

**Утверждено**

**Согласовано**

---

---

---

**СТАНДАРТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ  
САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ АССОЦИАЦИЯ УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛЬЕМ  
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

**Ленинградская область  
2022**

# СТАНДАРТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ АССОЦИАЦИЯ УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛЬЕМ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

Настоящий стандарт профессиональной деятельности является требованием к осуществлению деятельности в области управления жильем, обязательный для выполнения всеми членами Саморегулируемой организации Ассоциация Управления жильем Ленинградской области (далее – СРО Ассоциация УЖЛО).

## 1. ОБЛАСТЬ ПРИМЕНЕНИЯ

1.1. Настоящий Стандарт регламентирует порядок взаимодействия членов Ассоциации, осуществляющих деятельность членов Ассоциации, с целью упорядоченности их взаимных интересов, а также для качественного обеспечения потребителей жилищно-коммунальными услугами.

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

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

1.4. Положения настоящего Стандарта применяются на территории Ленинградской области.

## 2. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ

**Многоквартирный дом** - построенное и введенное в эксплуатацию индивидуально-определенное жилое здание, которое состоит из квартир, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

**Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме** - многоквартирный дом технического регулирования: помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома многоквартирного дома, расположенные на указанном земельном участке.

**Управление многоквартирным домом** - деятельность управляющих организаций, направленная на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, включающая процессы по организации надлежащего содержания и ремонта общего имущества, организации предоставления коммунальных услуг, а также иные процессы, направленные на достижение целей управления многоквартирным домом.

**Эксплуатационный контроль** — проверка специализированным органом Ассоциации, уполномоченным осуществлять контроль выполнения членом Ассоциации требований настоящего Стандарта к оценке соответствия технического состояния общего имущества и процессов его эксплуатации, и принятие мер по результатам проверки.

**Минимально необходимые требования** - обязательные для исполнения требования, устанавливаемые настоящим Стандартом, выполнение которых обеспечивает допустимый уровень безопасной эксплуатации общего имущества.

**Коммерческая тайна** - режим конфиденциальности информации, позволяющий её обладателю при существующих или возможных обстоятельствах увеличить доходы, избежать

неоправданных расходов, сохранить положение на рынке товаров, работ, услуг или получить иную коммерческую выгоду.

**Информация, составляющая коммерческую тайну (секрет производства)** - сведения любого характера (производственные, технические, экономические, организационные и другие), в том числе о результатах интеллектуальной деятельности в научно-технической сфере, а также сведения о способах осуществления профессиональной деятельности, которые имеют действительную или потенциальную коммерческую ценность в силу неизвестности их третьим лицам, к которым у третьих лиц нет свободного доступа на законном основании и в отношении которых обладателем таких сведений введен режим коммерческой тайны.

**Заинтересованные лица** - члены Ассоциации, лица, входящие в состав органов управления Ассоциации, его работники, действующие на основании трудового договора или гражданско-правового договора. Под заинтересованностью лиц, входящих в состав органов управления Ассоциации, работников, действующих на основании трудового договора или гражданско-правового договора, понимается материальная или иная заинтересованность, которая влияет или может повлиять на обеспечение прав и законных интересов Ассоциации и (или) его членов.

**Конфликт интересов** - ситуация, при которой личная заинтересованность лиц, входящих в состав органов управления Ассоциации, работников, действующих на основании трудового договора или гражданско-правового договора, влияет или может повлиять на исполнение ими своих профессиональных обязанностей и (или) влечёт за собой возникновение противоречия между такой личной заинтересованностью и законными интересами Ассоциации или угрозу возникновения противоречия, которое способно привести к причинению вреда законным интересам Ассоциации.

**Конкуренция** - соперничество хозяйствующих субъектов, при котором самостоятельными действиями каждого из них исключается или ограничивается возможность в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товаров (услуг) на соответствующем рынке.

**Недобросовестная конкуренция** - любые действия хозяйствующих субъектов (группы лиц), которые направлены на получение преимуществ при осуществлении предпринимательской деятельности, противоречат законодательству Российской Федерации, обычаям делового оборота, требованиям добропорядочности, разумности и справедливости и причинили или могут причинить убытки другим хозяйствующим субъектам - конкурентам либо нанесли или могут нанести вред их деловой репутации.

### 3. ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ И ПРАВИЛА

3.1. Деятельность Ассоциации основана на членстве. Членство субъектов предпринимательской деятельности в Ассоциации является добровольным.

3.2. Настоящие Стандарты и правила обязательны для исполнения всеми членами Ассоциации.

3.3. Организация – член Ассоциации обязана неукоснительно соблюдать и исполнять решения органов управления Ассоциации, принятые в рамках их компетенции.

3.4. Организация вправе быть членом только одной Ассоциации, объединяющей организации одного рода деятельности.

3.5. При выполнении своих профессиональных обязанностей члены Ассоциации должны руководствоваться правилами деловой этики.

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

3.7. Ассоциация должна иметь:

- Положение «О членстве»;
- Положение «О взносах»;
- Стандарт профессиональной деятельности

3.8. Ассоциация не должна:

- находиться в стадии ликвидации или реорганизации.
- Осуществлять деятельность и совершать действия, влекущие за собой возникновение конфликта интересов Ассоциации и интересов ее членов или создающие угрозу возникновения такого конфликта.

#### **4. ТРЕБОВАНИЯ, ПРЕДЪЯВЛЯЕМЫЕ К ЧЛЕНАМ АССОЦИАЦИИ**

4.1. Члены Ассоциации не должны:

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

4.1.4. Устанавливать требования, способствующие созданию недобросовестной конкуренции.

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

4.1.6. Совершать действия, причиняющие ущерб деловой репутации члена Ассоциации либо деловой репутации Ассоциации.

4.1.7. Не допускать недобросовестную конкуренцию:

- распространение ложных, неточных или искаженных сведений, которые могут причинить убытки хозяйствующему субъекту либо нанести ущерб его деловой репутации;

- введение в заблуждение в отношении качества предоставления жилищно-коммунальных услуг другими управляющими организациями;

- некорректное сравнение с хозяйствующим субъектом, оказывающим потребителям жилищно-коммунальные услуги с услугами, оказываемыми другими хозяйствующими субъектами;

- незаконное получение, использование, разглашение информации, составляющей коммерческую, служебную или иную охраняемую законом тайну.

4.1.8. Иметь не исполненные предписания надзорных органов.

4.1.9. Иметь задолженностей по платежам в бюджеты всех уровней и внебюджетные фонды Российской Федерации за последний заверченный отчетный период в размере свыше 25% балансовой стоимости активов организации по данным бухгалтерской отчетности за последний заверченный отчетный период.

4.1.10. Иметь просроченных денежных обязательств перед кредиторами более 6-ти месяцев или в размере свыше 70 % балансовой стоимости активов организации по данным бухгалтерской отчетности за последний заверченный отчетный период, если эти задолженности возникли по вине организации.

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

4.2. Члены Ассоциации обязаны:

4.2.3. Участвовать в деятельности Ассоциации при обсуждении вопросов порядка взаимодействия ее членов. Неявка члена Ассоциации на обсуждение таких вопросов без уважительных причин является основанием для привлечения его к дисциплинарной ответственности, вплоть до его исключения из Ассоциации. Привлечение к дисциплинарной ответственности не является основанием для освобождения члена Ассоциации от обсуждения вопросов, включенных в повестку заседания органов управления Ассоциации.

4.2.4. Принимать решения по вопросам повестки заседания, органов управления Ассоциации. Необоснованный отказ от принятия решения не допускается.

4.2.5. Исполнять решения исполнительных органов Ассоциации, в том числе по вопросам урегулирования порядка взаимодействия ее членов.

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

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

4.2.7. Заключать договор управления многоквартирным домом в письменной форме.

4.2.8. Предоставлять жилищно-коммунальные услуги, в соответствии с требованиями действующего законодательства, постановлениями Правительства РФ, региональными органами власти, нормативной и технической документации на услуги конкретного вида, а также условиям договора между исполнителем и потребителем. Потребительские свойства и режим предоставления услуг по техническому обслуживанию и ремонту зданий, сооружений, оборудования, коммуникаций и объектов жилищно-коммунального назначения должны соответствовать составу выполняемых услуг, периодичности и срокам, в течение которых исполнитель должен их выполнять.

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

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

4.2.11. Не реже 1 раза в год предоставлять в исполнительный орган Ассоциации сведения:

- Количество многоквартирных домов, находящихся в управлении, с указанием адреса, год постройки, площади, количество квартир, подъездов, этажей.

- об изменениях в Уставе

- квалификационном составе руководителей и специалистов;

- план деятельности на текущий год, в т.ч. план капитального ремонта жилищного фонда;

- положительную динамику снижения количества жалоб потребителей услуг, по осуществляемым видам деятельности по сравнению с предыдущим годом.

4.2.12. Иметь для осуществления хозяйственной деятельности:

- здания, помещения, оборудование и инвентарь, обеспечивающие возможность выполнения работ и принадлежащие им на праве собственности или на ином законном основании;

- свидетельства о повышении квалификации, удостоверения, допуски, необходимые для осуществления деятельности, определенной должностными обязанностями для руководящих работников и специалистов;

- трудовые (гражданско-правовые) договора с работниками;

- документы, подтверждающие право осуществления деятельности;

- паспорта домовладений, технические паспорта на здания, проектно-сметную документацию и исполнительные чертежи, паспорта лифтового хозяйства и прочие.

- аварийно-диспетчерской службы или договора на аварийно-диспетчерское обслуживание;

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

- иметь в наличии нормативно-методическую документацию;

- соблюдать нормы и правила по охране окружающей среды;

- соблюдать правила по охране труда и иметь средства по обеспечению техники безопасности;

- исполнять предписания контролирующих органов;

- иметь систему контроля над качеством выполняемых работ (наличие системы контроля качества предоставляемых услуг, снижение объемов за несвоевременное предоставление или недопоставку жилищно-коммунальных услуг);

- иметь в наличии акты приемки результатов работ, акты осмотра и проверки состояния (испытания) общего имущества на соответствие его эксплуатационных качеств установленным требованиям;

- выполнять мероприятия по пожарной и электробезопасности, проводить инструктаж персонала ответственными специалистами;

- составлять планы деятельности на текущий год с учетом взятых договорных обязательств;

- соблюдать иные нормы, предусмотренные законодательством.

4.2.14. Иметь резервный фонд в размере 10% от суммы начислений в год по статье «управление» многоквартирным домом.

Резервный фонд формируется для непредвиденных расходов, связанных с оперативным предотвращением и/или ликвидацией чрезвычайных и аварийных ситуаций в многоквартирном доме. Использование средств резервного фонда для иных целей запрещается. Остатки неиспользованных средств резервного фонда переходят на следующий год.

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

## **5. КОНТРОЛЬ АССОЦИАЦИИ ЗА ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ СВОИХ ЧЛЕНОВ**

5.1. Ассоциация для осуществления своей деятельности создает специализированный орган, осуществляющий контроль за соблюдением членами Ассоциации требований Стандарта и рассмотрения дел о применении в отношении членов Ассоциации мер дисциплинарного воздействия, предусмотренных внутренними документами Ассоциации.

5.2. Контроль за осуществлением членами Ассоциации деятельности проводится путем плановых и внеплановых проверок, порядок которых определяется внутренним документом Ассоциации.

6.3. Любой член Ассоциации в случае нарушения его прав и законных интересов действиями (бездействием) Ассоциации, его работников и (или) решениями его органов управления вправе оспаривать такие действия (бездействия) и (или) решения в судебном порядке, а также требовать в соответствии с законодательством Российской Федерации возмещения Ассоциациям причиненного ему вреда.

## **6. КОНФЛИКТ ИНТЕРЕСОВ**

6.1. Ассоциация не вправе осуществлять деятельность и совершать действия, влекущие за собой возникновение конфликта интересов Ассоциации и интересов его членов или создающую угрозу возникновения такого конфликта.

6.2. Заинтересованные лица должны соблюдать интересы Ассоциации, прежде всего в отношении целей его деятельности, и не должны использовать возможности, связанные с осуществлением ими своих профессиональных обязанностей, или допускать использование таких возможностей в целях, противоречащих целям, указанным в учредительных документах Ассоциации.

6.3. При возникновении конфликта интересов Ассоциация должно принять меры по предотвращению или урегулированию конфликта интересов, вплоть до представления соответствующему органу Ассоциации кандидатур заинтересованных лиц для увольнения из Ассоциации или исключения из состава соответствующего органа Ассоциации:

- 1) усилить контроль за исполнением работником Ассоциации своих должностных обязанностей;

- 2) усилить контроль за осуществлением полномочий и исполнением обязанностей лица, входящего в состав органов управления Ассоциации;
- 3) сообщить сведения о наличии конфликта интересов в Дисциплинарный комитет;
- 4) принять иные меры по предотвращению или урегулированию конфликта интересов.

## **7. ИМУЩЕСТВЕННАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЧЛЕНОВ АССОЦИАЦИИ**

7.1. Ассоциация вправе применять следующие способы обеспечения имущественной ответственности членом Ассоциации перед потребителями произведённых ими товаров (работ, услуг) и иными лицами:

- 1) создание системы личного и (или) коллективного страхования;
- 2) формирование Компенсационного фонда

7.2. В Ассоциации устанавливаются способы имущественной ответственности членом Ассоциации перед потребителями произведённых ими товаров (работ, услуг) и иными лицами, а также минимальный размер страховой суммы и размер взносов членом Ассоциации в Компенсационный фонд.

7.3. Способы имущественной ответственности, а также минимальный размер страховой суммы и размер взносов членом Ассоциации в Компенсационный фонд не должны противоречить требованиям Федерального закона «О саморегулируемых организациях» и иным нормативным правовым актам Российской Федерации.

## **8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

8.1. Настоящий Стандарт вступает в силу в десятидневный срок со дня утверждения Общим собранием членом Ассоциации.

8.2. Изменения и дополнения вносятся в настоящий Стандарт по решению Общего собрания членом Ассоциации и оформляются в письменной форме.