



ПРОТОКОЛ
заседания Общественного и Научного советов при
Государственной жилищной инспекции Республики Дагестан

г. Махачкала

«6» октября 2022 г.

№ 4

Присутствовали:

11 членов Общественного и Научного советов при Государственной жилищной инспекции Республики Дагестан

Председатель Научного совета:

Османов Осман Абдулмуслимович – кандидат юридических наук, заместитель директора юридического института ФГБОУ ВО «Дагестанский государственный университет», (председатель совета)

Заместитель председателя Общественного совета:

Давдиев Сайпудин Курбанмагомедович – эксперт Общественной палаты Республики Дагестан, руководитель регионального центра общественного контроля в сфере жилищно-коммунального хозяйства при Общественной палате Республики Дагестан

Члены Общественного совета:

Никитин Сергей Викторович – руководитель Дагестанского регионального отделения Всероссийской общественной организации «Молодая Гвардия Единой России»

Токболатова Динара Абдулгамидовна – редактор новостного отдела Государственного бюджетного учреждения Республики Дагестан «Редакция Республиканской газеты «Дагестанская правда» (секретарь)

Исаев
Ибрагим Рамазанович – генеральный директор ООО «УО
«ИДЕАЛ – СЕРВИС», председатель
Некоммерческой организации Ассоциации
организаций Республики Дагестан,
управляющих многоквартирными домами
«ЕДИНСТВО»

Гасанов
Арслан Рамизович – управляющий ООО УК «ГРИН
СЕРВИС»

Члены Научного совета:

Черкашин
Василий Иванович – главный научный сотрудник, доктор геолого-
минералогических наук Федерального
государственного бюджетного учреждения
науки Института геологии Дагестанского
научного центра
Российской академии наук

Крючкова
Кристина Юрьевна – преподаватель кафедры гражданского права
Северо – Кавказского института ВГУЮ (РПА
Минюста России) г.Махачкала

Кадиров
Джамалудин Набиевич – старший преподаватель кафедры
«Промышленное и гражданское
строительство» ГАОУ ВО «Дагестанского
государственного университета народного
хозяйства»

Шамхалов
Магомед Рамазанович – начальник отдела лицензирования
Госжилинспекции РД

Муталибова
Каминат Артуровна – консультант отдела лицензирования
Госжилинспекции РД (секретарь)

Приглашенные:

Касьянов
Сергей Владимирович – руководитель Госжилинспекции РД –
Главный Государственный жилищный
инспектор Республики Дагестан

Баачилов
Баачилович Шахрудин – начальник отдела правового обеспечения
и государственной службы Госжилинспекции
РД

ПОВЕСТКА ЗАСЕДАНИЯ:

1. Разработка методики оценки деятельности управляющих организаций при формировании рейтинга (Народный рейтинг).

Докладчик: Шамхалов Магомед Рамазанович - начальник отдела лицензирования Госжилинспекции РД.

2. Предложение законодательной инициативы в Минстрой России относительно квалификационных требований, предъявляемым к соискателям лицензии на управление многоквартирными домами.

Докладчики: Баачилов Шахрудин Баачилович - начальник отдела правового обеспечения и государственной службы Госжилинспекции РД.

3. Рассмотрение проекта Соглашения добросовестных участников осуществления деятельности в сфере жилищно – коммунального хозяйства на территории Республики Дагестан.

Докладчик: Исаев Ибрагим Рамазанович - генеральный директор ООО «УО «ИДЕАЛ – СЕРВИС», председатель Некоммерческой организации Ассоциации организаций Республики Дагестан, управляющих многоквартирными домами «ЕДИНСТВО».

СЛУШАЛИ:

По первому вопросу повестки заседания выступил Шамхалов Магомед Рамазанович, раскрыв тему: «Разработка методики оценки деятельности управляющих организаций при формировании рейтинга (Народный рейтинг)».

Рейтинг качества управления – это оценка риска потерь собственников компании, связанного с качеством управления компанией и соблюдением прав собственников.

Более высокий рейтинг подразумевает более качественную систему управления и меньшую вероятность потерь вследствие реализации рисков качества управления и нарушения прав собственников.

Рейтинг компаний, управляющих многоквартирными домами Республики Дагестан формируется из числа управляющих организаций и ИП - предоставивших данные для расчётов и имеющих лицензию на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

Методология формирования рейтинга

1.Критерий «Структура портфеля».

Расчетный показатель, получаемый, как отношение совокупных площадей в обслуживании к кол-ву домов, (кв. м.). Полученное значение определяет среднюю площадь дома в обслуживании. Компаниям присваиваются баллы, начиная с 1. Чем она больше, тем выше положение компании в рейтинге;

2.Критерий «Добросовестности».

Расчетный показатель, получаемый, как общая сумма официально зарегистрированных и представленных в контрольно-надзорный орган жалоб, обращений к компании от собственников помещений многоквартирных домов делится на общую площадь МКД, находящихся в её управлении. Затем список компаний сортируется по сумме обращений и жалоб на 1 кв. м в порядке возрастания. Компаниям присваиваются баллы, начиная с 1. Чем меньше сумма жалоб и обращений на 1 кв.м., тем выше балл;

3.Критерий «Фонд оплаты труда».

Компании ранжируются по убыванию квартального объема фонда оплаты труда - ФОТ (руб.) Компаниям присваиваются баллы, начиная с 1. Чем фонд оплаты труда больше, тем выше положение компании в рейтинге.

4.Критерий «Доход от управления».

Компании ранжируются по убыванию квартального объема доходов полученных за оказание услуг по управлению многоквартирными домами (руб.) по коду ОКВЭД-2 в рамках основного кода 68.32.1. (Управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе). Компаниям присваиваются баллы, начиная с 1. Чем доход от управления больше, тем выше положение компании в рейтинге;

5.Критерий «Цифровой грамотности».

Компании ранжируются по открытию личных кабинетов абонентов в ГИС ЖКХ с привязкой лицевого счета по жилищно-коммунальным услугам от каждого помещения в многоквартирном доме. Полученное значение определяет среднее количество открытых личных кабинетов абонентов в ГИС ЖКХ на количество помещений, находящихся в её управлении. Компаниям присваиваются баллы, начиная с 1. Чем она больше, тем выше положение компании в рейтинге.

Затем вычисляется общий балл — среднее арифметическое между пятью выше указанными критериями. Список управляющих компаний вновь сортируется по общему баллу в порядке его возрастания, им присваивается соответствующая позиция в рейтинге.

По второму вопросу повестки заседания выступил Баачилов Шахрудин Баачилович с предложением законодательной инициативы в Минстрой России относительно квалификационных требований, предъявляемым к соискателям лицензии на управление многоквартирными домами.

Для надлежащего исполнения своих обязанностей организациям, осуществляющим управление и содержание многоквартирными домами необходимо эффективно управлять жилым фондом и добиваться качественного предоставления жилищных и коммунальных услуг. В этой связи цель органов жилищного надзора при осуществлении государственного лицензионного контроля - это обеспечение качественной и бесперебойной работы управляющих компаний.

В свою очередь, при проведении квалификационных экзаменов, лицензионная комиссия зачастую сталкивается с отсутствием у претендентов

на получение квалификационного аттестата элементарных знаний в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Претенденты готовятся к квалификационному экзамену, заучивая наизусть тестовые задания и ответы к ним, не понимая и не вникая по сути в содержание вопросов тестовых заданий. Порой ситуации доходят до абсурда, когда претендент не может расшифровать значение аббревиатуры «ТСЖ» или, как формируется тариф на управление и содержание многоквартирного дома.

В этой связи и в целях улучшения ситуации Государственная жилищная инспекция Республики Дагестан предлагает внести в приказ Минстроя России № 789/пр «Об утверждении Порядка проведения квалификационного экзамена, порядка определения результатов квалификационного экзамена, Порядка выдачи, аннулирования квалификационного аттестата, порядка ведения реестра квалификационных аттестатов, формы квалификационного аттестата, перечня вопросов, предлагаемых лицу, претендующему на получение квалификационного аттестата, на квалификационном экзамене» (далее - Порядок) следующие поправки:

пункт 13 Порядка после слов «Квалификационный экзамен проводится в форме» дополнить словами «компьютерного тестирования и собеседования»;

пункт 13 Порядка дополнить абзацем следующего содержания:

Лицензионная комиссия проводит квалификационный экзамен, который проходит поэтапно: первый этап - компьютерное тестирование; второй этап - собеседование;

пункт 25 Порядка дополнить абзацем следующего содержания:

При положительном результате компьютерного тестирования кандидат допускается к собеседованию (далее - второй этап). Перерыв между первым и вторым этапом квалификационного экзамена не может быть меньше 60 минут. Кандидаты, претендующие на прохождение квалификационного экзамена, ответившие верно менее чем на 86 вопросов компьютерного тестирования, не допускаются к прохождению собеседования (второго этапа).

Дополнить Порядок пунктом 26 следующего содержания:

Второй этап (собеседование) начинается с объявления результатов претендентов по итогам компьютерного тестирования.

Собеседование проводится в день квалификационного экзамена, после прохождения претендентом компьютерного тестирования (первого этапа) квалификационного экзамена.

В ходе собеседования члены лицензионной комиссии задают претенденту вопросы в соответствующей области, связанные с требованиями, установленными законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации в области жилищно - коммунального хозяйства, а также вопросы по компьютерному тестированию.

Также предлагаем внести в Порядок дополнительные критерии к претендентам в части наличия у них опыта работы в сфере жилищно-

коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Кроме того, считаем необходимым установить количество попыток при сдаче соискателями тестовых заданий не более 3 раз подряд и последующий допуск соискателя для повторной сдачи квалификационного экзамена не ранее чем через 6 месяцев.

Государственная жилищная инспекция Республики Дагестан полагает, что все предлагаемые выше поправки в законодательстве повысят уровень знаний и ответственности у претендентов при сдаче квалификационных экзаменов и улучшат в целом сферу осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

По третьему вопросу повестки заседания выступил Исаев Ибрагим Рамазанович с проектом: «Соглашения добросовестных участников осуществления деятельности в сфере жилищно – коммунального хозяйства на территории Республики Дагестан».

Мы, организации, ведущие свой бизнес в сфере управления многоквартирными домами, исполнительные органы Республики Дагестан и органы местного самоуправления, а также ресурсоснабжающие организации, саморегулируемая организация,

будучи убежденными в том, что комфортные условия проживания дагестанцев в многоквартирных домах являются приоритетом в деятельности всех участников Соглашения,

признавая поддержание равных и справедливых конкурентных возможностей в сфере управления многоквартирными домами одним из важнейших условий повышения уровня жизни жителей Республики Дагестан

утверждая нашу общую заинтересованность в динамичном развитии деятельности по управлению многоквартирными домами на основе условий её прозрачности для жителей многоквартирных домов

стремясь содействовать повышению конкурентоспособности в сфере управления многоквартирными домами,

исполненные решимости объединить свои усилия в борьбе с проявлениями коррупции и злоупотреблений со стороны всех участников рынка жилищно-коммунальных услуг,

принимаем настоящую Соглашения добросовестных участников деятельности в сфере содержания и управления многоквартирными домами на территории Республики Дагестан.

Участниками Соглашения являются:

Юридические лица (либо индивидуальные предприниматели), осуществляющие предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами (далее – МКД) и (или) оказанию коммунальных услуг на территории Республики Дагестан (далее – Исполнители ЖКУ).

Консультативные совещательные органы, общественные объединения (Общественная палата Республики Дагестан, Общественный совет при Госжилинспекции РД, иные органы и организации) (далее – Некоммерческие организации).

Саморегулируемые организации Исполнителей ЖКХ (далее – СРО).

Дагестанский некоммерческий фонд капитального ремонта

Органы местного самоуправления Республики Дагестан (далее – ОМСУ) – представительные и исполнительные органы муниципального образования Республики Дагестан, наделенные собственными полномочиями по решению вопросов местного значения.

Министерство строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Дагестан (далее – Минстрой РД) – исполнительный орган Республики Дагестан, осуществляющий функции по реализации единой государственной политики и нормативному правовому регулированию, оказанию государственных услуг в сфере жилищно-коммунального комплекса.

Государственная жилищная инспекция Республики Дагестан (далее – Госжилинспекция РД) – исполнительный орган Республики Дагестан, осуществляющий региональный государственный жилищный контроль (надзор) и региональный государственный лицензионный контроль за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами на территории Республики Дагестан.

Главными приоритетами и принципами Соглашения являются:

1. Главными приоритетами Соглашения является обеспечение комфортных условий проживания в МКД и защита потребителей жилищно-коммунальных услуг от недобросовестных организаций и частных лиц, предоставляющих услуги в сфере жилищно-коммунального хозяйства в Республике Дагестан.

2. Соглашение предусматривает общие принципы консолидированного взаимодействия, которые обязуются соблюдать и пропагандировать её участники: профессионализм, добросовестная конкуренция, противодействие коррупции, сотрудничество и солидарность, добросовестность и честность, открытость и прозрачность.

Неукоснительное соблюдение принципов консолидированного взаимодействия, добровольная ответственность за нарушение принятых на себя в рамках Соглашения обязательств – путь к эффективному обеспечению реализации прав и законных интересов институтов гражданского общества, граждан в сфере ЖКХ.

РЕШИЛИ:

1. Внести изменения в проект разработки методики оценки деятельности управляющих организаций при формировании республиканского рейтинга организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами на территории Республики Дагестан (Народный рейтинг).

2. Членам Общественного и Научного советов внести свои предложения по дополнению/изменению в Приказ Минстроя России от 05.12.2014 г. № 789/пр «Об утверждении Порядка проведения квалификационного экзамена,

порядка определения результатов квалификационного экзамена, Порядка выдачи, аннулирования квалификационного аттестата, порядка ведения реестра квалификационных аттестатов, формы квалификационного аттестата, перечня вопросов, предлагаемых лицу, претендующему на получение квалификационного аттестата, на квалификационном экзамене».

3. Внести предложения по Соглашению добросовестного участника по управлению многоквартирными домами и направить в Госжилинспекцию РД не позднее 13.10.2022г.

**Председатель
Научного совета**



О.А. Османов

**Заместитель председателя
Общественного совета**



С.К. Давдиев