



Отчет не принят, и что дальше?

Закон обязывает управляющие компании (УК) представлять отчет, однако ничего не говорится о том, что будет, если жильцы его не примут...

интересам УК, но не жителей.

Надо сказать, что данная проблема в некоторых регионах решается следующим образом: органами местного самоуправления разработаны типовые документы. Например, постановлением администрации Щекинского района Тульской области от 4 апреля 2012 года №4-329 утверждена временная типовая форма отчета УК. Понятно, что многим УК это не нравится, и были попытки оспорить данное решение местных властей через суд. Однако в удовлетворении исковых требований прокурора Тульской области о признании вышеуказанного постановления не соответствующим жилищному законодательству, отказано. Это говорит о том, что введение типовых форм отчета не противоречит законодательству и вполне может применяться. У нас есть типовая форма договора управ-

содержащие лишь общие сведения о МКД. Вместе с тем рекомендуемая администрацией Щекинского района Тульской области форма отчета содержит не только информацию о техническом состоянии МКД, но также информацию о выполненных работах и оказанных услугах по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества.

В «Управдоме» от 11 февраля 2013 года (статья «Требуйте отчета!») была размещена рекомендуемая форма ежегодного отчета, подготовленная сотрудниками Контакт-центра при Главе города Ульяновска.

В отличие от тульского варианта наша форма уже не содержала сведений о технических характеристиках МКД, так как данная информация является общедоступной для населения и содержится на сайте www.reformagkh.ru.

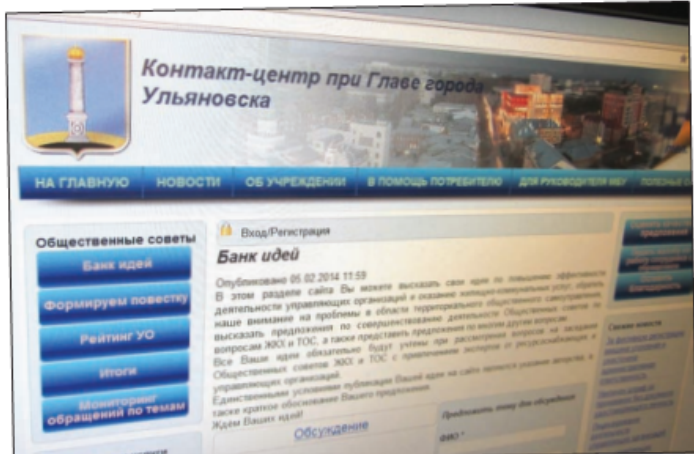
Первый квартал каждого года традиционно представляет собой «горячую» пору в сфере управления жилыми многоквартирными домами (МКД). Это время, когда управляющие организации обязаны представлять собственникам помещений отчеты о выполнении договора управления за предыдущий год, если иной срок не предусмотрен в договоре (ч. 11 ст. 162 ЖК РФ). Также законодательством установлена обязанность УК по предоставлению собственникам помещений МКД отчетов с периодичностью и в объеме, которые установлены решением собрания и договором управления.

Многие читатели «Управдома» жалуются, что их УК либо совсем не предоставляет отчета, либо делает это в такой форме, что абсолютно ничего не понятно.

Действительно, в законодательстве есть такая пробел: отсутствует какая-либо ответственность для УК в случае неприятия ее годового отчета собственниками помещений, - комментирует директор Контакт-центра при Главе города Ульяновска **Илья НОЖЕЧКИН** (на фото). - Возможным выходом из сложившейся ситуации представляется внесение соответствующих изменений в договор управления МКД: утверждение между собственниками и УК определенной формы предоставляемого отчета.

Самый лучший выход из ситуации, ввиду того, что этот момент не прописан в законодательстве, - записать все непосредственно в договор управления. Об этом мы рассказывали в прошлом выпуске (статья «Лучший способ общения - договор», номер от 10 февраля 2014 года). К сожалению, в Ульяновске очень немногие, вернее сказать, единицы УК подробно прописали процедуру утверждения годового отчета в договоре управления. Так, например, закрытое акционерное общество «ГК «АМЕТИС» прописало в договоре управления, размещенном на сайте <http://gkh73.ru>, срок подготовки отчета и порядок доведения сведений до собственников, обязанность и срок утверждения либо отклонения последним годового отчета. Причем, предусмотрено даже создание и действие «согласительной комиссии» по урегулированию возникших разногласий, а в случае, если стороны не придут к общему решению, разрешению ситуации в судебном порядке. У других компаний нам такого просто не встретилось. В большинстве своем действующие редакции договоров управления ульяновских УК обходят своим вниманием данную процедуру, ограничиваясь общими фразами.

Законом также не предусмотрена строгая форма отчета управляющей компании перед собственниками помещений, - говорит Илья НОЖЕЧКИН. - Поэтому на практике можно наблюдать различные варианты форм отчетов, отвечающих, прежде всего,



ления, которая разрабатывалась под руководством советника губернатора Ульяновской области по вопросам ЖКХ **Вячеслава ЯРОША**, но она не является обязательной, так как не закреплена ни одним официальным правовым документом.

Кроме того, имеется положительная судебная практика в части обязанности УК предоставления собственнику детализированного отчета исполнения договора управления МКД. В частности, решением Московского районного суда Нижнего Новгорода от 9 октября 2012 года были удовлетворены иски о признании недействительными искомых требований собственника о предоставлении детализированного отчета, содержащего перечень конкретных работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества МКД, о случаях снижения платы за нарушения качества предоставленных коммунальных услуг.

Мы анализировали различные формы отчетов, разработанные органами местного самоуправления Тульской, Псковской, Московской, Новосибирской областей, и пришли к выводу, что единого подхода к содержанию отчета нигде нет, - поясняет Илья НОЖЕЧКИН. - В Московской и Псковской областях рекомендованы отчеты,

- поясняет Илья НОЖЕЧКИН. - В рекомендуемой Контакт-центром форме отчета содержится информация о первичной документации, стоимости выполненных работ и оказанных услуг, гарантийных сроках их исполнения, непосредственных исполнителях. Эту форму использовали, например, собственники помещений дома №128 по улице Робеспьера при утверждении нового договора управления.

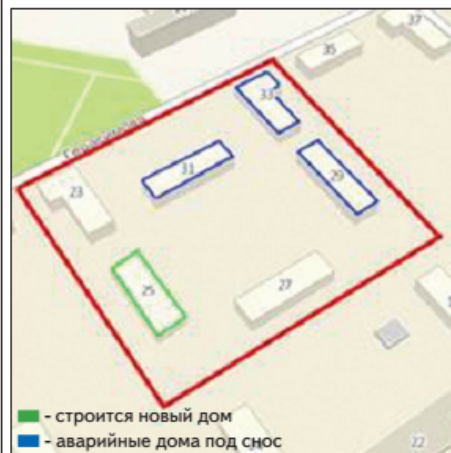
Таким образом, любая форма имеет право на существование. Однако только сами собственники МКД могут определить в каждом конкретном случае все необходимые сведения при формировании отчета об исполнении договора управления.

С целью определения наиболее оптимальной формы отчета на официальном сайте Контакт-центра в разделе «Банк идей» (<http://kontakt.ulmeria.ru/index.php/bank-idej>) вы можете высказать свои предложения, а также представить свою форму отчета для обсуждения. Помимо помощи в разработке формы отчета, Контакт-центр в рамках уставной деятельности может оказать содействие в проверке фактически выполненных объемов работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД. Обращайтесь!

КОНТАКТ-ЦЕНТР
при Главе г. Ульяновска
737-911

Реновация квартала по улице Герасимова

С этого выпуска мы начинаем знакомить вас с проектами реновации, которые реализуются в Ульяновске на данный момент.



Технико-экономические показатели проекта	
Общая площадь земельного участка (по кадастровому плану)	1,25 га
Кадастровая стоимость земельного участка	82497,52 тыс. руб.
Количество жилых домов, подлежащих отселению	4 шт.
Общая площадь жилых помещений, подлежащих сносу	3112,38 кв. м.
Общее количество квартир в жилых домах, подлежащих сносу	53 кв.
Стоимость переселения граждан из аварийных жилых домов в рамках Федерального закона №185-ФЗ по ул. Герасимова	84335,4 тыс. руб.
В 2010 г. в рамках Федерального закона №185-ФЗ были отселены жители дома по ул. Герасимова, 25	20882 тыс. руб.
Жилые дома по ул. Герасимова, 29, 31, 33 включены в программу переселения на 2013-2015 гг.	63453,40 тыс. руб.
Ориентировочный выход жилья (общая площадь)	24 тыс. руб.



Строящийся жилой дом по ул. Герасимова, 25