

**ВЗЯТЬ СВОЙ ДОМ ПОД КОНТРОЛЬ**



# **ГОДОВОЙ ОТЧЕТ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ**

**Для чего ежегодный отчет собственникам**

**Как найти отчет в системе ГИС ЖКХ**

**Что делать, если в отчете  
обнаружены приписки**

**ПРОГРАММА ПРАВОВОГО ПРОСВЕЩЕНИЯ ГРАЖДАН**

# **ГОДОВОЙ ОТЧЕТ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ**

**Для чего ежегодный отчет собственникам  
Как найти отчет в системе ГИС ЖКХ  
Что делать, если в отчете  
обнаружены приписки**



Ежегодно отчитываться перед жителями дома – одна из главных обязанностей любой управляющей организации, будь то УК, ТСЖ, ЖСК и т. п.

Как и когда это происходит?

По закону до 1 апреля каждого года управляющая организация должна опубликовать Отчет о своей работе за год на сайте Государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ) на [dom.gosuslugi.ru](http://dom.gosuslugi.ru).

Дополнительные способы представления отчета может предусматривать Договор управления МКД. При заключении Договора управления (или при внесении в него изменений), предложите управляющей организации удобный для собственников жилья способ:

- разместить копию Отчета в разделе конкретного дома на официальном сайте управляющей организации.

- разместить Отчет в помещениях общего доступа, например, в подъездах МКД, лифтах, у консьержа;

- направить Отчет в письменной форме, например, всем собственникам помещений МКД, председателю совета МКД, председателю ТСЖ.

**ВАЖНО ЗНАТЬ!** Обязанность управляющей организации ежегодно отчитываться перед собственниками закреплена в ч. 11 ст. 162 Жилищного кодекса РФ. Годовой Отчет считается основным документом, который издается в рамках деятельности управляющей компании. Подписывается руководителем организации. Устная форма Отчета не допускается.

### Главное, что должен содержать годовой Отчет:

- ✓ что конкретно из запланированных мероприятий было сделано (причем с подробным обоснованием понесенных расходов в соответствии с потребностями дома);
- ✓ что именно и почему не удалось сделать; сколько сэкономлено средств; на что эту экономию запланировано направить в текущем году.

В Центры защиты прав граждан часто поступают жалобы от собственников, что УО не отчиталась или отчиталась формально.

В этой инструкции мы расскажем, как УО должна готовить годовой Отчет. Как быть, если по Отчету деньги списали, а запланированных работ не провели. Что делать, если УО игнорирует свою обязанность и не отчитывается перед жителями.

## ДЛЯ ЧЕГО НУЖЕН ОТЧЕТ СОБСТВЕННИКАМ

**1** | Это Отчет за деньги, которые жители в течение всего года направляли на содержание и текущий ремонт жилья. А это не-малые деньги!

Помимо того что это серьезная сумма, тут есть очень важный нюанс! Дело в том, что закон позволяет управляющей организации забрать себе все сэкономленные средства, если в течение года все необходимые работы

в доме были проведены, услуги оказаны качественно, а на опубликованный Отчет не поступило нареканий от жильцов.

Проверьте, так ли это. Откровенно говоря, компаний, к которым нет претензий у собственников, – по пальцам пересчитать. У вас были претензии к качеству услуг? Жалобы по протечкам, холодным батареям, сломанным лифтам или несвоевременно вывезенному мусору надо подавать по факту. Иначе потом крайне сложно доказать, что УО не справилась со своей работой и не заслуживает поощрения.

**ВАЖНО ЗНАТЬ!** Обратите внимание на Договор управления МКД, который заключен между вами и УК. Как в нем отражены условия распоряжения экономией по итогам отчетного года? Если по Договору годовая экономия не аккумулируется на лицевом счете дома, то в каком размере и на какие нужды УК имеет право эти средства тратить? Вопрос – несправедливый.

*Так, поводом для обращения в суд жителей одного из МКД Новгородской области стал годовой Отчет УК. Из Отчета собственники узнали, что ЖЭК решил потратить часть годовой экономии на погашение задолженности за жилищные услуги злостных неплательщиков. Собственники справедливо возмутились: почему из тех средств, которые они ежемесячно оплачивали по расходам на содержание жилья, теперь гасят долги нерадивых соседей? Дело дошло до рассмотрения в Верховном суде РФ.*

*Увы, в Договоре управления МКД был предусмотрен пункт, согласно которому УК имеет право таким образом распорядиться сэкономленными средствами. Суд поддержал позицию УК. Вот почему в Центрах защиты прав граждан советуют собственникам обращать внимание на то, что прописано в Договоре управления МКД.*

**2**

**Это возможность удостовериться, что перечень проведенных в доме работ соответствует тем, которые отражены в Отчете. Здесь часто возникают расхождения на десятки тысяч рублей!**

Например, на прошлый год в доме были заложены средства и запланированы работы по покраске подъездов. По факту работы до конца года не были окончены, Акт приемки не подписан. Или жители остались недовольны проведенным ремонтом. А в Отчете УК указала, что выполнила ремонт

качественно и в срок. И списала на это приличную сумму.

Бывают и более циничные ситуации, когда в Отчете фигурирует проведенный ремонт, которого по факту вовсе не было.

**Все ремонтные работы по дому, техническое обслуживание в течение года всех коммуникаций, мероприятия по дезинсекции, замена лампочек или разбитого стекла, вывоз снега или полив газонов – все, что происходит в доме и за что заплатили собственники, подлежит ревизии и должно значиться в Отчете.**

Вот почему так важно, чтобы в доме был создан Совет МКД, и жилищный актив ознакомился с годовым Отчетом.

Совет дома осуществляет контроль за выполнением работ и оказанием услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД.

Председатель Совета МКД вправе подписывать Акты приемки выполненных УК работ, если соответствующими полномочиями его наделило Общее собрание собственников жилья.

## КАК САМОСТОЯТЕЛЬНО НАЙТИ ГОДОВОЙ ОТЧЕТ В ГИС ЖКХ

Чтобы найти отчет управляющей компании по вашему дому, необходимо выполнить следующие действия:

1. Наберите в браузере адрес сайта ГИС ЖКХ – [dom.gosuslugi.ru](http://dom.gosuslugi.ru).
2. На синей плашке главной страницы сайта найдите надпись «Реестры». Нажмите и выберите закладку «Реестр объектов жилищного фонда». Там вам предложат найти ваш дом, вбив либо его адрес, либо название вашей управляющей компании.
3. Внизу нажмите ссылку «Сведения об объекте жилищного фонда». Откроется табличка с общими характеристиками дома. В графе «Управляющая организация» должна быть ссылка «Информация об управлении МКД».
4. Откройте данную ссылку. Появится новое окно с подзаголовками от «Общей информации» до «Использования общего имущества», после которого имеется также кнопка-список (четыре синие горизонтальные полосы).
5. Нажмите на эту кнопку и выберите пункт «Отчет по управлению».
6. Далее необходимо указать отчетный период. После чего должна появиться ссылка на файл с возможностью его скачивания.

## **ПРИМЕРНОЕ СОДЕРЖАНИЕ ГОДОВОГО ОТЧЕТА**

Единая форма годового Отчета управляющей организации не установлена законодательством. Если собственниками и УО согласована собственная форма отчетности, которая является частью Договора управления МКД, то управляющая организация обязана использовать такую форму.

Либо использовать примерную форму, утвержденную Приказом Минстроя РФ от 31.07.2014 №411/пр.

У любого годового Отчета должны быть название, указаны дата начала и окончания отчетного периода, наименование управляющей организации, номер лицензии УК, юридический и фактический адрес ее местонахождения, печать и подписи уполномоченных лиц.

Но самое главное заключается, конечно, не в форме, а в содержании этого документа. В том, насколько подробно раскрыта информация по доходам и расходам дома.

**Первый блок в Отчете должен быть посвящен общим характеристикам многоквартирного дома.**

Включая адрес многоквартирного дома; год постройки и этажность; площадь жилых и нежилых помещений и помещений, входящих в состав общего имущества; площадь земельного участка; конструктивные и технические параметры дома; информацию о системах инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества (к примеру, наличие общедомовых приборов учета, собственной котельной и т. п.).

**Второй блок касается основных показателей финансово-хозяйственной деятельности.**

Финансово-хозяйственная деятельность включает в себя все доходы и расходы, понесенные УО в течение года на содержание дома.

Это все перечисленные собственниками деньги по жилищно-коммунальным услугам, дополнительным взносам (если таковые приняты общим собранием собственников), взносы на капитальный ремонт (если дом копит деньги на спецсчете, владельцем которого назначена УК).

В расходной части должны быть перечислены все виды и характеристики фактически выполненных на доме или в доме работ или оказанных услуг по управлению, содержанию и ремонту общедомового имущества: перечень работ, дата, вид работ, сметная стоимость, сроки исполнения, фактическая стоимость, Акт приема-передачи работ.

В этом же блоке Отчета размещается информация об оказываемых коммунальных услугах. В том числе сведения о поставщиках коммунальных ресурсов, установленных ценах (тарифах) на коммунальные ресурсы, нормативах потребления коммунальных услуг (нормативах накопления твердых коммунальных отходов).

Сюда же включены доходы, полученные управляющей организацией по договорам об использовании общего имущества третьими лицами (интернет-провайдеры, операторы сотовой связи, реклама на доме и внутри дома), куда и в каком количестве направлены эти деньги.

Тут же приводится размер задолженности собственников по оплате ЖКУ, а также долги УО перед ресурсоснабжающими организациями. Перечисляются все виды и размер взысканий, штрафов, и иных санкций к УО со стороны ГЖИ, а также судебных исков, в которых истцом или ответчиком выступает УО.

Также перечислены и расшифрованы все поступившие в отчетном периоде суммы взносов на капремонт, размер фонда капремонта на дату составления отчета, суммы использованных средств фонда капремонта по целевым назначениям.

Отдельный блок касается рассмотрения жалоб населения и реагирования на претензии.

Здесь перечислены все случаи нарушения условий Договора управления, периодичности и качества предоставления коммунальных услуг. Приводятся число нарушений, даты нарушений, количество и размер перерасчетов в пользу жителей.

Важной частью Отчета является план работ по содержанию общедомового имущества, запланированных на текущий год.

Данный план затрагивает вопросы ресурсосбережения, благоустройства дома и придомовой территории. Таким образом управляющая организация показывает свою готовность провести мероприятия, которые докажут свою эффективность в процессе управления общедомовым имуществом.

Законом не установлен обязательный порядок утверждения Отчета.

Порядок утверждения Отчета УК о выполнении договора управления МКД можно определить в самом Договоре управления. Например, решением Общего собрания собственников, решением Совета МКД, решением председателя Совета МКД.



## **ОТЧЕТ ОПУБЛИКОВАН. НА ЧТО ОБРАТИТЬ ВНИМАНИЕ**

- Во-первых, сведения о вашем доме, размещенные в системе ГИС ЖКХ, должны совпадать с теми, что указаны в вашей платежной квитанции. Площадь дома, площадь мест общего пользования, стоимость услуги по содержанию жилья, размеры тарифов на коммунальные и жилищные услуги и т. д. должны быть идентичны.
- Во-вторых, информация о договорах УО с любыми организациями, обеспечивающими дом ресурсами, либо нанятыми для проведения ремонтных и сервисных работ на доме, должна быть отражена в системе ГИС ЖКХ с момента заключения этих договоров.
- В-третьих, ЖЭК должен указывать степень износа конструктивных элементов и коммуникаций дома. Описать все расходы по текущему ремонту, техобслуживание коммуникаций, стоимость работ по благоустройству придомовой территории, содержанию мест общественного пользования и т. п.

В Отчете также отражается информация по налогам, сборам, штрафам, которые были выписаны УО в течение года, задолженность жителей по платежам за ЖКУ и долг управляющей компании, если таковой имеется, перед поставщиками ресурсов (РСО).

Увы, из Отчета вы не узнаете, какую зарплату или премию получает директор УК, инженеры, юрист или экономист.

Управляющая компания неподотчетна жителям по внутреннему устройству своего бизнеса. Но поскольку труд этих людей оплачиваете тоже вы, у вас есть полное право требовать безупречной работы от всех служб УК в течение года.

## **ЕСЛИ В ОТЧЕТЕ ОБНАРУЖЕНЫ ОШИБКИ ИЛИ ПРИПИСКИ**

Если управляющая организация не разместила в срок до 1 апреля текущего года Отчет за прошлый год, ей грозит предупреждение или административный штраф по ст. 13.19.2 КоАП РФ «Неразмещение информации, размещение информации не в полном объеме или размещение недостоверной информации в Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства». Для должностных лиц он составит от 5 000 до 10 000 тысяч рублей.

Как правило, управляющие организации Отчет все-таки сдают. Вот только

неполный или столь формальный, что умещается он на одном листочке стандартного листа бумаги.

Разумеется, собственники не готовы принять отчет в таком виде.

Если, по мнению собственников, в годовом Отчете не раскрыта (или раскрыта частично) информация по проведенным работам, стоимости таких работ и т. п., жители могут обратиться с запросом в УО.

**Право собственника получить подробную информацию по любой графе отчетности в управляющей организации закреплено в п. 40 Правил содержания общего имущества в МКД, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N491.**

В течение 5 рабочих дней с момента обращения управляющая организация обязана предоставить по требованию собственника полный Отчет о перечне, объемах, качестве и сроках оказанных услуг и выполненных работ.

К тому же собственник на полном основании имеет право требовать исправления дефектов и недочетов в оказанных работах и услугах, если таковые обнаружались.

Если в годовом Отчете выявлены ошибки, несоответствия или расхождения в расчетах, во всех случаях несогласия с данными Отчета собственники вправе подготовить письменную претензию и направить ее в УО.

*\*Образец заявления в УК смотрите в Приложении N°1 данной брошюры.*

В случае если управляющая компания лукавит, затягивает сроки ответов или в годовом Отчете обнаружены приписки в стоимости проведенных работ или работ, которые фактически не выполнялись, собственники имеют право подать жалобу в органы жилищного надзора, в прокуратуру, а также в одностороннем порядке расторгнуть Договор с управляющей компанией.

*\*Образец заявления в Госжилинспекцию смотрите в Приложении N°2.*

*\*Образец заявления в прокуратуру смотрите в Приложении N°3.*

**ВАЖНО ЗНАТЬ!** Информация о деятельности всех организаций, управляющих многоквартирными домами, должна быть доступна в течение 5 лет. Если в нее вносятся какие-то уточнения или изменения, сроки опубликования жестко ограничены. В системе ГИС ЖКХ все корректировки должны быть сделаны в течение 7 дней.

**ПРИЛОЖЕНИЕ №1**

Образец заявления  
**О предоставлении годового отчета управляющей организации**

*В управляющую компанию/ТСЖ/ТСН*

*от собственника/нанимателя квартиры*  
*Фамилия-Имя-Отчество*  
*адрес:*  
*контактный телефон:*

**ЗАЯВЛЕНИЕ**

Я являюсь собственником/нанимателем квартиры №\_\_\_\_\_,  
расположенной в многоквартирном доме №\_\_\_\_ по  
адресу\_\_\_\_\_, обслуживаемом вашей организацией.

В соответствии с п.11 ст. 162 Жилищного Кодекса РФ управляющая  
организация ежегодно в течение первого квартала текущего года  
представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о  
выполнении договора управления за предыдущий год, а также размещает  
указанный отчет в системе.

Согласно п.40 Постановления Правительства № 491 собственники  
помещений вправе в соответствии с условиями Договора, получать не  
позднее 5 рабочих дней с даты обращения информацию о перечнях,  
объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных  
работ.

До настоящего времени отчет собственникам не представлен и на  
официальном сайте ГИС ЖКХ не размещен.

Учитывая изложенное

**ПРОШУ:**

1. Предоставить годовой отчет Управляющей организации за 20\_\_  
год о выполненных работах и оказанных услугах по управлению  
многоквартирным домом, расположенным по адресу: \_\_\_\_\_,  
ул.\_\_\_\_\_, д.\_\_\_\_;

2. Предоставить сведения о понесенных расходах и полученных доходах Управляющей организации в связи с оказанием услуг по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: \_\_\_\_\_, ул. \_\_\_\_\_, д. \_\_\_\_\_;

3. Разместить годовой отчет Управляющей компании согласно требованию законодательства в системе ГИС ЖКХ.

Запрашиваемую информацию прошу предоставить в установленный законом срок

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2020 года \_\_\_\_\_ / расшифровка подписи.

**ПРИЛОЖЕНИЕ №2**

Образец заявления  
*О предоставлении ненадлежащего годового Отчета УК*

*В территориальный орган Госжилнадзора*

*от собственника/нанимателя квартиры  
ФИО  
адрес,  
контактный телефон*

**ЗАЯВЛЕНИЕ**

Я являюсь собственником/нанимателем квартиры №\_\_\_\_\_,  
расположенной в многоквартирном доме №\_\_\_\_ по адре-  
су: \_\_\_\_\_, обслуживаемом управляющей организа-  
цией \_\_\_\_\_.

В соответствии с п. 11 ст. 162 Жилищного кодекса РФ, управляющая орга-  
низация ежегодно в течение первого квартала текущего года предоставляет  
собственникам помещений в многоквартирном доме Отчет о выполнении  
Договора управления за предыдущий год, а также размещает указанный От-  
чет в системе ГИС ЖКХ.

Согласно ст. 309 ГК РФ, обязательства должны исполняться надлежащим  
образом, в соответствии с условиями обязательства и требованиями зако-  
на, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований – в  
соответствии с обычаями или иными обычно предъявляемыми требовани-  
ями.

В предоставленном мне ежегодном Отчете за 20\_\_ год выявлены следующие нарушения: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Учитывая изложенное,

**ПРОШУ:**

1. Провести проверку по перечисленным мною нарушениям.
2. Привлечь виновных лиц к установленной ответственности.
3. Обязать управляющую компанию устранить допущенные нарушения.

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_ года

\_\_\_\_\_/Фамилия И.О.

*ПРИЛОЖЕНИЕ №3*

Образец заявления

*О предоставлении ненадлежащего годового Отчета УК*

*В прокуратуру*

*от собственника/нанимателя  
квартиры  
ФИО  
адрес,  
контактный телефон*

**ЗАЯВЛЕНИЕ**

Я являюсь собственником/нанимателем квартиры №\_\_\_\_\_,  
расположенной в многоквартирном доме №\_\_\_\_ по  
адресу: \_\_\_\_\_, обслуживаемом вашей  
организацией.

В соответствии с п. 11 ст. 162 Жилищного кодекса РФ, управляющая  
организация ежегодно в течение первого квартала текущего года  
предоставляет собственникам помещений в многоквартирном доме Отчет  
о выполнении Договора управления за предыдущий год, а также размещает  
указанный Отчет в системе ГИС ЖКХ.

Согласно ст. 309 ГК РФ, обязательства должны исполняться надлежащим  
образом, в соответствии с условиями обязательства и требованиями  
закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований  
– в соответствии с обычаями или иными обычно предъявляемыми  
требованиями.

В предоставленном ежегодном Отчете за 20\_\_ год выявлены следующие  
нарушения: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Учитывая изложенное,

**ПРОШУ:**

В соответствии со ст. 161 Жилищного кодекса РФ и ст. 10 ФЗ «О прокуратуре», организовать проведение проверки управляющей компании.

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_ года \_\_\_\_\_ /Фамилия И.О.



ДЛЯ ЗАМЕТОК

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....



**Справедливое радио**  
на сайте [домовой-совет.рф](http://домовой-совет.рф)



**YouTube-канал**  
«Центр справедливости»



**Газета «Домовой совет»**  
[домовой-совет.рф](http://домовой-совет.рф)



**Телефон горячей линии**  
**8 800 755 55 77**



**Сайт Фонда**  
**«Центр защиты прав граждан»**  
**[справедливо-центр.рф](http://справедливо-центр.рф)**

Пособие: ГОДОВОЙ ОТЧЕТ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ

Изготовитель: ООО «Полиграфический комплекс».

Юридический адрес: 125315, г. Москва, ул. Часовая, д. 28, к. 4, эт. 3, комната 42В

ИНН 7716790881, КПП 774301001

Тираж – 10 000.

Номер заказа: \_\_\_\_\_

Распространяется бесплатно.

**В ТРУДНОЕ ВРЕМЯ РЯДОМ С ТОБОЙ!**