



**МИНИСТЕРСТВО
СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО
ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

(МИНСТРОЙ РОССИИ)

ПРИКАЗ

от "28" января 2016 г.

№ 41/пр

Москва

**Об утверждении методических рекомендаций по созданию
специализированных некоммерческих организаций, осуществляющих
деятельность, направленную на обеспечение проведения
капитального ремонта общего имущества в многоквартирных
домах и обеспечению их деятельности**

В соответствии с частью 7 статьи 178, частью 3 статьи 181 Жилищного кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 14; 2015, № 27, ст. 3967), пунктом 1 Положения о Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 18 ноября 2013 г. № 1038 (Собрание законодательства Российской Федерации, 2013, № 47, ст. 6117; 2014, № 40 (Часть III), ст. 5426; 2015, № 23, ст. 3334, № 46, ст. 6393), **п р и к а з ы в а ю:**

1. Утвердить прилагаемые Методические рекомендации по созданию специализированных некоммерческих организаций, осуществляющих деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах и обеспечению их деятельности (далее – Методические рекомендации).

2. Контроль за исполнением настоящего приказа, организацию и проведение тестирования на знание законодательства, предусмотренного Методическими рекомендациями, возложить на заместителя Министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации А.В. Чибиса.

Министр

М.А. Мень

Приложение к
приказу Министерства
строительства и жилищно-
коммунального хозяйства
Российской Федерации
от 28 января 2016 г.
№ 41/пр

**Методические рекомендации по созданию специализированных
некоммерческих организаций, осуществляющих деятельность, направленную
на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в
многоквартирных домах, и обеспечению их деятельности**

1. Общие положения

1.1. Настоящие методические рекомендации разработаны в целях оказания методического содействия органам государственной власти субъектов Российской Федерации при создании специализированных некоммерческих организаций, которые осуществляют деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества, в многоквартирных домах (далее - региональный оператор), и обеспечении их деятельности. Настоящие методические рекомендации не содержат положений обязательного характера.

**2. Организационные основы деятельности
регионального оператора**

2.1. Полномочия учредителя (учредителей) регионального оператора от имени субъекта Российской Федерации целесообразно реализовывать органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющими функции по вопросам управления имуществом, жилищно-коммунального хозяйства, строительства, на основании решения, принимаемого в соответствии с законами и иными нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации, на территории которого будет осуществлять деятельность региональный оператор.

2.2. Рекомендуется осуществлять создание одного регионального оператора, функционирующего на всей территории субъекта Российской Федерации, за исключением случаев, когда необходимость создания на территории субъекта Российской Федерации нескольких региональных операторов обусловлена:

существенным различием климатических условий в рамках территории субъекта Российской Федерации;

особенностями административно-территориального деления субъекта Российской Федерации (например, наличием закрытых административно-

территориальных объединений).

2.3. В случае принятия решения о создании нескольких региональных операторов рекомендуется определять территорию их деятельности с учетом необходимости функционирования одного регионального оператора на территории муниципального образования.

2.4. Создание регионального оператора рекомендуется осуществлять без ограничения срока его деятельности.

2.5. В устав регионального оператора рекомендуется включать следующие положения:

наименование регионального оператора, содержащее указание на характер его деятельности и организационно-правовую форму, включающее слово «фонд»;

место нахождения регионального оператора;

порядок управления деятельностью регионального оператора, предмет и цели его деятельности, положения об органах управления и органах надзора, о порядке их формирования, о порядке назначения и освобождения от должности должностных лиц органов управления и органов надзора регионального оператора;

источники формирования имущества регионального оператора;

порядок внесения изменений в устав регионального оператора;

положения об имуществе регионального оператора и порядке использования такого имущества в случае ликвидации регионального оператора и иные положения, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

2.6. Правом вносить предложения об изменении устава регионального оператора рекомендуется наделить учредителя или лицо, реализующее полномочия учредителя.

2.7. Рекомендуется обеспечить осуществление учредителем и попечительским советом постоянного мониторинга финансовой устойчивости регионального оператора по исключению возможности возникновения оснований для ликвидации регионального оператора. При ликвидации регионального оператора оставшееся после удовлетворения требований кредиторов имущество рекомендуется направлять на цели капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории субъекта Российской Федерации.

3. Цели, функции и полномочия регионального оператора

3.1. Функции регионального оператора определяются в соответствии с частью 1 статьи 180 Жилищного кодекса Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации, а также уставом регионального оператора.

3.2. Нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации и уставом регионального оператора могут быть предусмотрены дополнительные функции помимо функций, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, если иное не предусмотрено в нормативных правовых актах Российской Федерации.

3.3. При определении видов деятельности регионального оператора рекомендуется исключить возможность осуществления им предпринимательской или иной направленной на получение прибыли деятельности во избежание

возникновения дополнительных рисков привлечения регионального оператора к гражданской ответственности.

3.4. В исключительных случаях, в качестве возможных видов деятельности, приносящей доход, возможно предусмотреть деятельность регионального оператора по размещению временно свободных средств регионального оператора, в том числе фонда капитального ремонта, размещенных на счете, счетах регионального оператора, или иные виды деятельности, приносящей доход и способствующей сокращению расходов бюджета субъекта Российской Федерации на содержание регионального оператора. При этом рекомендуется предусматривать в уставе условия об осуществлении отдельного учета по таким видам деятельности.

4. Имущество регионального оператора, финансовое обеспечение текущей деятельности регионального оператора

4.1. Имущество регионального оператора формируется за счет источников, указанных в части 1 статьи 179 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также иных источников, предусмотренных нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации, уставом регионального оператора.

4.2. В качестве дополнительных источников формирования имущества регионального оператора могут быть предусмотрены:

доходы от размещения временно свободных средств регионального оператора; кредиты, займы, полученные региональным оператором в целях реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах субъекта Российской Федерации;

доходы от предпринимательской деятельности, в случае если уставом регионального оператора предусмотрена возможность осуществления им предпринимательской деятельности.

4.3. С учетом запрета на использование средств, формирующих фонд капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, на финансовое обеспечение текущей деятельности регионального оператора (оплату труда работников регионального оператора, административные, хозяйственные и прочие расходы, необходимые для обеспечения работы регионального оператора и выполнения уставных задач) рекомендуется ежегодно при формировании бюджета субъекта Российской Федерации предусматривать бюджетные ассигнования на предоставление субсидий для обеспечения текущей деятельности регионального оператора в виде регулярных поступлений (взносов) согласно смете. Порядок и сроки таких поступлений рекомендуется определять законом субъекта Российской Федерации. При этом размер средств, необходимых для обеспечения деятельности регионального оператора, рекомендуется определять на основании предложений регионального оператора.

5. Органы управления регионального оператора

5.1. В структуре органов управления регионального оператора рекомендуется предусмотреть образование коллегиального исполнительного органа управления

(далее – правление) и единоличного исполнительного органа управления (далее – руководитель), а также коллегиального органа надзора (далее – попечительский совет), создание которого в соответствии с законодательством Российской Федерации является обязательным.

5.2. Рекомендуется предусмотреть наделение учредителя регионального оператора или лица, реализующего полномочия учредителя, следующими полномочиями:

внесение изменений в устав регионального оператора;

образование органов управления регионального оператора и досрочное прекращение их полномочий;

определение приоритетных направлений деятельности регионального оператора, принципов формирования и использования его имущества.

5.3. Председателя попечительского совета, а также состав попечительского совета рекомендуется назначать на должность и освобождать от должности решением учредителя или лица, реализующего полномочия учредителя, с определением срока полномочий, который целесообразно определять не более 5 лет.

5.4. В состав попечительского совета рекомендуется включать представителей:

высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации;

представительного (законодательного) органа субъекта Российской Федерации;

общественной палаты субъекта Российской Федерации.

5.5. Рекомендуется предусмотреть возможность досрочного прекращения полномочий попечительского совета на основании представлений тех организаций или органов, которыми они ранее были предложены к назначению.

5.6. Исходя из того, что в соответствии с законодательством попечительский совет регионального оператора осуществляет надзор за деятельностью регионального оператора, принятием другими органами управления регионального оператора решений и обеспечением их исполнения, использованием средств регионального оператора, соблюдением региональным оператором законодательства, к компетенции попечительского совета рекомендуется отнести:

рассмотрение информации по вопросам осуществления деятельности регионального оператора, исполнения решений, принятых органами управления регионального оператора, а также выработку рекомендаций для органов управления регионального оператора по итогам рассмотрения вопросов на заседаниях попечительского совета;

рассмотрение результатов мониторинга исполнения региональной программы капитального ремонта, реализуемой региональным оператором;

принятие решений об одобрении или об отказе в одобрении сделок, в совершении которых имеется заинтересованность;

утверждение аудиторской организации, отобранной на конкурсной основе, для проведения ежегодного обязательного аудита ведения бухгалтерского учета и финансовой (бухгалтерской) отчетности регионального оператора, а также рассмотрение и принятие решений по результатам ревизий и иных проверок

деятельности регионального оператора;

рассмотрение не реже одного раза в полгода информации правления о результатах деятельности регионального оператора и выработку своих рекомендаций по итогам рассмотрения такой информации;

осуществление иных надзорных полномочий, предусмотренных уставом регионального оператора.

5.7. Рекомендуются утвердить решением попечительского совета внутренний документ регионального оператора (положения, регламента или иного документа), в котором предусмотреть сроки, порядок созыва и проведения заседаний правления.

5.8. В целях организационно-технического обеспечения деятельности попечительского совета и правления рекомендуется предусматривать назначение секретаря, к функциям которого целесообразно отнести:

организационно-техническое обеспечение деятельности совета;

представление на утверждение председателю совета повестки дня заседания;

уведомление членов совета о месте, времени, дате и повестке дня заседания;

организация подготовки материалов к заседаниям;

оформление протоколов заседаний.

5.9. При определении порядка деятельности попечительского совета рекомендуется предусмотреть:

возможность созыва заседаний совета председателем или не менее чем одной третью членов совета по мере необходимости, но не реже одного раза в квартал;

легитимность решений совета, если на заседании присутствует не менее половины членов и решение поддержано двумя третями голосов от числа присутствующих, за исключением случаев внесения предложений по изменению устава попечительским советом регионального оператора, решения по которым принимаются, если за них проголосовало не менее трех четвертей от числа действующих членов попечительского совета;

возможность проведения заочного голосования по вопросам повестки заседания совета по инициативе председателя попечительского совета или не менее чем одной трети членов совета;

проведение заседаний попечительского совета председателем попечительского совета соответственно, а в его отсутствие – лицом, уполномоченным председателем;

право членов иных органов управления регионального оператора присутствовать на заседаниях попечительского совета и выступать по всем вопросам, включенным в повестку заседания по согласованию с председателем совета;

оформление решений попечительского совета протоколом, который подписывается председательствующим на заседании соответствующего совета и секретарем заседания совета;

обязательность выполнения решений попечительского совета для правления и единоличного исполнительного органа регионального оператора;

хранение протоколов заседаний попечительского совета в течение трех лет в порядке, установленном уставом регионального оператора;

возможность созыва заседания попечительского совета по требованию

аудиторской организации, проводящей ежегодный обязательный аудит ведения бухгалтерского учета и финансовой (бухгалтерской) отчетности регионального оператора;

запрет на передачу полномочий попечительского совета иным органам регионального оператора;

право попечительского совета запрашивать любую необходимую информацию от правления и руководителя;

запрет для членов попечительского совета на участие в деятельности иных органов регионального оператора.

5.10. При формировании правления и определении порядка его деятельности рекомендуется предусмотреть:

регламентацию деятельности правления, в том числе установление сроков, порядка созыва и проведения заседаний правления в соответствии с уставом регионального оператора;

легитимность решений правления, если на заседании присутствует не менее двух третей членов и решение поддержано двумя третями голосов от числа присутствующих членов правления;

ведение на заседании секретарем правления протокола, который представляется членам правления, в попечительский совет, в аудиторскую организацию, которая проводит ежегодный обязательный аудит ведения бухгалтерского учета и финансовой (бухгалтерской) отчетности регионального оператора;

проведение заседаний правления председателем правления или уполномоченным им лицом;

подписание протоколов заседаний правления председательствующим на соответствующем заседании правления и секретарем правления.

5.11. При определении полномочий правления рекомендуется предусмотреть:

утверждение организационной структуры, штатного расписания регионального оператора, определение правил внутреннего трудового распорядка (права и обязанности работников, размер и формы оплаты труда работников) регионального оператора, утверждение положений о структурных подразделениях регионального оператора либо делегирование этих полномочий руководителю;

утверждение финансового плана доходов и расходов (бюджета) регионального оператора, в том числе сметы административно-хозяйственных расходов, в пределах объема, утвержденного попечительским советом, и внесение изменений в финансовый план;

рассмотрение и утверждение предложений по привлечению дополнительных источников финансирования в случае наделения регионального оператора дополнительными функциями, помимо функций, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации;

подготовку годового отчета регионального оператора и направление его в попечительский совет и учредителю.

5.12. Рекомендуется включать руководителя в состав правления по должности.

5.13. Назначение руководителя, освобождение его от должности, определение

срока его полномочий рекомендуется осуществлять решением учредителя, лица, реализующего полномочия учредителя или высшего должностного лица субъекта Российской Федерации.

5.14. При определении полномочий руководителя рекомендуется предусмотреть:

осуществление действий от имени регионального оператора и представление без доверенности интересов регионального оператора в отношениях с органами государственной власти, органами местного самоуправления, другими организациями;

издание распорядительных документов (приказов, распоряжений) по вопросам деятельности регионального оператора;

назначение на должность и освобождение от должности работников регионального оператора;

распределение обязанностей между своими заместителями;

принятие решения по иным отнесенным к компетенции директора вопросам, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции иных органов регионального оператора;

обеспечение условий для работы иных органов регионального оператора и организацию реализации их решений;

подписание с правом первой подписи финансовых документов;

открытие расчетных и других счетов в банках;

выдачу доверенности от имени регионального оператора;

совершение любых других действий, необходимых для обеспечения деятельности регионального оператора, за исключением тех, которые относятся к исключительной компетенции иных органов управления регионального оператора.

5.15. Рекомендуется обеспечить создание при региональном операторе общественного совета, являющегося постоянно действующим совещательно-консультативным органом общественного контроля.

5.16. Положение об общественном совете, персональный состав общественного совета и изменения, вносимые в них, рекомендуется устанавливать решением органа управления регионального оператора, к полномочиям которого относится принятие таких решений в соответствии с уставом регионального оператора или учредителем регионального оператора.

5.17. Задачей общественного совета рекомендуется определить содействие гражданам Российской Федерации, общественным объединениям, организациям в представлении и согласовании их интересов, защите их прав в сфере деятельности регионального оператора.

5.18. Состав общественного совета рекомендуется формировать с учетом положений Постановления Правительства Российской Федерации от 2 августа 2005 г. № 481 «О Порядке образования общественных советов при федеральных министерствах, руководство которыми осуществляет Правительство Российской Федерации, федеральных службах и федеральных агентствах, подведомственных этим федеральным министерствам, а также федеральных службах и федеральных агентствах, руководство которыми осуществляет Правительство Российской Федерации».

5.19. Рекомендуются определить, что региональный оператор осуществляет организационно-техническое обеспечение деятельности общественного совета.

6. Назначение на должность руководителя регионального оператора

6.1. В соответствии с положениями части 4¹ статьи 178 Жилищного кодекса Российской Федерации руководитель регионального оператора назначается на должность по результатам открытого конкурса (далее – конкурс).

6.2. Организатором конкурса рекомендуется определять уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, ответственный за реализацию региональной программы капитального ремонта (далее – организатор конкурса), которым осуществляется формирование конкурсной комиссии.

6.3. Организатору конкурса рекомендуется размещать на официальных сайтах организатора конкурса и регионального оператора в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» информационное сообщение о проведении конкурса на замещение вакантной должности, об условиях трудовой деятельности, об итогах тестирования на знание законодательства кандидатов в руководители регионального оператора, об итогах конкурса.

6.4. В содержание информационного сообщения о проведении конкурса рекомендуется отражать:

наименование, основные направления деятельности и сведения о местонахождении регионального оператора;

квалификационные требования, предъявляемые к кандидатам на замещение должности руководителя регионального оператора;

дату, время начала и окончания приема заявок;

адрес, по которому осуществляется прием заявок, контактные данные, по которым будет осуществляться консультирование по вопросу проведения конкурса;

перечень документов, подаваемых кандидатами для участия в конкурсе, и требования к их оформлению;

дату, время и место проведения конкурса с указанием времени начала работы комиссии и подведения итогов конкурса;

способ уведомления кандидатов и победителя об итогах конкурса.

6.5. Рекомендуется при проведении конкурсных процедур устанавливать участие в нем не менее двух кандидатов и проводить конкурс в три этапа: анализ анкетных данных, тестирование и собеседование.

6.6. Рекомендуется на первом этапе конкурса определять соответствие кандидатов установленным требованиям и формировать список кандидатов, допущенных к дальнейшему участию в конкурсе.

6.7. Второй этап конкурса рекомендуется проводить в форме тестирования на знание законодательства. Примерный перечень вопросов для подготовки к тестированию приведен в приложении № 1 к настоящим методическим рекомендациям. Тестирование на знание законодательства проводится Минстроем России на основании обращения организатора конкурса. Перечень вопросов для проведения каждого тестирования утверждается должностным лицом Минстроя России, уполномоченным на организацию и проведение тестирования.

6.8. Успешно прошедшим тестирование признается кандидат, ответивший правильно не менее чем на 45 вопросов из 50.

6.9. На втором этапе конкурса для кандидатов также рекомендуется проводить психологическое тестирование. Психологическое тестирование и интерпретация его результатов может осуществляться с использованием специальных программных комплексов.

6.10. На третьем этапе конкурса рекомендуется проводить собеседование кандидатов с членами конкурсной комиссии. Члены конкурсной комиссии, с учетом результатов предыдущих конкурсных процедур, могут задавать кандидатам вопросы с целью уточнения их профессиональных знаний, навыков, опыта, оценки трудовой деятельности и карьеры (в том числе особенностей развития карьеры, причин и характера смены работы, значимых результатов и достижений), а также оценки деловых и личностных качеств.

6.11. Проведение конкурсных процедур и принятие решения конкурсной комиссией рекомендуется осуществлять в срок не более 15 дней с даты окончания приема заявлений, указанной в информационном сообщении о проведении конкурса.

6.12. В состав конкурсной комиссии рекомендуется включать представителя органа государственного жилищного надзора, представителей общественных организаций, осуществляющих контроль в сфере строительства и жилищно-коммунального хозяйства, представителей общественного совета регионального оператора (при его наличии). Рекомендуется предусмотреть нечетную численность членов конкурсной комиссии (не менее 5 человек).

6.13. Заседание конкурсной комиссии рекомендуется считать правомочным, если на нем присутствует не менее двух третей от общего числа ее членов.

6.14. Конкурсная комиссия может принять одно из следующих решений:
признание победителем конкурса одного из претендентов, участвующих в конкурсе;

признание конкурса несостоявшимся.

6.15. Решения конкурсной комиссии по результатам проведения конкурса рекомендуется принимать открытым голосованием большинством голосов ее членов, присутствующих на заседании. При равенстве голосов решающим является голос председателя конкурсной комиссии.

6.16. Результаты голосования и решение конкурсной комиссии рекомендуется оформлять протоколом заседания конкурсной комиссии, который подписывается председателем, секретарем и членами конкурсной комиссии, присутствовавшими на заседании. Решение конкурсной комиссии рекомендуется считать основанием для назначения кандидата на должность руководителя регионального оператора.

6.17. О результатах конкурса рекомендуется информировать кандидатов не позднее пяти рабочих дней со дня принятия соответствующего решения конкурсной комиссией. Информацию об итогах проведения конкурса рекомендуется размещать в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на официальных сайтах организатора конкурса и регионального оператора.