**УТВЕРЖДЕНО**

Решением общего собрания членов
Саморегулируемой организации
Некоммерческого партнерства в сфере
эффективного управления недвижимостью и обеспечения безопасности зданий и
сооружений при их обслуживании и
эксплуатации **«МЕЖРЕГИОНАЛЬНОЕ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОЕ**

**ОБЪЕДИНЕНИЕ»**

Протокол № 02-ос от «27» декабря 2012 г.

**ПРАВИЛА**

**профессиональной деятельности**

**членов СРО НП МЖКО**

Владивосток, 2012 г.

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. Настоящие Правила профессиональной деятельности разработаны на основании федеральных законов №315-ФЗ от 01.12.2007г. «О саморегулируемых организациях», №188-ФЗ от 29.12.2004г. «Жилищный кодекс РФ», «Закона об образовании» и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, а также Устава Саморегулируемой организации Некоммерческого партнерства в сфере эффективного управления недвижимостью и обеспечения безопасности зданий и сооружений при их обслуживании и эксплуатации «МЕЖРЕГИОНАЛЬНОЕ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОЕ (далее – Партнерство).

1.2. Настоящие Правила устанавливают требования к профессиональной (предпринимательской) деятельности членов Партнерства, требования о страховании членами Партнерства гражданской ответственности, которая может наступить в случае причинения вреда вследствие недостатков работ в области управления, содержания, обслуживания и капитального ремонта жилых и нежилых зданий, производственных объектов ЖКХ, а также определяют принятые Партнерством в целях саморегулирования правила, стандарты и иные документы, используемые при осуществлении деятельности Партнерства.

1.3. Соблюдение настоящих Правил является обязанностью членов Партнерства, органов Партнерства, а также его работников и должностных лиц.

**2. ЦЕЛИ, ЗАДАЧИ И ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

**ПАРТНЕРСТВА ПО ОСУЩЕСТВЛЕНИЮ САМОРЕГУЛИРОВАНИЯ**

**В ОБЛАСТИ ЭФФЕКТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ И**

**ОБЕСПЕЧЕНИЯ БЕЗОПАСНОСТИ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ ПРИ ИХ**

**ОБСЛУЖИВАНИИ И ЭКСПЛУАТАЦИИ**

* 1. Целью Партнерства является:

2.1.1. Осуществление саморегулирования в области управления, содержания, обслуживания и капитального ремонта жилых и нежилых зданий, производственных объектов ЖКХ, входящих в Партнерство юридических лиц и индивидуальных предпринимателей – членов Партнерства в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

2.1.2. Предупреждение причинения вреда жизни или здоровью физических лиц, имуществу физических или юридических лиц, государственному или муниципальному имуществу, окружающей среде, жизни или здоровью животных и растений, объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации вследствие недостатков работ, в области управления, содержания, обслуживания и капитального ремонта жилых и нежилых зданий, производственных объектов ЖКХ, которые выполняются членами Партнерства.

2.1.3. Повышение качества осуществления работ в области управления, содержания, обслуживания и капитального ремонта жилых и нежилых зданий, производственных объектов ЖКХ.

2.1.4. Обеспечение добросовестного осуществления предпринимательства в области управления, содержания, обслуживания и капитального ремонта жилых и нежилых зданий, производственных объектов ЖКХ членами Партнерства.

2.1.5. Проведение в органах государственной власти, средствах массовой информации, политических и общественных организациях скоординированной политики в области управления, содержания, обслуживания и капитального ремонта жилых и нежилых зданий, производственных объектов ЖКХ, представительство и юридическая поддержка в защите прав и законных интересов членов Партнерства.

2.1.6. Выработка рекомендаций и методик для совершенствования и развития деятельности в области управления, содержания, обслуживания и капитального ремонта жилых и нежилых зданий, производственных объектов ЖКХ.

2.1.7. Обеспечение высокого уровня профессиональной подготовки, переподготовки и повышения квалификации специалистов занятых в сфере управления, содержания, обслуживания и капитального ремонта жилых и нежилых зданий, производственных объектов ЖКХ.

2.1.8. Оказание содействия членам Партнерства в расширении возможностей производственного и социального развития.

2.1.9. Совместное соблюдение членами Партнерства мер, обеспечивающих ответственность при осуществлении предпринимательства в области управления, содержания, обслуживания и капитального ремонта жилых и нежилых зданий, производственных объектов ЖКХ.

2.2. Главными задачами (функциями) Партнерства являются:

2.2.1. Представительство интересов членов Партнерства в их отношениях с органами государственной власти Российской Федерации, органами государственной власти Приморского края, иных субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления.

2.2.2. Разработка и содействие внедрению нормативно-правовой и методической базы взаимодействия организаций занятых в сфере управления, содержания, обслуживания и капитального ремонта жилых и нежилых зданий, производственных объектов ЖКХ, а также их взаимодействия с органами государственной власти, организациями.

2.2.3. Содействие членам Партнерства в подборе и профессиональной подготовке сотрудников, повышении их квалификации и аттестации.

2.2.4. Оказание содействия в разрешении споров, возникающих между членами Партнерства, а также между ними и потребителями произведенных членами Партнерства товаров (работ, услуг), иными лицами, в том числе путем образования постоянно действующего Третейского суда при Партнерстве, юридико-консультационная поддержка в защите прав и законных интересов членов Партнерства;

2.2.5. Осуществление анализа и информационной поддержки деятельности членов Партнерства, обеспечение информационной открытости их деятельности, опубликование информации о такой деятельности в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;

2.2.6. Осуществление контроля за предпринимательской деятельностью членов Партнерства в части соблюдения ими установленных требований, стандартов и правил, применение в отношении нарушающих их членов Партнерства мер дисциплинарного воздействия, предусмотренных Уставом Партнерства и иными документами Партнерства в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**3. ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ К ВЕДЕНИЮ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ**

 **ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЧЛЕНАМИ ПАРТНЕРСТВА**

3.1. Настоящие Правила саморегулирования устанавливают следующие положения о деловых отношениях и конкуренции, используемые при ведении предпринимательской деятельности членами Партнерства:

3.1.1. Юридическими лицами и(или) индивидуальными предпринимателями – членами Партнерства (далее – «члены Партнерства») не допускается осуществление каких-либо действий, причиняющих ущерб другим участникам деятельности в сфере управления, содержания, обслуживания и капитального ремонта жилых и нежилых зданий, производственных объектов ЖКХ, в том числе недобросовестной конкуренции, любые другие действия, направленные на установление преимуществ при осуществлении указанной деятельности, которые противоречат положениям Федерального закона от 26.07.06 N 135-ФЗ «О защите конкуренции», иным нормам действующего законодательства и могут причинить убытки другим участникам данной деятельности либо нанести ущерб их деловой репутации.

3.1.2. Не допускается злоупотребление членами Партнерства доминирующим положением на рынке товаров, работ и услуг в сфере управления, содержания, обслуживания и капитального ремонта жилых и нежилых зданий, производственных объектов ЖКХ, а также заключение соглашений между членами Партнерства, между ними и другими участниками указанной деятельности, осуществление ими согласованных действий или координация их экономической деятельности, в результате которых имеются или могут иметь место недопущение, ограничение, устранение конкуренции и(или) ущемление интересов других участников данной деятельности. При этом не являются такими действиями осуществляемые в соответствии с законодательством Российской Федерации действия Партнерства по установлению в отношении своих членов требований к профессиональной (предпринимательской) деятельности в сфере управления, содержания, обслуживания и капитального ремонта жилых и нежилых зданий, производственных объектов ЖКХ.

3.1.3. Не допускается осуществление членами Партнерства информационной деятельности, содержащей признаки следующих нарушений:

3.1.3.1. Распространение ложных, недостоверных или искаженных сведений, которые могут причинить убытки другим участникам деятельности в сфере управления, содержания, обслуживания и капитального ремонта жилых и нежилых зданий, производственных объектов ЖКХ, либо нанести ущерб их деловой репутации;

3.1.3.2. Введение в заблуждение в отношении характера, способа и места производства, потребительских свойств, качества и количественных характеристик продукции (работ и услуг) или в отношении производящих ее участников осуществляющих деятельность в сфере управления, содержания, обслуживания и капитального ремонта жилых и нежилых зданий, производственных объектов ЖКХ.

3.1.3.3. Причинение ущерба Партнерству, в том числе его деловой репутации;

3.1.3.4. Незаконное получение, использование, разглашение информации, составляющей коммерческую, служебную или иную охраняемую законом тайну.

3.1.4. Не допускается реализация членами Партнерства своей продукции (работ, услуг), если при этом незаконно использовались результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации юридического лица, средства индивидуализации продукции, работ, услуг.

**4. О ПОРЯДКЕ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРОВ НА ВЫПОЛНЕНИЕ РАБОТ**

**ПО УПРАВЛЕНИЮ, СОДЕРЖАНИЮ, ОБСЛУЖИВАНИЮ И КАПИТАЛЬНОМУ**

**РЕМОНТУ ЖИЛЫХ И ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ОБЪЕКТОВ ЖКХ**

4.1. Член Партнерства, являющийся исполнителем работ в сфере управления, содержания, обслуживания и капитального ремонта жилых и нежилых зданий, производственных объектов ЖКХ обязан информировать Партнерство о факте заключения соответствующих договоров и предоставить в Партнерство информацию в соответствии с положениями настоящих Правил.

4.2. За неисполнение требований, предусмотренных п. 4.1 настоящих Правил саморегулирования, член Партнерства несет ответственность в соответствии с Правилами применения Партнерством мер дисциплинарного воздействия.

4.3. Член Партнерства обязан осуществлять работы в сфере управления, содержания, обслуживания и капитального ремонта жилых и нежилых зданий, производственных объектов ЖКХ в соответствии с минимальным перечнем необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ (Приложении №1). В случае отступления от минимального перечня услуг и работ члены Партнерства обязаны информировать об этом Партнерство.

4.4. При заключении договоров в сфере управления, содержания, обслуживания и капитального ремонта жилых и нежилых зданий, производственных объектов ЖКХ член Партнерства обязан соблюдать требования Положения о контроле качества договорной и отчетной документации при проведении работ, услуг по управлению, содержанию, обслуживанию и капитальному ремонту жилых и нежилых зданий, производственных объектов ЖКХ.

**5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

5.1. Настоящие Правила обязательны для соблюдения индивидуальными предпринимателями и(или) юридическими лицами, являющимися членами Партнерства.

5.2. За несоблюдение требований, установленных настоящими Правилами саморегулирования, члены Партнерства несут ответственность, предусмотренную Правилами применения Партнерством мер дисциплинарного воздействия, а также действующим законодательством Российской Федерации.

5.3. Все изменения и дополнения вносимые в настоящие Правила вступают в силу после их принятия на Общем собрании Партнерства.

Приложение №1

**Минимальный перечень**

**необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего**

**имущества в многоквартирном доме услуг и работ**

* + - 1. Минимальный перечень необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ (далее – Перечень), являются обязательным для исполнения членами Партнерства договоров оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с частью 1 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации
			2. Услуги и работы, периодичность их выполнения определяются в соответствии с Перечнем для каждого многоквартирного дома с учетом:

- конструктивных элементов многоквартирного дома;

- наличия и состава внутридомовых инженерных систем, обеспечивающих предоставление потребителям коммунальных услуг тех видов, которые могут быть предоставлены с использованием таких внутридомовых инженерных систем;

- наличия придомовых территорий;

- геодезического и природно-климатического расположения многоквартирного дома.

* + - 1. При формировании и утверждении Перечня для каждого многоквартирного дома лица, указанные в пункте 1 настоящего Порядка, могут изменять наименование указанных в Перечне работ (услуг), не изменяя цели их выполнения (оказания) в случае применения специальных технологий проведения работ (оказания услуг).
			2. Перечень предназначен для обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме путем технического обслуживания, проведения осмотров, проверок и (или) мониторинга состояния конструктивных элементов многоквартирного дома, внутридомовых систем инженерно-технического обеспечения, восстановления параметров и других характеристик элементов многоквартирного дома при их недопустимом отклонении от требований проектной документации посредством выполнения ремонтов.
			3. Периодичность выполнения работ, предусмотренных Перечнем определяется в договорах лицами, указанными в пункте 1 настоящего Порядка с учетом требований к периодичности, установленных законодательством Российской Федерации.
			4. При выявлении нарушений в несущих конструкциях, не приводящих к потере несущей способности или нарушению нормальной эксплуатации и уменьшению ресурса их долговечности в соответствии с ГОСТ Р 54257-2010 «Надежность строительных конструкций и оснований» (далее - нормальные условия эксплуатации) следует выполнять профилактические работы, предупреждающие дальнейшее развитие нарушений. В ином случае необходимо обеспечить разгрузку конструкций, принять меры к обеспечению безопасности пользователей и проведению отдельных работ по капитальному ремонту многоквартирного дома.
			5. При выявлении дефектов в элементах кровли, приводящих нарушению ее гидроизоляционных свойств, следует выполнять профилактические работы, предупреждающие дальнейшее развитие нарушений.
			6. Требования к эксплуатации децентрализованных систем теплоснабжения (крышным котельным, теплогенерерующему оборудованию квартирных систем теплоснабжения и т.п.), техническому обслуживанию насосов систем горячего и холодного водоснабжения определяются изготовителем таких систем.
			7. При эксплуатации и содержании многоквартирного дома должна быть обеспечена безопасная эксплуатация лифтового оборудования, поддержание такого оборудования в исправном состоянии, должны выполняться мероприятия по аварийной эвакуации пассажиров из кабины лифта.
			8. Температура вечномерзлых грунтов для фундаментов в условиях вечномерзлых грунтов для зданий, построенных по первому принципу сохранения вечномерзлых грунтов (без допущения оттаивания грунтов) определяется в конце летнего периода и в середине зимнего периода.
			9. Осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами проводится в период продолжительных и устойчивых морозов с температурой наружного воздуха минус 20-25 градусов Цельсия.
			10. Окраска металлических креплений крыш антикоррозийными защитными средствами осуществляется по мере появления коррозии, не допуская ржавых пятен.
			11. Общим собранием собственников помещений многоквартирного дома, товариществ собственников жилья, жилищных кооперативов или иных специализированных потребительских кооперативов (далее – товарищества и кооперативы) не может быть принято решение об утверждении работ и услуг для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме в составе, не учитывающем работы и услуги, указанные в перечне.