребностей и финансовых возможностей жителей.

Мониторинг за безусловным выполнением взятых обязательств осуществляет - Наблюдательный Совет, в состав которого входят представители советов домов, председатели ТСЖ. Приглашаем к сотрудничеству активных жителей вашего дома и войти в состав Наблюдательного Совета.



Уверены, разработанная, в рамках Программы, система приёмки выполненных работ и отчётов позволит выстроить доверительные отношения.

Председатель РОО «ДОМОУПРАВ»
Глотов В.Н.

Председатель Наблюдательного Совета
Борисов В.А.

Данный договор может применяться в отношение только тех многоквартирных домов, собственники помещений в котором подтвердили своё участие в Программе.

Предоставление услуг управления многоквартирным домом осуществляют организации входящие в Группу Компаний **«НАРОДНАЯ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ДОМОУПРАВЛЕНИЕ»** являющиеся участниками Программы и предоставляющие услуги управления МКД в соответствии с национальным стандартом ГОСТ Р 56038.

Предоставление услуг (работ) содержания и ремонта общего имущества многоквартирных домов, выполнение работ по санитарному содержанию придомовых территорий и мест общего пользования, а так же систем инженерно-технического обеспечения осуществляет **ООО «СЛУЖБА ГЛАВНОГО ИНЖЕНЕРА» - участник Программы.** Работы выполняются в соответствии с национальными стандартами (ГОСТ Р) входящими в серию «Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами».

Контроль за выполнение договорных обязательств осуществляет - **Наблюдательный Совет Регионального Общественного Объединения содействия собственникам помещений в многоквартирных домах Калининградской области «ДОМОУПРАВ».**

Разработка методических пособий и инструкций, обучение и оценка квалификаций работников осуществляет – **Общественный Совет по промышленной политике и техническому регулированию Калининградской области (НП ОСТР КО)**

Соблюдение требований, при предоставление услуг (работ), на их соответствие национальным стандартам (ГОСТ Р) входящим в серию «Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами» осуществляет – **СРО Ассоциация «Стандарты управления недвижимостью» (СРО «СУН»)**, членами которой являются участники Программы. СРО определяет требования к квалификации и опыту работы специалистов членов СРО, к наличию оборудования, инструмента и техники, а так же порядок выдачи свидетельств о допуске к услугам (работам) управления многоквартирными домами, содержания и ремонта общего имущества многоквартирных домов, предоставление которых обеспечивает безопасное состояние многоквартирных домов и комфортное проживание.

[5] Данное информационное обращение является приложением к Договору управления МКД, который подписывается с каждым собственником многоквартирного дома, подтвердившим участие их МКД в Программе и выбравшим управляющую организацию из числа участников Программы.

Приложение №1

Перечень национальных стандартов входящих в серию «Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами»

1) ГОСТ Р 56038 – 2014 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами **УСЛУГИ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ** Общие требования

2) ГОСТ Р 56037 – 2014 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами **УСЛУГИ ДИСПЕТЧЕРСКОГО И АВАРИЙНО-РЕМОНТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ** Общие требования

3) ГОСТ Р 51617– 2014 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами **КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ** Общие требования

4) ГОСТ Р 51929 – 2014 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами **ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

5) ГОСТ Р 56192-2014 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами **УСЛУГИ СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ** Общие требования

6) ГОСТ Р 56193-2014 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами **УСЛУГИ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ** Общие требования

7) ГОСТ Р 56194-2014 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами **УСЛУГИ ПРОВЕДЕНИЯ ТЕХНИЧЕСКИХ ОСМОТРОВ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ НА ИХ ОСНОВЕ ПЛАНА РАБОТ, ПЕРЕЧНЯ РАБОТ** Общие требования

8) ГОСТ Р 56195-2014 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами **УСЛУГИ СОДЕРЖАНИЯ ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ, СБОР И ВЫВОЗ БЫТОВЫХ ОТХОДОВ** Общие требования

9) ГОСТ Р 56501-2015 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами **УСЛУГИ СОДЕРЖАНИЯ ВНУТРИДОМОВЫХ СИСТЕМ ТЕПЛОСНАБЖЕНИЯ, ОТОПЛЕНИЯ И ГОРЯЧЕГО ВОДОСНАБЖЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ** Общие требования

10) ГОСТ Р 56533-2015 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами **УСЛУГИ СОДЕРЖАНИЯ ВНУТРИДОМОВЫХ СИСТЕМ ХОЛОДНОГО ВОДОСНАБЖЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ** Общие требования

11) ГОСТ Р 56534-2015 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами **УСЛУГИ СОДЕРЖАНИЯ ВНУТРИДОМОВЫХ СИСТЕМ КАНАЛИЗАЦИИ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ** Общие требования

12) ГОСТ Р 56535-2015 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами **УСЛУГИ ТЕКУЩЕГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ** Общие требования

13) ГОСТ Р 56536-2015 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами **УСЛУГИ СОДЕРЖАНИЯ ВНУТРИДОМОВЫХ СИСТЕМ ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ** Общие требования

Приложение № 3

Председателю Общественного Объединения содействия

собственникам помещений в МКД «ДОМОУПРАВ»

Глотову Валерию Николаевичу

от _____

адрес: _____

телефон:_____

электронная почта:_____

организация, осуществляющая управление нашим МКД

тел: _____

ФИО руководителя: _____

заявление

С целью повышения качества услуг управления многоквартирным домом и перехода при предоставлении услуг на основе национальных стандартов ГОСТ Р, просим включить наш многоквартирный дом, расположенный по адресу: _____

_____

в Программу «Совершенствование системы управления многоквартирными домами, содержания общего имущества и эксплуатации многоквартирных домов Калининградской области» и рекомендовать управляющую компанию из числа соответствующих требованиям Программы.

_____ 2018 г. _____ /_____/

дата подпись ФИО

Приложение №4

Пошаговые действия и рекомендации по участию многоквартирных домов в Программе «Совершенствование системы управления многоквартирными домами, содержания общего имущества и эксплуатации многоквартирных домов Калининградской области»

1. Наблюдательный Совет РОО «ДОМОУПРАВ» информирует собственников многоквартирных домов о Программе и условиях участия в ней;
2. Активная группа собственников (Правление ТСЖ, Совет дома) принимают решение об участии в Программе и направляют заявление (приложение №2) на имя Председателя РОО «ДОМОУПРАВ» - Глотова В.Н.;
3. Наблюдательный Совет РОО «ДОМОУПРАВ» рассматривает поступившие заявления и принимает решение об организации контактов с заинтересованными сторонами, в том числе с:

- собственниками дома;
- управляющей организацией, на предмет готовности стать участником Программы и выполнять требования Программы при предоставлении услуг управления многоквартирными домами, жители которых изъявили желание стать участниками Программы;
- администрацией муниципалитета, согласовываются действия. На имя главы Администрации муниципального образования отправляется соответствующее письмо с указанием многоквартирных домов, жители которых изъявили желание стать участниками Программы.

4. В случае, если УК, в управлении которой находится МКД, не поддержала желание собственников изменить модель отношений и порядок предоставления услуг, в соответствии с требованиями Программы и не согласилась стать участницей Программы, в таком многоквартирном доме, по инициативе собственников, при участии и помощи членов Наблюдательного Совета, организуется и проводится Общее собрание собственников (примерная Повестка ОС приведена в Приложении №4), на котором ставится вопрос об участии многоквартирного дома в Программе и выборе управляющей компании, которая так же должна быть участником Программы.
5. Если собственники в результате голосования подтвердят участие их многоквартирного дома в Программе, выберут управляющую компанию из числа участников Программы, заключается новый договор управления МКД (на основе типового договора), утверждается состав услуг, стоимость, утверждается новый порядок предоставления услуг (работ). Выполняются мероприятия предусмотренные Программой.

Приложение №5

Примерные вопросы повестки Общего собрания для участия МКД в Программе и выбору управляющей компании – участницы Программы.

1.	Выбор председателя собрания и секретаря.
2.	Определение порядка подсчета голосов, которым обладает каждый собственник или его представитель на общем собрании и избрание счетной комиссии.
3.	Выбор способа управления МКД:
4.	Об участии МКД в Программе «Совершенствование системы управления многоквартирными домами, содержания общего имущества и эксплуатации многоквартирных домов Калининградской области».
5.	Выбор управляющей компании, участницы Программы «Совершенствование системы управления многоквартирными домами, содержания общего имущества и эксплуатации многоквартирных домов Калининградской области».
6.	Утверждение текста договора управления и предоставления услуг (работ) на основе национальных стандартов, утверждение заказа на услуги: состава услуг (работ), объема, сроков и периодичности их предоставления, стоимости и начале управления МКД.
7.	О выборе Совета дома, Председателя Совета дома.

РЕГИОНАЛЬНОЕ ОБЩЕСТВЕННОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ СОЕДЕЙСТВИЯ СОБСТВЕННИКАМ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ «ДОМОУПРАВ»

ОБЩЕСТВЕННЫЙ СОВЕТ ПО ПРОМЫШЛЕННОЙ ПОЛИТИКЕ И ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ (НП ОСТР КО)

РЕГИОНАЛЬНОЕ ОТРАСЛЕВОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ РАБОТОДАТЕЛЕЙ «СОЮЗ РАБОТОДАТЕЛЕЙ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ» (РООР ЖКХ)