

ТЕМА 38

«Из тайного в явное: как спросить с управляющей компании отчет о проделанной работе за год?»

(Слайд 2) Организация, осуществляющая управление многоквартирным домом (УК, ТСЖ, ЖСК и др.), раз в 12 месяцев должна отчитываться перед собственниками о проделанной работе за год. Главный документ, скрепляющий отношения между собственниками и УО, – это договор. В нем закреплены основные права и обязанности обеих сторон. Ознакомиться с договором желательно каждому жильцу.

Одним из основополагающих документов, регламентирующих деятельность УО по содержанию МКД, является Постановление Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491 «Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме» (далее – Правила №491). Этот документ определяет основные принципы, на которых должен быть заключен договор управления МКД.

Эффективное взаимодействие управляющей организации и жильцов — залог качества обслуживания и комфортных условий жизни в доме.

Примерные условия договора управления МКД изложены в Приказе Минстроя России от 31 июля 2014 года № 411/пр. Прописанные в договоре условия одинаковы для всех проживающих в МКД. Как правило в документе указан срок, в течение которого УО занимается предоставлением коммунальных услуг, ведением хозяйства и ремонтом дома (ст. 162 ЖК РФ).

Также указывается состав имущества жилого дома, его адрес, порядок и периодичность выполнения работ по содержанию общего имущества, порядок расчета платы за содержание и ремонт, процедура предоставления коммунальных услуг и срок действия документа. Он может составлять от года до 5 лет.

Порядок предоставления отчета о выполнении данного договора и его форма не утверждены нормативными актами Российской Федерации. Поэтому прописывая условия договора желательно включать и условия предоставления организацией отчета о выполнении договора управления МКД.

Когда и где можно ознакомиться с отчетом управляющей организации?

(Слайд 3) Годовой отчет УО обязана предоставить в первом квартале года, следующего за отчетным. Жильцы дома в ходе проведения ежегодного общего собрания должны ознакомиться с ним.

Формы проведения собрания:

- очное голосование (совместное присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование);
- заочное голосование (опросным путем или с использованием системы);

- очно-заочного голосования.

Данный отчет УО обязана разместить в государственной информационной системе ЖКХ (ГИС ЖКХ) (ч. 11 статья 172 ЖК РФ). За неразмещение информации в ГИС ЖКХ введена административная ответственность: на должностных лиц в размере от пяти тысяч до десяти тысяч рублей; на юридических лиц - от тридцати тысяч до пятидесяти тысяч рублей. При этом раскрытие информации о своей деятельности не освобождает УО от обязанности предоставлять собственникам отчет о выполнении договора управления МКД. А у собственников появляется возможность сверить предоставленный отчет УО с раскрытой информацией по своему дому.

Примерная форма отчета

(Слайд 4) Приказом Минстроя России от 31 июля 2014 года № 411/пр также разработана примерная форма отчета УО о выполненных за отчетный период работах (услугах) по договору управления МКД. Согласно которому отчет должен содержать информацию:

- о соответствии в течение отчетного периода перечня, объемов и качества работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества требованиям жилищного законодательства и техническим регламентам;

- о видах и характеристиках фактически выполненных работ и (или) оказанных услуг по договору управления с указанием даты выполнения таких работ (оказания услуг);

- о случаях нарушения условий договора управления в течение отчетного периода (число и даты нарушений, количество связанных с нарушениями случаев снижения платы за содержание и ремонт жилого помещения);

- видах коммунальных услуг, предоставляемых в течение отчетного периода УО;

- о произведенных расчетах с организациями за ресурсы, поставляемые по заключенным договорам энергоснабжения (купли-продажи, поставки электрической энергии (мощности)), теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, поставки газа (в том числе поставки бытового газа в баллонах);

- о случаях нарушения периодичности и качества предоставления коммунальных услуг, в том числе по вине управляющей организации (число нарушений, даты нарушений, число связанных с нарушениями случаев снижения платы за содержание и ремонт жилого помещения);

- о рассмотрении поступивших от собственников помещений обращений (предложений, заявлений и жалоб) с указанием количества и даты поступления соответствующих обращений, сведения о принятых УО мерах по устранению (учету) указанных в них предложений, заявлений и жалоб - с указанием даты принятия соответствующего решения и реализации мер по

их устранению (учету), а также данные о числе выявленных по результатам рассмотрения обращений собственников фактов причинения ущерба общему имуществу действиями (бездействием) УО и сведения о возмещении такого ущерба или об устранении порчи общего имущества;

- об использовании средств из резервов, предназначенных на проведение ремонтных (в том числе непредвиденных) работ с указанием сроков, видов, объемов и стоимости произведенных работ, а также случаев превышения стоимости таких работ над суммами созданных резервов (в случае формирования соответствующих резервов);

- об изменениях перечня работ, услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД, перечня работ (услуг) по управлению МКД в соответствии с порядком, установленным условиями договора управления с указанием количества, даты и содержания соответствующих изменений;

- о суммах, полученных УО по заключенным от имени собственников помещений в МКД договорам об использовании общего имущества собственников помещений в МКД (в том числе договоров аренды общего имущества, на установку и эксплуатацию рекламных конструкций), направлении расходования таких сумм;

- о результатах сверки расчетов за оказанные услуги и выполненные работы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД;

- о суммах, начисленных и поступивших в отчетном периоде взносов на капитальный ремонт, размер фонда капитального ремонта на дату составления отчета, а также о суммах, использованных в отчетном периоде средств фонда капитального ремонта по назначениям (в случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете регионального оператора);

- о взысканиях, штрафах, и иных санкциях к УО со стороны Управления Ставропольского края по строительному и жилищному надзору, а также судебных исках, в которых истцом или ответчиком выступает УО.

В идеале отчет УО должен содержать информацию о результатах деятельности по услугам относительного МКД, с учетом тарификации коммунальных услуг, стоимости текущего ремонта, технического обслуживания по дому, цен по благоустройству территории придомового значения, а также общественных помещений, оплата санитарного содержания дома, документы по доходам и расходам. Убедитесь, что в рамках документа будут отображены долги не только в отношении жильцов по предоставленным коммунальным услугам, но и задолженность УО перед ресурсоснабжающими организациями.

Кроме информации по объемам предоставленных услуг и выполненных работ, не лишней будет информация о тех работах и услугах, что были предусмотрены договором, но фактически не были выполнены. К отчету могут быть приложены следующие документы:

- ежемесячный план работ, связанных с обслуживанием дома и выполнением текущего ремонта;
- акты очередных, специальных и сезонных технических осмотров, включая акты плано-предупредительного ремонта (ППР) и подготовки к зиме;
- заключения комиссионных обследований здания, конструкций, сетей дома, включая «Техническое заключение по результатам обследования жилого дома»;
- договоры подряда на выполнение работ и предоставление услуг по содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома;
- дефектные ведомости на выполнение отдельных видов текущего ремонта;
- сметы на частичный и текущий ремонты;
- акты выполненных работ по обслуживанию и текущему ремонту дома;
- платежные поручения УО по перечислению средств за выполненные работы (предоставленные услуги) подрядным организациям.

Форма акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД утверждена приказом Минстроя России от 26 октября 2015 г. № 761/пр.

Помимо обязанностей УО наделена некоторыми правами. УО вправе:

- передавать сведения уполномоченным органам о незаконной перепланировке в помещениях;
- информировать соответствующие органы об использовании общего имущества не по назначению;
- принимать участие в мероприятиях по взысканию задолженности с жильцов дома;
- принимать решение о перечислении резервных средств на погашение задолженности перед поставщиками услуг или на оплату дополнительных работ по ремонту общего имущества собственников;
- контролировать правильность передачи показаний индивидуальных приборов учета, корректировать платежи в зависимости от полученных сведений;
- приостановить поставку энергоресурсов, предусмотренных законодательством, при неоплате коммунальных услуг или неполной их оплате.

Если по результатам исполнения договора управления МКД расходы УО оказались меньше тех, которые учитывались при установлении размера платы за содержание жилого помещения, предусмотренных таким договором, указанная разница остается в распоряжении УО при условии, что полученная УО экономия не привела к ненадлежащему качеству оказанных услуг и (или) выполненных работ (ч. 12 статья 162 ЖК РФ).

При этом договором управления МКД может быть предусмотрено иное распределение полученной УО экономии.

Претензии граждан

(Слайд 5) К сожалению, на практике сотрудничество с УО нередко выливается в противостояние между жильцами и руководством компании. В результате жильцы вынуждены мириться с рядом проблем и некомфортными условиями проживания. Однако УО может и должна работать качественно, обеспечивая для жильцов необходимый уровень комфорта. И многое зависит от инициативы и контроля со стороны самих жильцов дома, знания законодательных норм и внимания к договору управления с УО.

В настоящее время главные претензии граждан к организациям ЖКХ возникают по тарифам и качеству обслуживания, самые распространенные из которых:

- несоответствующий уровень предоставления жилищно-коммунальных услуг;
- несоответствующая подготовка жилого строения к отопительному сезону, либо отказ от выполнения обязательств перед жильцами дома;
- непредставление ежегодного отчета о выполненных работах;
- отказ от предоставления счетов по оплате услуг жильцам;
- требования завышенной оплаты услуг без доказательства правомерности такого действия;
- нежелание или отказ проведения собрания собственников жилья;
- невыполнение условий договора об управлении и обслуживании многоквартирного дома;
- отказ в рассмотрении обращений граждан или не рассмотрение обращения.

Расторжение договора с УО может инициироваться собственниками при наличии аргументов, подтверждающих факты недобросовестного выполнения достигнутых договоренностей. Это могут быть:

- нерациональное использование финансовых ресурсов;
- обман собственников помещений МКД;
- недобросовестное выполнение обязательств по поддержанию общедомового имущества и дворовой территории в надлежащем состоянии.

Куда жаловаться?

(Слайд 6) В случае если УО не исполняет своих обязательств, либо нарушает нормы законодательства по управлению МКД, собственники вправе обратиться в управление Ставропольского края по строительному и жилищному надзору (далее - управление) с заявлением о проведении

проверки в отношении данной УО, содержащим информацию о фактах нарушения обязательных требований.

По итогам проведенной проверки, при выявлении (подтверждении) фактов нарушения обязательных требований законодательства, должностное лицо управления (государственный жилищный инспектор), в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, составляет протокол об административном правонарушении, связанном с нарушением обязательных требований, выдает УО предписание о прекращении нарушений обязательных требований, об устранении выявленных нарушений, о проведении мероприятий по обеспечению соблюдения обязательных требований.

При невыполнении или ненадлежащем выполнении в установленный срок законного предписания управления, дело будет передано в суд. Ответственность для УО предусмотрена частью 24 статьи 19.5 Кодекса об административных правонарушениях, в соответствии с которой невыполнение или ненадлежащее выполнение в установленный срок законного предписания управления влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от пятидесяти тысяч до ста тысяч рублей или дисквалификацию на срок до трех лет; на юридических лиц - от двухсот тысяч до трехсот тысяч рублей.

Кроме того, с начала 2018 года у УО при нарушении порядка расчета платы за содержание жилого помещения, порядка расчета платы за коммунальные услуги (в случае если УО является исполнителем коммунальных услуг), повлекшем необоснованное увеличение размера такой платы, появилась обязанность уплатить собственнику штраф в размере 50 % величины превышения начисленной платы за содержание жилого помещения и (или) за коммунальные услуги над размером платы, которую надлежало начислить (за исключением случаев, если такое нарушение произошло по вине собственника или было устранено до обращения и (или) до внесения денежных средств (ч. 11 статья 156 ЖК РФ).

При этом в случае поступления обращения в УО собственника с заявлением в письменной форме о выплате штрафа УО не позднее тридцати дней со дня поступления обращения обязана провести проверку правильности начисления предъявленного к оплате размера платы за содержание жилого помещения и (или) размера платы за коммунальные услуги и принять одно из следующих решений:

- 1) о выявлении нарушения и выплате штрафа;
- 2) об отсутствии нарушения и отказе в выплате штрафа.

В случае установления нарушения порядка расчета платы УО обязана выплатить штраф не позднее двух месяцев со дня получения обращения собственника путем снижения размера платы за содержание жилого помещения и (или) размера платы за коммунальные услуги, а при наличии подтвержденной вступившим в законную силу судебным актом непогашенной задолженности - путем снижения размера задолженности по

внесению платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги до уплаты штрафа в полном объеме.

Решение о смене управляющей компании

(Слайд 7) Отказаться от исполнения договора МКД на основании решения общего собрания в одностороннем порядке собственники помещений вправе, только если УО не выполняет условия договора, например, не оказывает услуги по содержанию и ремонту общего имущества, не информирует собственника о заключении договоров о предоставлении коммунальных услуг, не раскрывает информацию о своей деятельности и др. (п. 8.2 ст. 162 Жилищного кодекса РФ). Сложность состоит в том, что доказать, что УО не выполняет условий заключенного с ней договора, бывает непросто даже в ситуациях полного бездействия с ее стороны.

В свою очередь УО тоже может в одностороннем порядке отказаться от управления тем или иным домом.

В Жилищном кодексе РФ описан и еще один способ смены УО. Собственники помещений в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления МКД, заключенного по результатам открытого конкурса, по истечении каждого последующего года со дня заключения указанного договора. Для этого собственники помещений должны до истечения срока действия такого договора провести общее собрание и принять решение о выборе или об изменении способа управления этим домом (п. 8.1 ст. 162 Жилищного кодекса РФ).

Напомним, открытый конкурс по отбору УО проводится органом местного самоуправления сразу после получения разрешения на ввод в эксплуатацию МКД, а также в случаях, если собственники помещений в МКД за год не смогли выбрать способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано (п. 4 ст. 161, п. 13 ст. 161 Жилищного кодекса РФ). Кроме того, открытый конкурс проводится в случае, если до окончания срока действия договора управления МКД, заключенного по результатам открытого конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано (п. 4 ст. 161 Жилищного кодекса РФ).

Вновь избранная УО обязана приступить к управлению МКД с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления таким домом. При этом сам договор управления МКД вступает в силу в день его подписания сторонами.

Передача документации от одной управляющей компании к другой

УО в течение трех рабочих дней с даты принятия решения об изменении способа управления таким домом обязана передать техническую

документацию и иные связанные с управлением таким домом документы организации, которая выбрана для управления МКД (п. 3.1 ст. 162 ЖК РФ). На практике УО часто не имеют технической документации либо просто не желают ее передавать, в связи с чем заинтересованным лицам приходится обращаться в суд. При наличии у УО технической документации суды, как правило, выносят решение об ее истребовании, а при отсутствии – о восстановлении утраченных документов и передаче их вновь избранной управляющей компании (Постановление Президиума ВАС РФ от 30 марта 2010 г. № 17074/09 по делу № А40-73182/08-19-483). При этом следует помнить, что по правилу о замене исполнения «новая» УО может сама восстановить утраченную техническую документацию, взыскав понесенные убытки.

Если вновь избранная УО обратилась с требованием о передаче документации по прошествии трех лет со дня прекращения договора управления, то прежняя УО может сослаться на истечение общего срока исковой давности. Однако в случае с передачей карточек регистрационного учета граждан на квартиры – документов, оформляемых при регистрации граждан в жилые помещения государственного, муниципального и частного жилищного фонда – этот срок не действует, поскольку данные документы носят публичный характер (Постановление Президиума ВАС РФ от 6 сентября 2011 г. № 1089/11 по делу № А60-5559/2010-С3).

Достаточно сложным является вопрос исполнения судебного акта с требованием восстановить и передать утраченную техническую документацию вновь избранной УО. Для ускорения этой процедуры многие юристы рекомендуют истцам заявлять ходатайство об установлении судом астрента – денежной суммы, которую придется заплатить ответчику в случае неисполнения решения суда в течение определенного срока в добровольном порядке (п. 3 Постановления Пленума ВАС РФ от 4 апреля 2014 г. № 22). При этом данная сумма подлежит уплате в пользу истца, а не государства. Многие юристы рассматривают астрент как своеобразную ответственность за неисполнение судебного акта и активно применяют его.

Спасибо за внимание

На следующем занятии мы рассмотрим тему:
«Мусорная реформа: старт и перспективы»