

0 стандарте раскрытия информации управляющими организациями

Доступность информации со стороны управляющих компаний и ТСЖ для собственников и нанимателей помещений является основой для эффективного управления многоквартирными домами. Практика управления и данные опросов показывают, что правильно организованная система информирования в этой сфере снимает значительную часть конфликтного потенциала.

В связи с этим были внесены соответствующие изменения в Жилищный кодекс РФ (федеральный закон № 237-ФЗ от 27.07.2010 г.), а именно в ст. 161 ЖК РФ внесен пункт 10, который обязывает управляющие организации обеспечивать свободный доступ к информации «...в соответствии со стандартом раскрытия информации, утвержденным Правительством Российской Федерации».

Стандарт был утвержден Постановлением Правительства РФ от 23 сентября 2010 г. № 731. В адаптированном виде он представлен в этом буклете.

Стандарт адаптирован специалистами Пермского Фонда содействия ТСЖ при участии сотрудников управления жилищно-коммунального хозяйства администрации г. Перми. Его электронная версия доступна на сайте администрации г. Перми в разделе «Городское хозяйство»: <http://www.gorodperm.ru/economic/city-services/jkh>.

Наиболее принципиальными моментами в стандарте является объем раскрываемой информации, использование возможностей Интернет, определение сроков предоставления информации заинтересованным лицам. При этом данные требования, безусловно, касаются не только управляющих компаний, но и ТСЖ (ЖСК), также осуществляющих управление многоквартирными домами.

**СТАНДАРТ
РАСКРЫТИЯ ИНФОРМАЦИИ ОРГАНИЗАЦИЯМИ,
ОСУЩЕСТВЛЯЮЩИМИ
ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ В СФЕРЕ УПРАВЛЕНИЯ
МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ**
(адаптирован Пермским Фондом содействия ТСЖ)

Утвержден Постановлением Правительства
Российской Федерации
от 23 сентября 2010 г. № 731

Стандарт
устанавливает
требования

- к составу информации, подлежащей раскрытию управляющими организациями
- к порядку, способам и срокам ее раскрытия

Управляющая
организация

юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, осуществляющие деятельность в сфере управления многоквартирными домами на основании договора, заключенного **в соответствии со статьей 162 Жилищного кодекса** Российской Федерации

Раскрытие
информации

обеспечение доступа **неограниченного круга лиц** к информации (**независимо от цели ее получения**) в соответствии с **процедурой**, гарантирующей нахождение и получение информации

Управляющая организация обязана раскрывать следующую информацию:

- а) общая информация об управляющей организации;
- б) основные показатели финансово-хозяйственной деятельности управляющей организации (в части исполнения такой управляющей организацией договоров управления);
- в) сведения о выполняемых работах (оказываемых услугах) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- г) порядок и условия оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- д) сведения о стоимости работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- е) сведения о ценах (тарифах) на коммунальные ресурсы.



Отказ в предоставлении информации может быть обжалован в установленном законодательством Российской Федерации судебном порядке

Каким путем информация раскрывается управляющими организациями?



- опубликование **на официальном сайте УК** в сети Интернет



- **или на официальном сайте органа исполнительной власти субъекта** Российской Федерации, определяемого высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации
- **или на официальном сайте органа МСУ** соответствующего муниципального образования, на территории которого управляющая организация осуществляет свою деятельность

2

опубликование **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

3

размещение **на информационных стендах (стойках) в помещении управляющей организации**

4

предоставление информации на основании **запросов**, поданных **в письменном** или **электронном** виде

!

Информация ОБЯЗАТЕЛЬНО должна быть размещена в сети Интернет, это одно из основных требований стандарта

!

информация размещается управляющей организацией на сайтах в сети Интернет, **выбранных ею из числа указанных сайтов**

!

При этом информация должна быть доступна в течение 5 лет

!

Управляющая организация **обязана сообщать по запросу потребителей адрес официального сайта** в сети Интернет, на котором размещена информация

Кто такие потребители?



граждане и организации, являющиеся собственниками (нанимателями) помещений в многоквартирном доме

Управляющая организация обязана



адрес официального **сайта** в сети Интернет, на котором размещена информация, а также наименования и реквизиты официальных **печатных изданий**, где размещена информация,

- **размещать** на информационных стендах (стойках) в помещении управляющей организации
- **сообщать** по запросу потребителей

Управляющая организация обязана раскрывать следующую информацию:

1

фирменное наименование юридического лица, **фамилия, имя и отчество руководителя** управляющей организации или фамилия, имя и отчество индивидуального предпринимателя

2

реквизиты свидетельства о государственной регистрации в качестве юридического лица или индивидуального предпринимателя:

- **основной государственный регистрационный номер**
- **дата его присвоения**
- **наименование органа, принявшего решение о регистрации**

3

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

4

режим работы управляющей организации, в том числе:

- **часы личного приема** граждан сотрудниками управляющей организации
- **часы работы диспетчерских служб**

5

перечень многоквартирных домов, находящихся в управлении управляющей организации на основе договора управления, с указанием **адресов** этих домов и **общей площади помещений** в них

6

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

7

сведения о членстве управляющей организации в **самоуправляемой организации** и (или) других объединениях управляющих организаций с указанием их **наименований и адресов, включая официальный сайт** в сети Интернет

В рамках информации об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности управляющей организации раскрытию подлежат следующие сведения:

1

годовая бухгалтерская отчетность, включая

- бухгалтерский баланс
- приложения к нему

2

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

3

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

В рамках информации о выполняемых работах (оказываемых услугах) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, выполняемых (оказываемых) непосредственно управляющей организацией, раскрытию подлежат следующие сведения:

1

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. № 491

2

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.

В рамках информации о порядке и условиях оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме раскрытию подлежат следующие сведения:

1

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**

2

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.

Информация о стоимости работ (услуг) управляющей организации должна содержать:

1

- **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)

2

стоимость каждой работы (услуги) в расчете на единицу измерения:

- на 1 кв. метр общей площади помещений в многоквартирном доме
- на 1 погонный 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.



В рамках информации о ценах (тарифах) на коммунальные ресурсы раскрытию подлежат следующие сведения:

1

перечень коммунальных ресурсов, которые управляющая организация закупает у ресурсоснабжающих организаций, с указанием:

- конкретных **поставщиков**;
- **объема** закупаемых ресурсов;
- **цен на такие ресурсы**, по которым управляющая организация закупает их у ресурсоснабжающих организаций

2

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:

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

3

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

Информация, подлежащая раскрытию управляющей организацией путем размещения на информационных стендах (стойках)

должна быть доступна **неограниченному кругу лиц** в течение всего **рабочего времени** управляющей организации.

Информационные стенды (стойки) должны располагаться в доступном для посетителей месте и оформляться таким образом, чтобы можно было свободно ознакомиться с размещенной на них информацией.

!

Управляющие организации **хранят копии** материалов, размещаемых на информационных стендах (стойках) в помещении управляющей организации (**включая все обновления**), **в течение 5 лет**

Изменения, внесенные в раскрытую информацию, подлежат опубликованию в тех же источниках, в которых первоначально была опубликована соответствующая информация, в следующие сроки:

1

на официальном сайте в сети Интернет – **в течение 7 рабочих дней** со дня изменения соответствующих сведений



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**



Письменный запрос, поступивший в адрес управляющей организации, подлежит **регистрации** в день его поступления с присвоением ему **регистрационного номера** и **проставлением штампа** соответствующей управляющей организации



Управляющие организации **обязаны разместить (опубликовать) информацию** в соответствии с утвержденным настоящим Постановлением стандартом **в течение 2 месяцев** со дня вступления в силу настоящего Постановления



Стандарт вступил в силу 09 октября 2010 г.

С 10 декабря 2010 года управляющие организации должны выполнять требования стандарта в полном объеме