

ОБЩЕРОССИЙСКОЕ ОТРАСЛЕВОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ РАБОТОДАТЕЛЕЙ СФЕРЫ ЖИЗНЕОБЕСПЕЧЕНИЯ



Адрес местонахождения: 108811, город Москва, поселение Московский,
22-ой км. Киевского шоссе, домовладение 4, строение 5, офис 502Е-18
Web-site: www.оооржкк.рф E-mail: jkk@allcity.ru Тел./факс +7 (495) 204-23-65

Исх. № 273-АК/2021 от 23 ноября 2021г.
На № _____ от _____ 20__ г.

**Руководителям
организаций жилищно-коммунального
хозяйства, управляющих
многоквартирными домами**

Уважаемые коллеги!

Общероссийское отраслевое объединение работодателей сферы жизнеобеспечения (далее – ОООР ЖКК), в рамках реализации своих полномочий в соответствии с Федеральным законом от 27.11.2002г. №156-ФЗ «Об объединениях работодателей», в целях разъяснительной работы по деятельности управляющих организаций сферы жилищно-коммунального хозяйства (далее – УО) на основании поступающих запросов об отчетности УО, сообщает следующее.

Как УО отчитаться о выполнении договора управления. В связи с тем, что законодательством жестко не регламентирован объем отчетной информации для общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (далее также – ОСС, МКД), Эксперты ОООР ЖКК предлагают два варианта отчетности – подробную, как рекомендовано Минстроем России и требуется для ГИС ЖКХ, и наглядную для жителей в виде презентации.

Форму годового отчета УО устанавливают в договоре управления, законодательством такая форма не утверждена. Стороны договора управления МКД самостоятельно решают, что необходимо включить в отчет УО.

УО обязана представить отчет только собственникам. В отношении других контрагентов (ТСЖ, ЖК, ЖСК, застройщика) такую обязанность нужно также закреплять условиями договора управления.

УО не обязана представлять по запросу собственника жилого помещения копию отчета. Однако УО должна предоставить ему право ознакомиться с отчетом. Например, предложить собственнику ознакомиться с документом в офисе УО в рабочие часы.

Обязана ли УО утверждать годовой отчет по договору управления на ОСС.

Ответ – не обязана.

Утверждать отчет УО за предыдущий год на ОСС не обязательно, если это не предусматривает договор управления. УО обязана представить собственникам помещений отчет за предыдущий год и разместить его в ГИС ЖКХ. Порядок и сроки устанавливает часть 11 статьи 162 ЖК РФ.

Если договор управления не содержит специальных условий, УО вправе по своему усмотрению до 31 марта текущего года разместить отчет:

- в помещениях общего доступа, например, в подъездах МКД;
- в офисе или на официальном сайте УО.

Нарушение порядка не является основанием привлечения к ответственности, если это не оговорено в договоре управления.

Однако, если УО в течение первого квартала текущего года не разместит отчет об исполнении договора управления в ГИС ЖКХ, к ней могут быть в судебном порядке

применены штрафные санкции за нарушение лицензионных требований. Это следует из части 10.1 статьи 161, части 6.1 статьи 193 ЖК РФ.

В какие сроки нужно предоставлять данную отчетность. УО должна предоставить отчет по договору управления за предыдущий год до 31 марта текущего года (ч. 11 ст. 162 ЖК РФ). Другой срок можно установить в договоре управления. Такой срок может быть привязан к конкретному месяцу, дате либо определен истечением периода времени. Изменить дату предоставления отчета по договору управления могут собственники помещений в МКД на общем собрании.

Какую форму отчетности выбрать. Обязательно нужно оформить отчет по форме, предусмотренной договором управления, которую утвердило ОС в виде приложения к договору управления, в случае, если форма отчета не указана в договоре управления, то отчет рекомендуется предоставлять в соответствии с Приложением №2 к примерным условиям договора управления, утвержденных/рекомендованных приказом Минстроя России от 31 июля 2014 г. N 411/пр.

Также возможно предоставление отчета по форме 2.8, утвержденной приказом Минстроя России от 22.12.2014 № 882/пр, приказ в настоящее время не применяется, но может быть использован как рекомендация.

По аналогии можно сказать, что по решению сторон отчет по договору управления МКД может быть утвержден приказом ТСЖ (ЖК, СПК), или застройщика. Это касается случаев, когда договор управления заключен между ТСЖ, ЖК, СПК и УО или застройщиком и УО.

Как УО предложить свою форму отчета по договору управления МКД. Разработайте форму отчета по договору управления МКД и предложите контрагенту (собственникам помещений в МКД, правлению ТСЖ, ЖК, СПК, застройщику) рассмотреть ее и вынести на утверждение вместе с текстом самого договора управления МКД.

Если утвердить форму отчета вместе с условиями договора управления МКД не удалось, можно воспользоваться частью 7 статьи 45 ЖК РФ и инициировать проведение общего собрания собственников помещений в МКД.

В интересах УО разработать свою форму отчета по исполнению договора управления МКД и предложить ее другой стороне договора.

Как указать в договоре управления МКД, что УО составляет отчет по договору в свободной форме. Все необходимые сведения УО размещает в открытом доступе в рамках раскрытия информации.

Для этого достаточно не указывать, что форма отчета должна быть кем-либо утверждена. Включите в договор управления МКД следующее условие: «УО ежегодно в течение I квартала текущего года представляет собственникам помещений в МКД отчет о выполнении договора управления МКД за предыдущий год, а также размещает отчет в ГИС ЖКХ».

Чтобы не формировать два отдельных отчета для собственников и для ГИС ЖКХ, утвердите форму 2.8 в качестве отчета по договору управления перед собственниками помещений в МКД.

Также можно сформировать наглядный отчет-презентацию для участников общего собрания. В отчет-презентацию нужно включать только важные и наглядные показатели. Цель отчета-презентации – простыми словами рассказать, что хорошего происходит в МКД под вашим управлением. Презентуйте жителям результаты своего труда, чтобы стало очевидно: с вами хорошо, а без вас будет неизвестно что, сорвутся планы.

Отчет по договору управления необходимо составлять на каждый МКД по отдельности.

Что включать в отчет по договору управления МКД. Стороны договора управления МКД самостоятельно решают, что необходимо включить в отчет УО о выполнении договора. Например, можно включить сведения:

Подразделение УО	Сведения, которые необходимо запросить у подразделений УО	Документ, в котором отражено
Бухгалтерия	<ul style="list-style-type: none"> ▪ как УО рассчитывалась с РСО; ▪ использовала ли УО средства из резервов на ремонтные работы, были ли случаи превышения стоимости работ над суммами резервов; ▪ сколько средств УО получила по договорам от имени собственников об использовании общего имущества и на какие цели расходовали эти средства; ▪ какие результаты сверки расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД; ▪ сколько средств поступило по взносам на капремонт, а также использованных средств фонда капремонта – в случае его формирования на спецсчете регоператора; ▪ были ли взыскания и штрафы к УО со стороны органов ГЖН, а также судебные иски, в которых истцом или ответчиком выступает УО; ▪ какие и когда были нарушения условий договора управления, насколько УО снизила плату в связи с этими нарушениями 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ сводные расчеты с каждой РСО; ▪ сводные расчеты по договорам с подрядчиками; ▪ расчеты по работам, которые выполнены в рамках содержания и ремонта общего имущества. • сверка расчетов по экономии средств; • сведения о выплаченных штрафах по предписаниям и протоколам надзорных органов.
Инженерный отдел	<ul style="list-style-type: none"> ▪ какие работы и услуги и когда выполнила УО в отчетный период; ▪ какие и когда были нарушения периодичности и качества предоставления коммунальных услуг, в том числе по вине УО; ▪ какие коммунальные услуги предоставляла УО в отчетный период; ▪ сколько раз и когда изменяли перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, перечень работ и услуг по управлению МКД в соответствии с договором управления, какие это были изменения; ▪ соответствуют ли перечень, объемы, качество работ и услуг УО требованиям закона и техническим регламентам. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ полный перечень работ, которые были выполнены за год; ▪ сведения о работах и услугах, периодичность и качество которых были нарушены
Юридический отдел	<ul style="list-style-type: none"> ▪ как УО реагировала на обращения собственников, сколько было случаев причинения ущерба общему имуществу по вине УО и как УО возмещала ущерб или устраняла порчу общего имущества. 	

Пример размещения отчета о выполнении договора управления МКД. В соответствии с условиями договора отчет о его выполнении УО размещает на первом этаже в каждом подъезде МКД не позднее 31 марта текущего года за предыдущий год. УО подготовлен отчет о выполнении договора управления МКД за 2020 год, заключенного с ТСЖ. Отчет 20 февраля размещен на стендах информации, находящихся на первом этаже в каждом подъезде МКД.

Какая ответственность предусмотрена за непредставление отчета. Закон не рассматривает непредставление УО отчета как правонарушение. Ответственность за это не предусмотрена. Но если пройдет проверка, орган ГЖН может выдать предписание об устранении допущенного нарушения, поскольку обязанность представлять отчет прямо предусмотрена частью 11 статьи 162 ЖК РФ. Стороны по договору управления МКД могут самостоятельно в договоре предусмотреть ответственность УО в случае неисполнения обязанности по представлению отчета. Это будет гражданско-правовая ответственность.

Как разместить отчет в ГИС ЖКХ. УО должна разместить отчет о выполнении договора управления в ГИС ЖКХ. Такая обязанность закреплена пунктом 15.3 раздела 10 приказа Минстроя от 29.02.2016 № 74/114/пр.

Разместить отчет нужно независимо от того, утвержден он собственниками помещений в МКД или нет. Согласно части 11 статьи 162 ЖК РФ, УО должна лишь предоставить собственникам отчет по договору управления. Прямой обязанности утвердить отчет на общем собрании законодательством не предусмотрено. Такая обязанность может быть закреплена только в договоре управления. Рекомендуется утвердить отчет, даже если такой обязанности нет в договоре управления, так как это является дополнительным подтверждением поддержки и доверия собственников.

Чтобы добавить отчет об исполнении договора управления в ГИС ЖКХ, выберите нужный договор управления и нажмите кнопку «Добавить отчет о выполнении договора управления».

В открывшейся форме нужно указать отчетный период, сумму доходов и расходов и прикрепить сам отчет. В поле «Сумма доходов за отчетный период» вносится информация о сумме доходов, полученных за оказание услуг по управлению всеми МКД (по данным отдельного учета доходов и расходов) за отчетный период. В поле «Сумма расходов за отчетный период» – сумма расходов, понесенных в связи с оказанием услуг по управлению МКД (по данным отдельного учета доходов и расходов).

После заполнения полей и загрузки файла нажмите «Сохранить», чтобы оставить возможность для удаления введенной информации или «Разместить информацию».

Дополнительно способы представления отчета может предусматривать договор управления МКД. Выберите и предложите собственникам закрепить в договоре управления удобный для вас способ:

- разместить отчет в помещениях общего доступа (например, в подъездах МКД);
- разместить отчет в офисе УО и на официальном сайте УО;
- направить отчет в письменной форме (например, всем собственникам помещений в МКД, председателю совета МКД, председателю ТСЖ).

В каком случае УО может получить штраф за непредставление отчета по договору управления МКД. УО получит штраф, если не разместит отчет в ГИС ЖКХ. УО обязана разместить отчет о выполнении договора управления за предыдущий год в ГИС ЖКХ до конца I квартала текущего года. Это правило установлено пунктом 15.1 раздела 10 приказа Минстроя от 29.02.2016 № 74/114/пр, а также частью 11 статьи 162 ЖК РФ. Если УО не разместит отчет в срок, в отношении нее органами ГЖН или прокуратуры будет возбуждено дело об административном правонарушении. Максимальный размер штрафа составляет 10 000 руб., он предусмотрен статьей 13.19.2 КоАП. Наказание назначает суд в порядке рассмотрения административного дела.

Можно ли ограничиться публикацией сведений в рамках раскрытия информации и не составлять отчет УО по выполнению договора управления МКД. Нет, нельзя. УО может брать за основу отчета по выполнению договора сведения, раскрываемые в соответствии с законодательством. Однако одна обязанность не подменяет другую.

В обязанности УО входит раскрывать сведения о своей деятельности по управлению МКД (ч. 10 и 10.1 ст. 161 ЖК РФ) и представлять отчет о выполнении договора управления МКД (ч. 11 ст. 162 ЖК РФ). Как отмечалось выше, форму отчета УО по договору управления МКД определяет или самостоятельно, или по согласованию сторон договора управления.

Вправе ли собственники потребовать от УО предоставить данные, которые не были предусмотрены утвержденной формой отчета. Нет, не вправе.

Если стороны договорились о том, какие данные должны войти в отчет, и утвердили его форму, собственники не вправе требовать отчитаться по параметрам, которые не предусмотрены этой утвержденной формой.

Как определить, что УО представила отчет о выполнении договора управления МКД вовремя. Ознакомьтесь с условиями договора управления. Если договором не установлен срок представления отчета УО, то законным сроком считается I квартал текущего года за предыдущий год (до 31 марта ежегодно).

Как узаконить утверждение отчета УО о выполнении договора управления МКД председателем совета МКД. Достаточно в условиях договора управления указать, что отчет о выполнении договора УО направляет председателю совета МКД на утверждение. При отсутствии письменных мотивированных возражений председателя совета МКД, направленных в адрес УО в течение разумного срока (до 15 дней) с момента представления отчета, он считается утвержденным без претензий и возражений.

Если договор управления уже заключен, то возможно внести в него необходимые изменения.

Приложение: рекомендательные материалы по содержанию отчета УО.

С уважением,
**Президент ОООР ЖКК,
Член Правления ООР РСПП**



А. Д. Кочегаров