

Программа курсов повышения квалификации
«Основы управления многоквартирными домами»

Дата проведения: 1 – 3 июля 2020 года

Продолжительность обучения: 10.00 - 16.00

Место проведения: учебный центр ГАУ «УГЭЦ РТ», г. Казань, ул. Шуртыгина, д. 22, ауд. 106

Темы обучения:

1. **Обзор нормативно-правовых актов**, регламентирующих вопросы управления многоквартирными домами (МКД) и регулирующих основные отношения между собственниками помещений и управляющей организацией (УО). Анализ изменений 2018–2020 гг.

2. **Лицензирование УО.** Порядок получения лицензии. Отказ в получении лицензии.

3. **Эффективность управления МКД.** Договор на управление МКД. Пункты договора, устраняющие пробелы законодательства, конфликтные нормы, ситуации. Стандарты управления МКД. Определение размера необходимых затрат на работы и услуги по содержанию общего имущества. Порядок расчетов тарифов и нормативов, повышающие коэффициенты. Анализ исполнения договоров с подрядными организациями. Ответственность УО и должностных лиц.

4. **Система ГИС ЖКХ.** Порядок работы и способы размещения информации в ГИС ЖКХ. Ответственность по КОАП РФ. Возможные штрафы.

5. **Взаимодействие с ресурсоснабжающими организациями (РСО).** Право собственников в МКД заключать прямые договоры с РСО. ПП РФ № 897 от 13.07.2019 об отношениях УО и РСО при переходе на прямые договоры. Минимизация рисков УО при переходе на прямые договоры. Содержание договоров на оказание услуг. Зоны ответственности УО и РСО. Утверждение тарифов. Приборы учета: установка, эксплуатация и обслуживание.

6. **Новая схема вывоза твердых коммунальных отходов (ТКО).** Изменения в системе оплаты за коммунальную услугу по обращению с ТКО. Региональный оператор по обращению с ТКО: порядок взаимодействия с УО.

7. **Взаимодействие с собственниками. Правила предоставления коммунальных услуг.** Изменения в порядке информирования собственников и пользователей помещений в МКД о деятельности УО. Общее собрание собственников (ОСС). Формы и требования к проведению ОСС и протоколам собраний. Основные ошибки при подготовке, проведении ОСС и реализации их решений. Способы работы с неплательщиками: меры воздействия, начисление пени, условия взыскания через суд.

8. **Финансовая деятельность УО.** Порядок финансирования работ по эксплуатации МКД и источники финансирования. Порядок установления цены на содержание одного квадратного метра жилья. Налогообложение. Схемы налогообложения. Типы налоговых сборов. Изменения в бухучете и налогообложении 2020 года. Разработка учетной политики. Оптимизация расходов. Аудит ранее использованных схем. Система планирования. Анализ себестоимости затрат. Создание резервного фонда. Увеличение доходов. Доходы

от оказания обязательных и дополнительных услуг. Использование общего имущества. Ошибки при привлечении средств от дополнительной приносящей доход деятельности.

9. **Организация эксплуатации и текущего ремонта.** Требования к эксплуатации и содержанию зданий. Актуальные нормативы, регламенты, инструкции. Изменения в регламентации работ **аварийно-диспетчерских служб** с 01.03.2019. Определение состава общего имущества: требования законодательства и уточнения из судебной практики. Изменения в Правилах содержания общего имущества в хозяйственной деятельности. **Сроки и правила проведения осмотров** (текущих, сезонных, внеочередных) общего имущества. **Границы ответственности при обслуживании инженерных сетей.** Обеспечение безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования. Подготовка МКД к работе в зимних условиях. Особенности эксплуатации жилья в осенне-зимний период времени.

10. **Подготовка к проверкам УО.** Защита прав юридических лиц при проверках. Условия надзора при риск-ориентированном подходе. Порядок проведения проверок. Обжалование постановлений. Типичные ошибки при проведении проверки. Механизмы защиты юридического лица. Исполнение предписаний. Продление срока исполнения. Анализ судебной практики проверок.

* Заявленные темы могут быть изменены в зависимости от поступающих вопросов слушателей курсов.