

Курс повышения квалификации по программе «Юрист ЖКХ» (40 часов)

Для руководителей и специалистов ресурсоснабжающих организаций ЖКХ, расчетных центров, управляющих компаний, ТСЖ, ЖСК, органов власти и местного самоуправления.

*Форма обучения **очная** (с отрывом от производства) предполагает прохождение курса в учебном центре ООО «Институт труда», согласно графику проведения занятий.*

*Результат обучения:- **удостоверение** о повышении квалификации установленного образца.*

***Продолжительность** курса 40 академических часов.*

ПРОГРАММА

1. Основные институты нормативно-правовое регулирования

Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме: состав мест общего пользования, характеристики, общее и индивидуальное имущество

Доля в общем имуществе каждого собственника, участие в содержании общего имущества

Обязанности органов местного самоуправления в отношении общего имущества

Коммерческое использование мест общего пользования, оформление договора использования общего имущества, распределение доходов от использования общего имущества

Земельный участок под многоквартирным домом: порядок передачи, определение границ

Внешние и внутренние границы инженерных сетей многоквартирного дома

Бесхозные и транзитные сети

Способы управления многоквартирными домами: правовые нюансы выбранного способа

Разработка модели взаимоотношений: ТСЖ – УО, УО – НУ, С - УО, УО-УО, С – ТСЖ

2. Проведение общего собрания

Организация работы по проведению общего собрания собственников помещений

Уведомление собственников: порядок уведомления, содержание уведомления, правильное формирование повестки дня

Проведение собрания путем совместного присутствия. Заочное голосование. Регламенты и нюансы повышения эффективности проводимых собраний

Сложные правовые вопросы проведения общего собрания

Решение собственников, реализация решения собственников

3. Передача объекта в управление

Передача многоквартирного дома в управление: от застройщика, от органов местного самоуправления, органов государственной власти, ТСЖ, предыдущей управляющей организации

Техническая документация на объект

Оформление документов. Необходимые нюансы. Пошаговый практический регламент работы

Заключение договоров управления с более чем 50% собственников. Пошаговый регламент

Заключение договора с РСО. Выстраивание взаимоотношений с РСО при непосредственном управлении

4. Организационно-правовые аспекты деятельности управляющей организации

Две модели управляющей организации: плюсы и минусы

Заключение договоров управления. Пошаговый регламент

Расторжение договора управления по инициативе собственников – как не стать заложником собственной недалекости

Годовой план управления многоквартирным домом

Перечень необходимых периодических и разовых работ и услуг. Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами. Минимальный перечень работ и услуг, необходимых для надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме. Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда.

5. Договор оказания услуг и договор подряда в ЖКХ

Договор оказания услуг

Отбор подрядных организаций

Заключение договоров подряда и возмездного оказания услуг

Предмет договора: как правильно определить и описать. Баланс прав и обязанностей. Технологическая карта

Взаимоотношения сторон: основные бизнес- процессы, которые нужно описать

Ответственность по договору: правильно формулируем, четко применяем, без судов платим меньше, выращиваем эффективных партнеров, а не конкурентов

6. Договор энергоснабжения. Правила предоставления коммунальных услуг

Схемы договорных отношений с учетом изменений в Жилищный кодекс РФ и принятия Правил предоставления коммунальных услуг

Коммунальная услуга и коммунальный ресурс

Порядок заключения договоров с энергоснабжающими организациями

Важные моменты, на которые необходимо обратить внимание в договорах энергоснабжения

Правила предоставления коммунальных услуг

Условия и порядок произведения перерасчетов за некачественное выполнение работ и услуг по содержанию и ремонту помещений, а также за коммунальные услуги в случае оказания услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность

Расчет платы при наличии и отсутствии приборов учета

Разъяснения о применении тарифов для расчета размера платы за холодную воду, горячую воду, водоотведение, электрическую энергию, газ, тепловую энергию

7. Контроль качества жилищно-коммунальных услуг. Регламент раскрытия информации. Закон о защите прав потребителей

Внутренний и внешний контроль качества

Контролирующие органы. Порядок проведения проверок и привлечения к ответственности. Выстраивание отношений. Обжалование постановлений

Порядок составления актов и привлечения к ответственности

ДЕЛИКТЫ: затопления, пожары, причинения ущерба имуществу/здоровью собственника

Регламент работы при возникновении аварийной ситуации

Установление причины аварии и последствий: составление акта, поведение экспертиз

Тактика предсудебной и судебной работы по деликтам

8. Работа с дебиторской задолженностью за ЖКУ

Причины возникновения задолженности

Категории должников и методы работы с ними

Предупреждение и взыскание задолженности