

Ежегодный отчет управляющей компании перед собственниками многоквартирных домов

29.01.2013 09:50:00 Рубрика: Управление многоквартирным домом

Оплачивая целый год жилищные услуги, мы часто забываем о том, что [управляющая компания](#) должна отчитаться перед нами и не просто отчитаться, а по строго установленному порядку (стандарту раскрытия информации).

Согласно п. 11 ст. 162 [Жилищному кодексу РФ](#), если иное не установлено договором управления многоквартирным домом, управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год.

До июля 2010г. данный пункт Жилищного кодекса РФ трактовался неоднозначно, не совсем было понятно, каким образом и как должна отчитаться управляющая компания по договору управления многоквартирным домом. В этой связи большинство управляющих компаний предоставляли скудные отчеты о израсходованных денежных средствах, в которых можно было только понять сколько денежных средств собрали и сколько израсходовали.

С вступлением в законную силу Федерального закона N 237-ФЗ от 27.07.2010г., который внес поправки в Жилищный кодекс РФ, а именно добавил п.10 ст.161 Жилищного кодекса РФ, согласно которому управляющая организация обязана обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях ее финансово-хозяйственной деятельности, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, в соответствии со стандартом раскрытия информации, утвержденным Правительством Российской Федерации. Особенности раскрытия информации о деятельности по управлению многоквартирным домом и предоставления для ознакомления документов, предусмотренных настоящим Кодексом, товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, осуществляющими управление многоквартирным домом (без заключения договора с управляющей организацией), устанавливаются этим стандартом раскрытия информации. Более того законодатель определил объем информации, который должен быть раскрыт в стандарте раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденного Постановлением правительства [РФ № 731 от 23.09.2010г.](#)

Контроль за соблюдением стандарта раскрытия информации [ТСЖ, ЖСК](#), управляющей организацией осуществляется уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, в порядке, установленном уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, то есть иными словами- Жилищной инспекцией субъекта Федерации.

В соответствии со стандартом раскрытия информации управляющая организация обязана предоставить следующую информацию:

1) общая информация об управляющей организации, а именно:

а) фирменное наименование юридического лица, фамилия, имя и отчество руководителя управляющей организации или фамилия, имя и отчество индивидуального предпринимателя;

б) реквизиты свидетельства о государственной регистрации в качестве юридического лица или индивидуального предпринимателя (основной государственный регистрационный номер, дата его присвоения и наименование органа, принявшего решение о регистрации);

в) почтовый адрес, адрес фактического местонахождения органов управления управляющей организации, контактные телефоны, а также (при наличии) официальный сайт в сети Интернет и адрес электронной почты;

г) режим работы управляющей организации, в том числе часы личного приема граждан сотрудниками управляющей организации и работы диспетчерских служб;

д) перечень многоквартирных домов, находящихся в управлении управляющей организацией на основе договора управления, с указанием адресов этих домов и общей площади помещений в них;

е) перечень многоквартирных домов, в отношении которых договоры управления были расторгнуты в предыдущем календарном году, с указанием адресов этих домов и оснований расторжения договоров управления;

ж) сведения о членстве управляющей организации в саморегулируемой организации и (или) других объединениях управляющих организаций с указанием их наименований и адресов, включая официальный сайт в сети Интернет. При этом на текущий момент управляющие организации не обязаны быть членами саморегулирующих организаций, поэтому данная информация может отсутствовать.

2) основные показатели финансово-хозяйственной деятельности управляющей организации (в части исполнения такой управляющей организацией договоров управления), а именно:

а) годовая бухгалтерская отчетность, включая бухгалтерский баланс и приложения к нему.

б) сведения о доходах, полученных за оказание услуг по управлению многоквартирными домами (по данным раздельного учета доходов и расходов);

в) сведения о расходах, понесенных в связи с оказанием услуг по управлению многоквартирными домами (по данным раздельного учета доходов и расходов).

3) сведения о выполняемых работах (оказываемых услугах) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а именно:

а) услуги, оказываемые управляющей организацией в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, из числа услуг, указанных в правилах содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491;

б) услуги, связанные с достижением целей управления многоквартирным домом, которые оказываются управляющей организацией, в том числе:

услуги, оказываемые управляющей организацией по обеспечению поставки в многоквартирный дом коммунальных ресурсов;

заключение от имени собственников помещений в многоквартирном доме договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме на условиях, определенных решением общего собрания (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций);

охрана подъезда;

охрана коллективных автостоянок;

учет собственников помещений в многоквартирном доме;

иные услуги по управлению многоквартирным домом.

Следует отметить, что в данном разделе речь идет именно о работах и услугах, оказываемых собственными силами управляющей организацией.

4) порядок и условия оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а именно:

а) проект договора управления, заключаемого с собственниками помещений в многоквартирных домах, товариществами собственников жилья, жилищными, жилищно-строительными или иными специализированными потребительскими кооперативами, который должен содержать все существенные условия договора управления;

б) сведения о выполнении обязательств по договорам управления в отношении каждого многоквартирного дома, которые должны содержать:

план работ на срок не менее 1 года по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, мер по снижению расходов на работы (услуги), выполняемые (оказываемые) управляющей организацией, с указанием периодичности и сроков осуществления таких работ (услуг), а также сведения об их выполнении (оказании) и о причинах отклонения от плана;

сведения о количестве случаев снижения платы за нарушения качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме за последний календарный год;

сведения о количестве случаев снижения платы за нарушения качества коммунальных услуг и (или) за

превышение установленной продолжительности перерывов в их оказании за последний календарный год;

сведения о соответствии качества оказанных услуг государственным и иным стандартам (при наличии таких стандартов).

В случае привлечения управляющей организации в предыдущем календарном году к административной ответственности за нарушения в сфере управления многоквартирными домами раскрытию подлежат количество таких случаев, копии документов о применении мер административного воздействия, а также меры, принятые для устранения нарушений, повлекших применение административных санкций.

5) сведения о стоимости работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а именно:

а) описание содержания каждой работы (услуги), периодичность выполнения работы (оказания услуги), результат выполнения работы (оказания услуги), гарантийный срок (в случае, если гарантия качества работ предусмотрена федеральным законом, иным нормативным правовым актом Российской Федерации или предлагается управляющей организацией), указание конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества многоквартирного дома, определяющие выбор конкретных работ (услуг);

б) стоимость каждой работы (услуги) в расчете на единицу измерения (на 1 кв. метр общей площади помещений в многоквартирном доме, на 1 пог. метр соответствующих инженерных сетей, на 1 кв. метр площади отдельных объектов, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, на 1 прибор учета соответствующего коммунального ресурса и др.).

б) сведения о ценах (тарифах) на коммунальные ресурсы, а именно:

а) перечень коммунальных ресурсов, которые управляющая организация закупает у ресурсоснабжающих организаций, с указанием конкретных поставщиков, а также объема закупаемых ресурсов и цен на такие ресурсы, по которым управляющая организация закупает их у ресурсоснабжающих организаций;

б) тарифы (цены) для потребителей, установленные для ресурсоснабжающих организаций, у которых управляющая организация закупает коммунальные ресурсы. При этом управляющая организация указывает реквизиты нормативных правовых актов (дата, номер, наименование принявшего акт органа), которыми установлены такие тарифы (цены). Сведения о тарифах (ценах) приводятся по состоянию на день раскрытия информации и подлежат обновлению в сроки, указанные в п. 16 стандарта раскрытия информации;

в) тарифы (цены) на коммунальные услуги, которые применяются управляющей организацией для расчета размера платежей для потребителей.

Управляющими организациями в соответствии со стандартом раскрытия информации необходимая информация предоставляется путем:

а) обязательного опубликования на официальном сайте в сети Интернет, определяемом уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, а также на одном из следующих сайтов в сети Интернет, определяемых по выбору управляющей организации:
- сайт управляющей организации;
- сайт органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, определяемого высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации;
- сайт органа местного самоуправления муниципального образования, на территории которого управляющая организация осуществляет свою деятельность.
Регламент раскрытия информации организациями осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, путем ее опубликования в сети Интернет, определен приказом Министерством регионального развития РФ от 21.12.2011г. №591.

б) опубликования в официальных печатных средствах массовой информации, в которых публикуются акты органов местного самоуправления и которые распространяются в муниципальных образованиях, на территории которых управляющие организации осуществляют свою деятельность (далее - официальные печатные издания);

в) размещения на информационных стендах (стойках) в помещении управляющей организации;

г) предоставления информации на основании запросов, поданных в письменном или электронном виде.

Изменения, внесенные в раскрытую информацию (в соответствии со стандартом раскрытия

информации), подлежат опубликованию в тех же источниках, в которых первоначально была опубликована соответствующая информация, в следующие сроки:

- а) на официальном сайте в сети Интернет - в течение 7 рабочих дней со дня изменения соответствующих сведений;
- б) в официальных печатных изданиях - в течение 30 дней со дня изменения соответствующих сведений;
- в) на информационных стендах (стойках) в помещении управляющей организации - в течение 2 рабочих дней со дня изменения соответствующих сведений.

Раскрытие информации по стандарту может осуществляться на основании письменного запроса и запроса в электронном виде. При этом срок предоставления информации при запросе в электронном виде составляет 2 рабочих дня, при запросе в письменном виде 20 дней.

Принятые в электронном виде запросы, а также полученные письменные запросы и копии ответов потребителям хранятся управляющей организацией соответственно на электронном и бумажном носителях не менее 5 лет.

Интерес собственников относительно раскрываемой информации понятен — они хотят знать сколько денежных средств управляющая компания получила и сколько израсходовала. Однако, многие эксперты в области жилищно-коммунального хозяйства считают, что стандарт раскрытия информации не является доработанным нормативным актом. В стандарте раскрытия информации не детализировано в каком виде, разрезе должна раскрываться информация, нет единой формы отчетов для управляющих организаций. Да и в целом из стандарта не совсем понятно, как будет утверждаться или не утверждаться раскрытая информация.

Если рассмотреть раскрытие информации как своеобразный акт за оказанные работы и услуги, то его утверждение необходимо произвести на общем собрании собственников многоквартирного дома. Иначе каким образом документально подтвердить выполнение заключенного договора с управляющей организацией? Жилищный кодекс в соответствии с п.11 ст. 162 требует только ежегодного представления собственникам отчета о выполнении договора управления за предыдущий год и все. При этом в п. 6 ст. 162 Жилищного кодекса РФ предусмотрена автоматическая пролонгация договора управления - вне зависимости от результатов работы управляющей организации за предыдущий год.

Выход из сложившейся ситуации есть: многие эксперты рекомендуют при заключении договора управления многоквартирным домом предусмотреть утверждение годового отчета управляющей компании, его порядок и сроки. Если же все таки Вы не предусмотрели данную обязанность, то возражения по отчету управляющей организации можно направить в Роспотребнадзор и в соответствии со ст. 29 Закона РФ О защите прав потребителей от 07.02.1992 N 2300-1 потребовать:

1. безвозмездного устранения недостатков выполненной работы (оказанной услуги);
2. соответствующего уменьшения цены выполненной работы (оказанной услуги);
3. возмещения понесенных им расходов по устранению недостатков выполненной работы (оказанной услуги) своими силами или третьими лицами.

Таким образом, вы не только получите информацию определенную стандартом раскрытия информации, но и сможете утвердить или не утвердить отчет управляющей компании, со всеми надлежащими последствиями.