

Слайд 1 Тема доклада

ДОКЛАД

начальника отдела мониторинга, учета и лицензирования деятельности по управлению МКД государственной жилищной инспекции
Костромской области Коновалова Николая Валентиновича по вопросу:
«О соблюдении требований управляющими организациями и ТСЖ по раскрытию информации о деятельности по управлению многоквартирными домами и о результатах мониторинга информации, размещенной на ГИС ЖКХ»
на публичных обсуждениях результатов правоприменительной практики контрольно-надзорной деятельности государственной жилищной инспекции
Костромской области 29 ноября 2017 года

Слайд 2 На основании ч. 10 ст. 161 ЖК РФ в соответствии со Стандартом раскрытия информации, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 г. № 731, управляющими организациями и ТСЖ, раскрытие информации производилось тремя путями: 1) обязательным опубликованием на сайте www.reformagkh.ru, а также по выбору на сайте органа исполнительной власти субъекта, собственном сайте (для УК) или на сайте органа местного самоуправления; 2) размещением информации на информационных стендах, расположенных в доступном для всех собственников месте; 3) предоставлением информации на основании запросов в письменном и электронном виде.

Согласно Федеральному закону от 21.07.2014 № 263-ФЗ часть 10 статьи 161 ЖК РФ на территориях субъектов Российской Федерации, заключивших соглашения об опытной эксплуатации государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства (далее – ГИС ЖКХ) по истечении четырех месяцев со дня вступления в силу указанного соглашения не применяются.

Соглашение об опытной эксплуатации ГИС ЖКХ на территории Костромской области подписано 13.03.2015 г. и вступило в силу с 01.04.2016 г.

Таким образом, с 01.08.2016 г. на территории Костромской области положения ч. 10. ст. 161 ЖК РФ не применяются.

Государственная жилищная инспекция Костромской области

Способы раскрытия информации:

Стандартом раскрытия информации, утвержденным
Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010г. № 731
определены следующие способы раскрытия информации:

- Обязательное опубликование на сайте www.reformagkh.ru, а также по выбору: на сайте органа исполнительной власти, на собственном сайте (для УК) или на сайте органа местного самоуправления
- Размещение информации на стендах, расположенных в доступном для собственников месте
- Предоставление информации на основании запросов в письменном и электронном виде

Слайд 3В ч.10.1 ст. 161 ЖК РФ изложены общие требования к УК и ТСЖ о раскрытии информации. Управляющая организация обязана обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях ее финансово-хозяйственной деятельности, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на предоставляемые коммунальные услуги посредством ее размещения в системе ГИС ЖКХ.

Общие требования к раскрытию информации:

Частью 10.1 ст. 161 Жилищного Кодекса РФ определены **общие требования по раскрытию информации к ТСЖ и УК**, в соответствии с которыми должен быть обеспечен свободный доступ к информации:

- Об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности
- Об оказываемых коммунальных услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту
- О порядке и условиях оказания услуг и выполнения работ, их стоимости, о ценах на предоставляемые услуги

Слайд 4 Порядок, состав, сроки и периодичность размещения в системе информации о деятельности по управлению многоквартирным домом и предоставления для ознакомления документов, предусмотренных ЖК РФ (ст. 143.1), товариществом собственников жилья осуществляющим управление многоквартирным домом (без заключения договора с управляющей организацией), установлен разделом 10 совместного приказа Минстроя России № 114/пр и Минкомсвязи России № 74 от 29.02.2016 г.

Раскрытие информации ТСЖ:

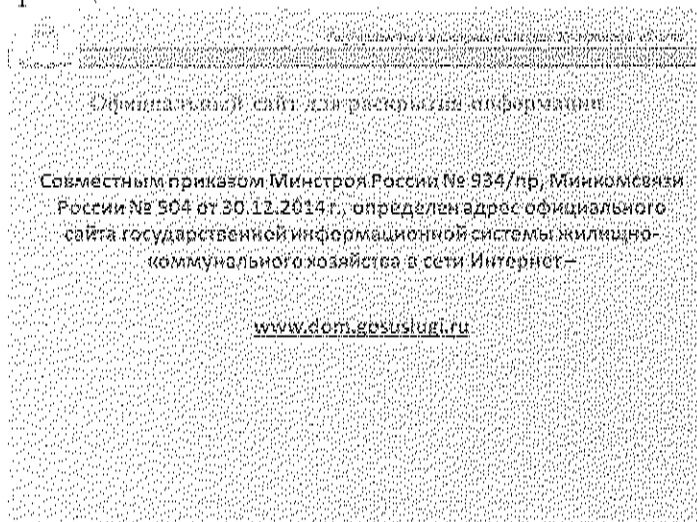
Разделом 10 совместного приказа Минстроя России № 114/пр и Минкомсвязи России № 74 от 29.02.2016г. определены **порядок, состав, сроки и периодичность** размещения информации УК о деятельности по управлению МКД, а также информации, предусмотренной для ознакомления ТСЖ (ст. 143.1 Жилищного Кодекса РФ):

- Устав ТСЖ, внесенные в него изменения, свидетельство о регистрации
- Реестр членов ТСЖ
- Бухгалтерская и иная финансовая отчетность
- Протоколы общих собраний членов ТСЖ, заседаний правления
- Техническая документация на МКД
- Документы, подтверждающие итоги голосования на общем собрании
- Заключение ревизионной комиссии
- Документы, подтверждающие права собственности на имущество ТСЖ

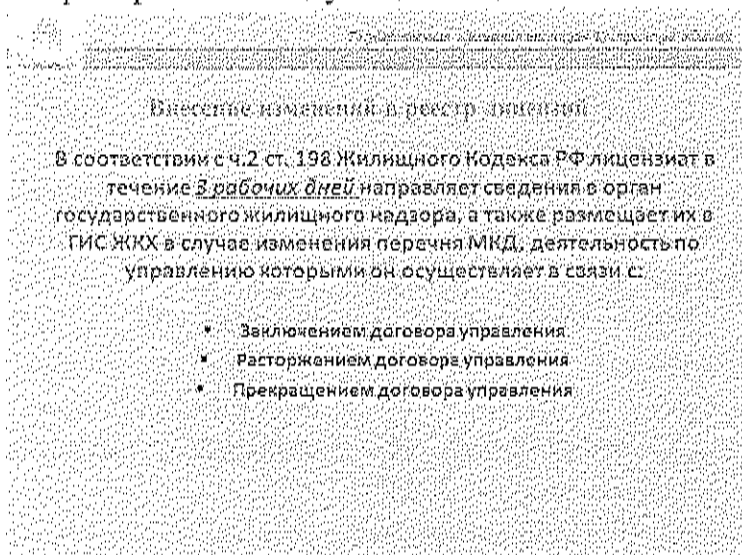
Слайд 5 Совместным приказом Минстроя России № 934/пр, Минкомсвязи России № 504 от 30.12.2014 г. определен адрес официального сайта государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" - www.dom.gosuslugi.ru.

С 1 июля 2017 года, в соответствии с ч. 4 ст. 12 Федерального закона от 21.07.2014 N 209-ФЗ "О государственной информационной системе жилищно-

коммунального хозяйства", поставщики информации обязаны размещать информацию в системе.

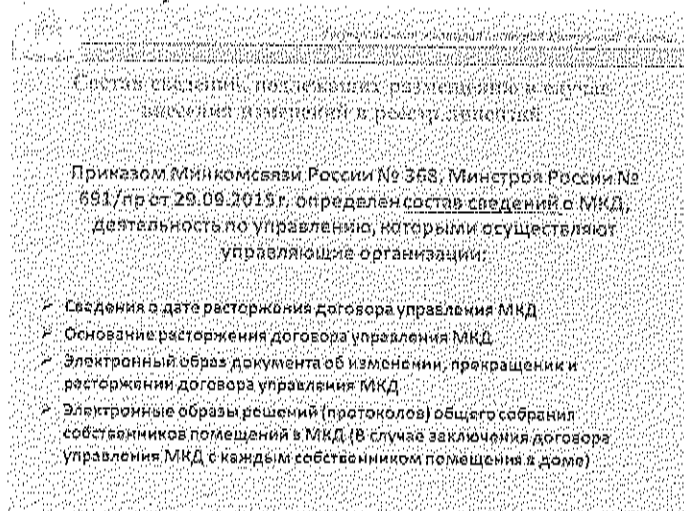


Слайд 6 Частью 2 ст. 198 ЖК РФ установлено, что в случае изменения перечня многоквартирных домов, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат, в связи с заключением, прекращением, расторжением договора управления многоквартирным домом лицензиат в течение трех рабочих дней со дня заключения, прекращения, расторжения указанного договора обязан разместить эти сведения в системе, а также направить их в орган государственного жилищного надзора. В соответствии с приказом Минкомсвязи России № 368, Минстроя России № 691/пр от 29.09.2015 г. «Об утверждении состава сведений о МКД, деятельность по управлению, которыми осуществляют управляющие организации, подлежащих размещению в ГИС ЖКХ» лицензиат должен раскрывать следующие сведения:



Слайд 7 сведения о дате расторжения договора управления МКД; основание расторжения договора управления МКД; электронный образ документа об изменении, прекращении и расторжении договора управления МКД. В случае заключения договора управления МКД с каждым собственником помещения в таком доме в системе также размещаются электронные образы решений (протоколов) общего собрания собственников помещений в МКД, которыми собственники помещений в МКД утвердили изменения условий договора управления МКД, приняли решение о прекращении действия или расторжении

такого договора.



Слайд 8В соответствии с КоАП РФ Инспекция рассматривает дела об административных правонарушениях, предусмотренных ст. 13.19.2. (Нарушение порядка размещения информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства)

За нарушение порядка размещения информации в ГИС ЖКХ предусмотрена административная ответственность в виде штрафа на юридических лиц, осуществляющих управление МКД в размере 30 тыс. руб. До 01.01.2018 года положения указанной статьи применяются только в отношении лицензиатов, в части размещения информации в ГИС ЖКХ сведений, предусмотренных ст. 198 ЖК РФ, т.е. в случае изменения перечня МКД, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат, в связи с заключением, прекращением, расторжением договора управления. За 2016 г. и истекший период 2017 г. Инспекцией составлено 7 протоколов по указанной статье.

По вопросу контроля раскрытия информации о своей деятельности управляющими компаниями и ТСЖ, с учетом последних изменений в законодательстве необходимо отметить следующее.

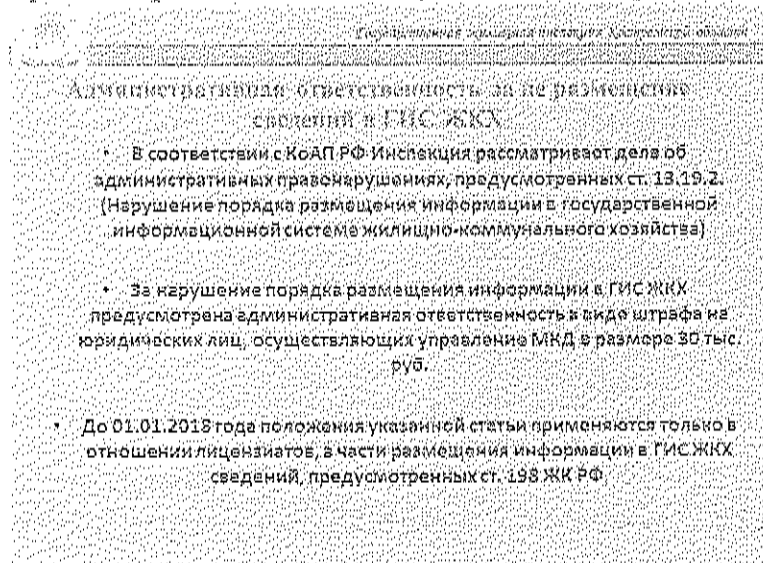
В соответствии с ч.3 ст. 196 ЖК РФ внеплановая проверка лицензиата, т.е. управляющей компании, проводится в связи с поступлением в Инспекцию обращений, заявлений, информации о фактах нарушений лицензиатом лицензионных требований. Учитывая, что требования по соблюдению лицензиатом размещения информации, установленной частью 10.1 статьи 161 ЖК РФ, будет лицензионным только с 01.01.2018 года, внеплановые проверки по фактам нарушения лицензиатом требований по раскрытию вышеуказанной информации до 01.01.2018 года проводится не будут.

Нарушение ТСЖ требований по раскрытию информации в силу ч. 4.2 ст. 20 ЖК РФ и ст. 10 Федерального закона № 294-ФЗ от 26.12.2008 «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля», не является основанием для проведения внеплановой проверки по жилищному надзору.

В настоящее время данные вопросы могут входить только в предмет плановой проверки.

До 01.01.2018 Инспекция работает на предупреждение нарушений. С этой целью, в соответствии со ст. 8.3 Федерального закона № 294-ФЗ, по заданию начальника инспекции проведены мероприятия по контролю без взаимодействия с

юридическими лицами в форме наблюдения за соблюдением обязательных требований при размещении информации в ГИС ЖКХ. По результатам мониторинга выявлено, что 84 ТСЖ не только не раскрывают информацию в системе, но еще в ней даже не зарегистрированы – указанным ТСЖ выданы предостережения о недопустимости нарушения обязательных требований.



Слайд 9 Мониторинг раскрытия информации в системе управляющими компаниями показал, что все организации осуществляющие управление МКД, в системе зарегистрировались. В тоже время выявлен ряд типовых нарушений при размещении информации, к которым относятся:

- после включения Инспекцией МКД в реестр лицензии управляющей компанией не меняется статус договора управления с «Рассмотрен» на статус «Действующий». Для этого необходимо активировать вкладку «разместить условия договора управления». Это необходимо сделать для того, чтобы размещаемая УК информация была видна в открытой части системы. Необходимо иметь в виду, что размещаемая УК информация в системе раскрывается для потребителей услуг, а не для контролирующих органов.

- не актуализируется информация о заключенных договорах управления в новой редакции или заключении дополнительного соглашения;

- не контролируется срок действия договора управления. С собственниками помещений он пролонгируется автоматически, а в системе необходимо менять период путем нажатия клавиши «Пролонгация». В противном случае, обнаруженный в системе просроченный период действия договора (не пролонгированный) будет расцениваться как не достоверная информация.

- отсутствует полная информация о проведенных общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме, общих собраниях членов товариществ, в случае если УК, ТСЖ является инициатором проведения такого собрания, либо участвует в организации такого собрания, а также в случае представления инициатором собрания в УК, ТСЖ документов (сообщений, протоколов, решений) о проведении общего собрания (п.20 Раздела I совместного приказа Минстроя России № 114/пр и Минкомсвязи России № 74 от 29.02.2016).

Результаты проведения мониторинга раскрытия УК ТСЖ информации в ГИС ЖКХ

Типовые нарушения, выявленные по результатам проведения мониторинга размещения управляющими организациями информации в ГИС ЖКХ:

- Управляющей компанией не произведена смена статуса договора управления с «Рассмотрен» на статус «Действующий», из-за чего в открытой части системы недоступна информация о выбранной УК
- Не актуализируется информация о заключенных договорах управления в новой редакции или заключении дополнительного соглашения
- Не контролируется срок действия договора управления
- Отсутствует полная информация о проведенных общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме, общих собраниях членов товариществ
- Не размещена информация о перечне, объемах и стоимости проведенных работ по содержанию общего имущества МКД

Слайд 10-12

В соответствии с 416, 491 и 354 Постановлениями Правительства РФ, законом о защите прав потребителя и законом о порядке рассмотрения обращений граждан РФ на УК и ТСЖ возложена обязанность по рассмотрению обращений собственников помещений (граждан). На обращение должен быть подготовлен и направлен ответ в сроки, установленные вышеуказанными нормативными актами или договором управления. Отказ заявителю в предоставлении какой либо информации должен быть мотивированным со ссылками на соответствующие нормы закона.

В связи с увеличением количества обращений граждан по вопросу о предоставлении собственникам помещений отчетов УК по выполнению договора управления, хотелось бы напомнить Вам, что ч.11 ст. 162 ЖК РФ установлено только то, что такой отчет предоставляется в течение первого квартала текущего года, а также что он размещается в системе. Какие отчетные позиции, какие копии документов при этом могут быть представлены собственникам в подтверждение представленных цифр, кому из собственников он предоставляется или утверждается на общем собрании – все эти моменты должны быть прописаны в договоре управления. Не отражение указанных моментов в договоре рождает многочисленные жалобы собственников в контрольные инстанции. Прошу обратить на это особое внимание.

Сроки рассмотрения обращений, заявок, запросов граждан в соответствии с требованиями действующего законодательства

Правилами рассылки информации по услуге «Собственник и пользователь помещений в многоквартирном доме», утв. Постановлением Правительства РФ от 05.05.2012 № 354

1	Ведение учета и иной деятельности по запросу, предоставление коммунальных услуг, учета расходов и доходов, а также предоставление информации о расходах и доходах, учете расходов и доходов на содержание и ремонт общего имущества	п.п. 4, 5, п. 31	в течение 7 рабочих дней со дня получения запроса
2	Предоставление по требованию собственника и пользователя помещений информации о деятельности управляющей организации (общедомовый отчет)	п.п. 4, 5, п. 32	в течение 1 рабочего дня со дня обращения
3	Предоставление информации по запросу собственника помещений о количестве и стоимости предоставленных коммунальных ресурсов на основании установленных тарифов, а также о количестве и стоимости предоставленных коммунальных ресурсов, объемах	п.п. 4, 5, п. 32	в течение 7 рабочих дней со дня получения запроса

Государственные жилищные инспекция Краснодарской области

Правила осуществления деятельности по управлению МКД, утв. Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 г. № 416

- | | | | |
|--|---|----------------|--|
| 4 | Предоставление собственникам помещений в многоквартирном доме отчетов об исполнении обязательства по управлению многоквартирным домом | п.п. «в», п. 4 | Устанавливаются решением собрания или договором управления |
| 5 | Осуществление приема и рассмотрения заявок, предложений и обращений собственников помещений в многоквартирном доме | п.п. «ж», п. 4 | Сроки не установлены |
| Правила оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД, утв. Постановлением Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. N 290 | | | |
| 6 | Предоставление потребителям услуг и работ, в том числе собственникам помещений в МКД, информацию, связанную с оказанием услуг и выполнением работ | п.п. «ж», п. 6 | На ГИС ЖКХ в сроки установленные 114 Приказом Минстроя |
| Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491 | | | |
| 7 | Предоставление информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ | п.п. «а» п. 40 | Не позднее 5 рабочих дней с даты обращения |

Государственная жилищная инспекция Краснодарской области

Правила изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, утв. Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491

- | | | | |
|--|--|--------|---|
| 8 | Направление ответа на заявление собственника помещения или заявителю извещение об изменении размера платы | п. 7-9 | в течение 2 рабочих дней с даты его получения |
| Закон о защите прав потребителей от 7 февраля 1992 года № 2300-1 | | | |
| 9 | Предоставление потребителю необходимую и достоверную информацию о товарах (работах, услугах), обеспечивающую возможность их правильного выбора. | ст. 10 | Современно |
| ФЗ от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации» | | | |
| 10 | Рассмотрение письменного обращения, поступившего в государственный орган, орган местного самоуправления или должностному лицу в соответствии с их компетенцией | ст. 12 | 30 дней |

