

**Структура программы повышения квалификации
«ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ»**

№ п/п	Наименование модуля, разделов и тем	Содержание обучения
Модуль 1. ВВЕДЕНИЕ В УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ. ОСНОВЫ РЕСУРСОСНАБЖЕНИЯ		
1.1.	Объекты жилищных прав. Жилищный фонд. Общее имущество в многоквартирном доме.	Жилищные фонды, жилые помещения; многоквартирный дом; общее имущество в многоквартирном доме; проблемный статус домов блокированной застройки и таунхаусов. Варианты коммерческого пользования общим имуществом многоквартирного дома (аренда элементов общего имущества, особенности размещения рекламных конструкций и модулей, оборудования операторов связи и т.п.). Право собственности и определение долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме. Приобретение доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.
1.2.	Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.	Формы общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме. Процедура инициирования и проведения общего собрания. Протокол общего собрания. Специфика обжалования общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме.
1.3.	Способы и основания управления многоквартирным домом, коттеджным поселком.	Понятие управления многоквартирным домом. Юридическая характеристика договора управления многоквартирным домом. Существенные условия договора управления многоквартирным домом. Особенности привлечения к управлению домом управляющей организации застройщиком или товариществом собственников жилья. Особенность объединений домовладельцев (коттеджных поселков), проявление и формы общественного самоуправления в частном секторе и дачных поселках (ТКО, уборка снега, освещение).
1.4.	Правовые основы ресурсоснабжения: генерация, транспортирование и сбыт коммунального ресурса. Концессионные соглашения в ресурсоснабжении.	Понятие коммунального ресурса и коммунальной услуги; исполнитель коммунальных услуг и ресурсоснабжающая организация. Правовые основы деятельности гарантирующих поставщиков и единых поставщиков ресурсов. Инициативная концессия. Прямой и опосредованный сбыт коммунальных ресурсов. Правила предоставления коммунальных услуг; расчет платы за коммунальные услуги (коммунальный биллинг). Социальная реклама на платежных документах. Предоставление коммунальных ресурсов для нужд домовладения (постройки на земельном участке (баня, водопой скота), проблема сезонных услуг («поливочные площади» и проч.)).
1.5.	Предоставление коммунальной услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами.	Цепочка договорных связей (от мусорообразователей до полигона). Дополнительные меры социальной поддержки отдельных категорий граждан. Проблема перевода жилищной услуги в коммунальную. Единицы и способы измерения услуги. Типовой договор с региональным оператором по обращению с ТКО. Содержание контейнерных площадок, графики вывоза. Юридические предпосылки весового метода расчетов и раздельного сбора отходов.

1.6.	Система текущего и капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме. Порядок отбора подрядных организаций для оказания услуг и выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме	Стандарты содержания общего имущества в многоквартирном доме. Фонд капитального ремонта; правовое положение регионального оператора фонда капитального ремонта; формирование фонда капитального ремонта на котловом и специальном счете. Владельцы специальных счетов. Понятие текущего ремонта. Активирование проведения текущего ремонта с участием представителей собственников (представителей совета МКД). Отбор подрядных организаций для оказания услуг и выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.
------	---	--

Модуль 2. ЛИЦЕНЗИРОВАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ

2.1.	Понятие лицензирования деятельности по управлению многоквартирными домами	Принципы лицензирования профессиональной деятельности; обязательность получения лицензии по управлению многоквартирными домами; ответственность за управление многоквартирными домами без лицензии. Понятие и юридическая характеристика лицензии. Лицензионное дело. Лицензионная комиссия по лицензированию деятельности по управлению многоквартирными домами.
2.2.	Лицензионные требования к соискателю лицензии и лицензиату.	Лицензионные требования к лицам, осуществляющим деятельность по управлению многоквартирными домами (различие в требованиях к соискателю и лицензиату); территориальные ограничения действия лицензии; адресные списки (реестры) многоквартирных домов. Юридический состав оснований управления многоквартирным домом.
2.3.	Нарушение лицензионных требований. Аннулирование и прекращение действия лицензии	Ответственность за нарушения лицензионных требований. Квалификация грубого, существенного и малозначительного нарушения. Исключение тенденциозности в рамках проверочных мероприятий. Основания и процедура аннулирования действия лицензии. Вопросы переоформления лицензии.
2.4.	Государственный жилищный надзор. Лицензионный контроль в сфере управления многоквартирными домами	Государственный жилищный надзор, муниципальный жилищный контроль и общественный жилищный контроль. Полномочия контролирующих структур и предмет проверки. Система мероприятий лицензионного контроля. Мониторинг раскрытия информации на официальных сайтах.
2.5.	Государственная информационная система жилищно-коммунального хозяйства. Права, обязанности и ответственность предприятий ЖКХ - источников информации.	Федеральное законодательство о ГИС ЖКХ. Задача информирования граждан о деятельности управляющей организации (официальные интернет-ресурсы, раскрытие информации, порядок и периодичность размещения обязательной информации на обороте платежного документа). Субъекты и объекты оперирования данными жилищном фонде и гражданах. Проблема первичного регистрационного учета граждан («паспортный стол»). Правовой статус оператора персональных данных. Ответственность за нарушение информационных прав граждан.
2.6.	Профессиональные стандарты и квалификация кадрового состава управляющей организации. Требования к руководителю управляющей организации.	Проблема внедрения профессиональных стандартов в ЖКХ. Должностные инструкции, трудовые договоры и договоры гражданско-правового характера. Привлечение иностранной рабочей силы. Квалификация сотрудников «клиентской службы» (абонентского пункта) и аварийно-диспетчерской службы. Руководитель управляющей организации: квалификационный аттестат, опыт работы, деловые и психологические качества. Особенности построения контракта с руководителем управляющей организации. Проблема смены руководителя (передача дел, носителей ключей ЭЦП (ГИС ЖКХ), отсутствие квалификационного аттестата у временного должностного лица).
2.7.	Особенности несостоятельности управляющих организаций. Суб-	Признаки несостоятельности управляющей организации. Обязанность руководителя управляющей организации инициировать процедуру банкротства. Долги населения как элемент конкурсной массы. Злоупотребление от по-

	сидиарная ответственность руководителя и учредителей.	гашения долга. Неправомерные действия при банкротстве, доведение до банкротства. Практика привлечения руководителей управляющей организации к субсидиарной ответственности.
2.8.	Развитие конкуренции на рынке управления многоквартирными домами; барьеры доступа для новых управляющих организаций.	Недобросовестная конкуренция управляющих организаций (самоуправные действия, инициирование повторных общих собраний собственников, удержание жилищного фонда, непередача технической документации, выставление «двойных» квитанций и т.д.). Муниципальные преференции. Косвенное стимулирование деятельности отдельных управляющих организаций. Анти-монопольные барьеры к доступу на рынок по управлению многоквартирными домами новых участников. Конкурсная основа выбора подрядных организаций. Злоупотребления доминирующим положением ресурсоснабжающих организаций.

Модуль 3. ПРАВОВЫЕ МЕХАНИЗМЫ МИНИМИЗАЦИИ РИСКОВ И ПОВЫШЕНИЯ ДОХОДНОСТИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО УПРАВЛЕНИЮ ЖИЛИЩНЫМ ФОНДОМ

3.1.	Управление дебиторской задолженностью: правовые основы и методы работы.	Принципы формирования тарифа на обслуживание, как основа стабильности управляющей компании. Специфика долгов в сфере ЖКХ, юридические проблемы и социальный аспект. Влияние особенностей долгов в сфере ЖКХ на организацию процесса взыскания. Причины возникновения и роста задолженности, находящиеся в сфере ответственности кредитора. Дебиторская задолженность как актив. Основные способы передачи функций по работе с должниками на аутсорсинг. Принудительное исполнение судебных решений. Способы и методы ограничения поставки коммунальных ресурсов должникам. Модели организации коллекторской деятельности в ЖКХ, сравнительная характеристика. Коммуникации посредством направления письменных сообщений. Особенности письменного взаимодействия с клиентом. Подготовка и проведение личной встречи с должником.
3.2.	Минимизация договорных рисков управления многоквартирными домами.	Юридикто-технические приемы управления рисками в рамках договора управления многоквартирным домом. Страхование рисков управления многоквартирными домами. Последствия неадекватности: жалобы, судебные процессы, конфликты с властями и жителями. Способы поддержания лояльности. Анализ нормативно-правового регулирования развития предпринимательской среды в ЖКХ. Организация сервиса в системе ЖКХ. Понятие сервисных договоров. Ранжирование проектов обслуживания (элитное жилье, бизнес-класса, эконом-класса, аварийное и ветхое жилье). Подходы к постановке сервиса в системе ЖКХ. Юридическая характеристика и особенности энерго-сервисного договора. Источники финансирования мероприятий по энергосбережению и повышению энергоэффективности в МКД.
3.3.	Правовой режим нежилой недвижимости в корпусах многоквартирных домов. Варианты распределения эксплуатационных расходов между сосособственниками нежилых помещений.	Виды нежилой недвижимости в многоквартирном доме. Ограничения, связанные с нахождением нежилых помещений в корпусе МКД. Варианты оформления права собственности на объекты нежилой недвижимости в МКД (машиноместа, доли в праве собственности). Распределение бремени капитального ремонта. Проблемы обслуживания и поставки коммунальных ресурсов. Понятие и состав эксплуатационных расходов. Юридические формы управления нежилым имуществом несколькими сосособственниками.
3.4.	Юридические основания дополнительных услуг и платежей в связи с управлением многоквартирными домами. Преимущества и недостатки схем расчетов за энергоресурсы.	Схемы и сроки расчетов за коммунальные ресурсы. Вопросы уступки прав требования по задолженности населения. Существенные условия цессии. Дополнительные услуги управляющей организации, платежи за услуги охраны (контроля доступа), видеонаблюдения. Разовые сборы, взносы в резервный фонд.
3.5.	Особенности ценооб-	Понятие ценообразования в ЖКХ. Тариф, ставка, размер платы. Предельные

	разования и индексации платы за жилое помещение: разбор правоприменительной практики.	индексы роста тарифов. Совокупный платеж. Муниципальные субсидии на компенсацию выпадающих доходов. Структура и особенность калькуляции платы за жилое помещение. Правовые условия и варианты индексации платы за жилое помещение.
3.6.	Оптимизация приема коммунальных платежей. Организационные и правовые особенности коммунального биллинга и создания кассового пункта предприятия ЖКХ (законодательство об онлайн кассах).	Деятельность информационно-расчетных центров. Расчет начислений платы за жилье и коммунальные услуги. Штрафы за неправильные расчеты в пользу потребителей. Понятие платежного документа, его примерная форма. Обзор законодательства о национальной платежной системе. Наличные и безналичные способы оплаты коммунальных платежей. Деятельность платежных агентов, участников платежной системы. Касса предприятия ЖКХ (онлайн касса): организационно-правовые аспекты. Квитирование в ГИС ЖКХ платежей, принятых в кассе предприятия ЖКХ.
3.7.	Гарантии, права и обязанности предприятий ЖКХ при проверочных мероприятиях (жилищный надзор, лицензионный контроль, налоговая проверка и т.д.).	Схема поведения при проверочных мероприятиях. Чек-лист проверки. Права и обязанности участников проверочных мероприятий. Гарантии прав управляющих организаций при проверках.

Разработчики программы:

- Цыганов Виктор Иванович, к.ю.н., заведующий кафедрой трудового и экологического права ЮФ ННГУ;
 - Крючков Роман Анатольевич, к.ю.н., доцент кафедры гражданского права и процесса ЮФ ННГУ, член Общественного совета при Министерстве энергетики и ЖКХ Нижегородской области.
- Приглашенные эксперты – ведущие специалисты отрасли.

Стоимость обучения:

Участники	Представители юридических лиц, индивидуальные предприниматели и частные физические лица	Представители органов государственной власти, местного самоуправления, преподаватели ВУЗов
Стоимость	Базовая стоимость 14.000 рублей с человека	Базовая стоимость 11.000 рублей с человека
	Участие каждого дополнительного представителя от одной организации – 11.000 руб. (при сохранении базовой стоимости на первого человека).	Участие каждого дополнительного представителя от одного ОМСУ, органа гос. власти – 9.000 руб. (при сохранении базовой стоимости на первого человека).

Место проведения: г.Н.Новгород, ул. Ашхабадская, д. 4 (юридический факультет ННГУ им. Н.И. Лобачевского).

Начало обучения: по мере набора учебных групп (первая группа 20-24 января 2020 г)

Продолжительность курса: 24 академических часа.

Документ об окончании: Слушателям, имеющим высшее и среднее профессиональное образование, выдается Удостоверение о повышении квалификации, остальным – Сертификат.

Контакты для записи: 8 (831) 428-85-13 (Ирина), +79063645151 (Дмитрий), +79200122403 (Дарья).

e-mail: attestat-gkh@yandex.ru