



Фонд «Институт экономики города»

Экспертное обсуждение

Содержание годового отчета о
деятельности по управлению
многоквартирным домом

7 ноября 2024 г.

Проект федерального закона № 651434-8

«О внесении изменений в отдельные статьи Жилищного кодекса Российской Федерации»
(в части предоставления гражданам обязательной отчетности о проделанной работе лицами, осуществляющими деятельность по управлению многоквартирными домами)

- ✓ **представление** собственникам помещений в многоквартирном доме **отчета о деятельности по управлению многоквартирным домом за предыдущий год**
- ✓ **перечень сведений, обязательных к отражению в отчете** о деятельности по управлению многоквартирным домом, определяется федеральным органом исполнительной власти

Деятельность по управлению многоквартирным домом осуществляется:

- управляющей организацией - на основе **договора управления МКД** и требований законодательства
- ТСЖ - в соответствии с уставом, решениями общих собраний и требований законодательства



Условия договора управления МКД:

Статья 162 ЖК РФ

По договору управления МКД одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме...) в течение согласованного срока за плату обязуется:

- ✓ выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению МКД
- ✓ оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД
- ✓ предоставлять коммунальные услуги ... или ... обеспечить готовность инженерных систем
- ✓ осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность

В договоре управления МКД должны быть указаны:

- перечень работ и (или) услуг по управлению МКД
- перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества ...
- перечень коммунальных услуг (если оказываются управляющей организацией)

Исполнение договора управления МКД

означает:

управляющая организация оказала услуги и выполнила работы в соответствии с перечнями собственников помещений заплатили установленную плату



Требования к оказанию услуг по управлению МКД

Перечень услуг по управлению МКД должен конкретизироваться в договоре, но...

«Обязательные услуги» указаны в разделе II Правил осуществления деятельности по управлению МКД (ПП РФ № 416) - большей частью рутинные действия, кроме:

✓ ведение реестра собственников помещений в МКД

✓ подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества в МКД (в том числе капитального ремонта) с обоснованием, включая финансовое

✓ осуществление расчетов с РСО

✓ ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги

Другие «обязательные услуги»:

✓ осмотр общего имущества, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства РФ, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан (Правила содержания общего имущества в МКД - ПП РФ № 491)

✓ подготовка предложений по проведению мероприятий для снижения потребления в МКД коммунальных ресурсов, повышения энергоэффективности МКД (федеральный закон № 261-ФЗ)

Предложения к отражению в отчете исполнения обязательств по оказанию услуг по управлению МКД

1. По каждой «содержательной» услуге управления, связанной с подготовкой предложений/документов - факт исполнения (Да/Нет),
в случае «Да» - дата оказания услуги, ссылка для ознакомления с документом/актом
(в табличной форме)
2. По услуге «Осмотр общего имущества» - краткое резюме о техническом состоянии общего имущества:
 - изменение технического состояния МКД по итогам отчетного года (улучшилось, осталось на прежнем уровне, ухудшилось)
 - наличие конструктивных элементов, инженерных систем, находящихся в ограниченно-работоспособном или аварийном состоянии
 - необходимые работы для приведения элементов общего имущества в нормативное или работоспособное состояние
3. По услугам «ведение реестра», «осуществление расчетов с РСО», «претензионно-исковая работа» - показатели в табличной форме (примеры в форме отчета ИЭГ)



Предложения по отражению в отчете стоимости оказания услуг по управлению МКД

1. **Плановая стоимость услуг управления МКД - исходя из установленной стоимости услуг («пакета» услуг) в договоре**
2. **Если все услуги управления МКД выполнены - фактическая стоимость равна плановой** *(никакие данные по затратам не приводятся)*
3. **Если одна или несколько услуг не оказаны - уменьшение стоимости** *(в соответствии с условиями договора, правилами согласно ПП РФ № 491, по согласованию...)*

Все финансовые показатели по всем видам услуг и работ могут быть в отдельных таблицах, отражающих данные по оказанию услуг, выполнению работ, а также сведены в одну общую таблицу для сопоставления с фактически поступившими платежами собственников помещений в МКД

Требования к услугам/работам по содержанию и ремонту общего имущества в МКД

Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД должен содержать:

- ✓ объемы
- ✓ стоимость
- ✓ периодичность и (или) график (сроки) оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего в МКД

(Раздел III Правил осуществления деятельности по управлению МКД, ПП РФ № 416)

Таким образом, должны быть плановые показатели выполнения работ по содержанию и ремонту (количество одноразово выполняемых одинаковых работ по содержанию в течение года)

В отношении внеплановых работ (Минимальный перечень услуг и работ... - ПП РФ № 290):

- некоторые виды работ должны выполняться незамедлительно при обнаружении повреждений/нарушений
- для остальных видов работ по устранению выявленных повреждений/нарушений - разработка «плана восстановительных работ» (то есть планов ремонтов), поэтому могут быть перенесены в план следующего года



Предложения к отражению в отчете исполнения обязательств по выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД

По каждой плановой работе по содержанию и ремонту общего имущества в МКД :

- план/факт
- ссылка на акт, подтверждающий выполнение работ (ежемесячный или ежеквартальный для работ по содержанию *(без денег?)*, для работ по ремонту - акт приемки работ со стоимостью)
- в случае отклонения от плана - причина

Для каждой внеплановой работы по ремонту:

- основание проведения
- объем работы
- сметная стоимость со ссылкой на смету
- дата/срок проведения работы
- ссылка на акт, подтверждающий выполнение работы (с указанием стоимости)
- источник финансирования *(в том числе средства резервного фонда, если формируется)*

Отдельные табличные формы для плановых работ по содержанию МКД, плановых ремонтов, внеплановых работ/ремонтов



Предложения по отражению в отчете стоимости выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД

1. **Плановая стоимость работ по содержанию** - исходя из установленной стоимости работ («пакета» работ) в договоре
 2. **Если все плановые работы по содержанию выполнены - фактическая стоимость равна плановой** (*никакие данные по затратам не нужны*)
 3. **Если количество работ по содержанию меньше планового показателя - уменьшение стоимости** (*в соответствии с условиями договора, правилами согласно ПП РФ № 491, по согласованию...*)
-
4. **Плановая стоимость работ по ремонту** - если была предусмотрена договором/годовым планом работ
 5. **Фактическая стоимость работ по ремонту (плановых и внеплановых)** - по смете и акту



Предложения к отражению в отчете исполнения собственниками помещений в МКД обязательств по оплате услуг и работ управляющей организации

СВОДНАЯ ТАБЛИЦА:

✓ Начисленная плата за отчетный год:

- за содержание жилого помещения, всего, в том числе с разбивкой по видам услуг и работ (если размер платы дифференцируется по видам услуг и работ)
- начисленная плата за коммунальные ресурсы на ОДН
- начисленная плата за коммунальные услуги (если предоставляются)

✓ Фактически поступившие платежи (с разбивкой по видам услуг и работ)

✓ Средства, поступившие по договорам об использовании общего имущества, направленные на оплату услуг и работ по содержанию и ремонту

✓ Фактическая стоимость услуг и работ управляющей организации (с разбивкой по видам услуг и работ)

✓ Задолженность/остаток средств

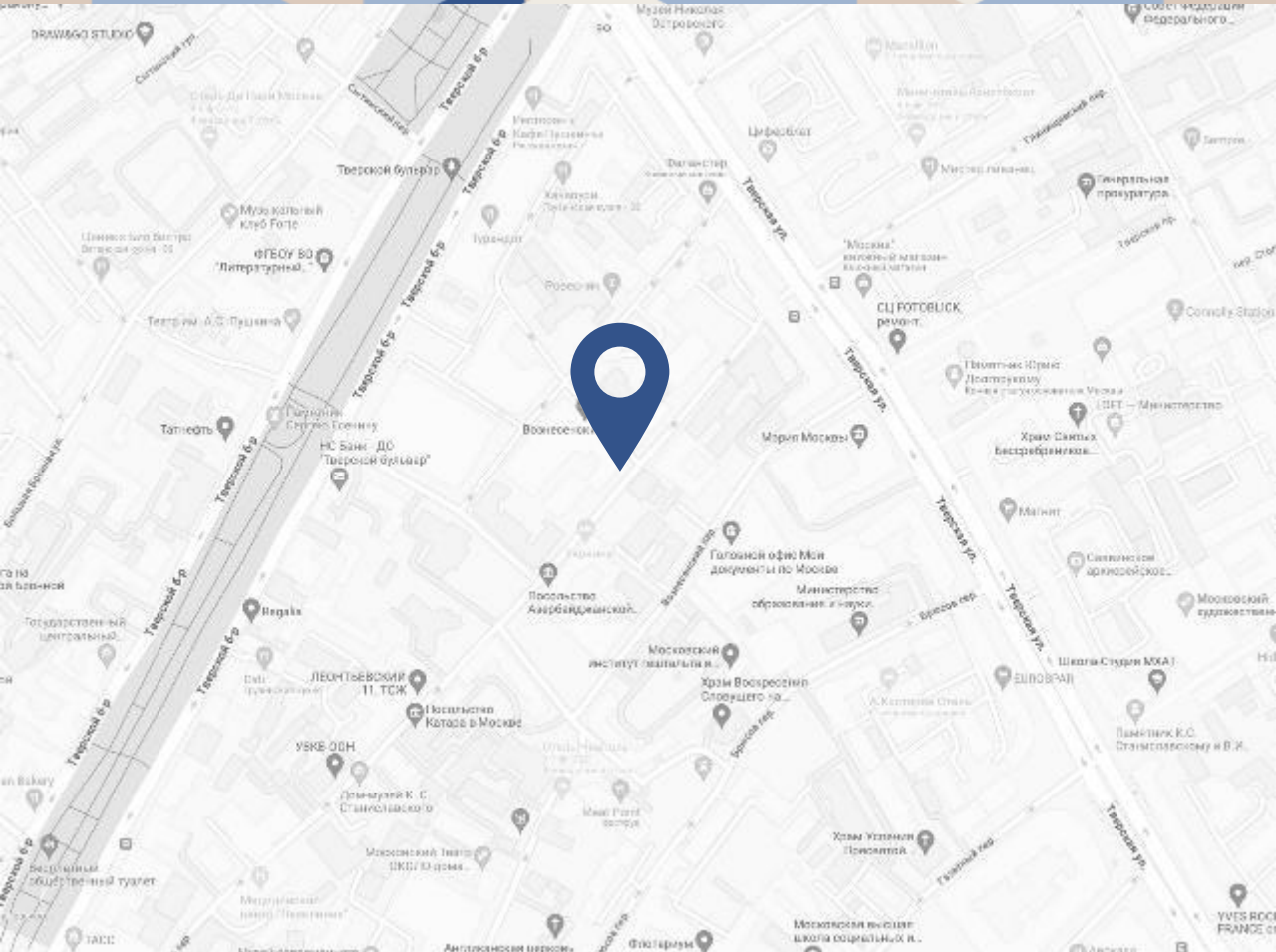


ИЭГ представляет свою страницу ВКонтакте

- Для удобства наших подписчиков Фонд "Институт экономики города" зарегистрировал официальный аккаунт ВКонтакте
- Вся актуальная информация: новости, исследования, анонсы и записи мероприятий будут размещены на странице

<https://vk.com/urbaneconomics>





ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

125375, Москва, Леонтьевский пер., д. 21/1, стр. 1, офис 7

Тел.: +7 (495) 212 05 11, +7 (915) 083 09 20

E-mail: mailbox@urbaneconomics.ru

Web-site: www.urbaneconomics.ru

