**8. СОСТАВ И ПОРЯДОК ПРЕДСТАВЛЕНИЯ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ СОБСТВЕННИКАМ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ ОТЧЁТОВ О ВЫПОЛНЕНИИ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ**

Существуют законодательные требования к предоставлению управляющей организацией отчета об исполнении обязательств по договору управления многоквартирным домом (см. раздел «Порядок предоставления управляющей организацией отчетов об исполнении договора управления» в Справочнике).

**Периодичность и сроки предоставления отчетов**

**Вариант 1:** управляющая организация представляет только отчёт о выполнении договора управления за предыдущий год в сроки, установленные Жилищным кодексом или договором управления.

**Вариант 2:**управляющая организация предоставляет не только годовой, но и промежуточные отчёты (*ежемесячные, квартальные, полугодовые)*.

|  |
| --- |
| *Рекомендации:* срок предоставления годового отчёта может устанавливаться договором, например, в привязке к началу или концу календарного года, а также к началу или концу года (365 дней), отсчитываемого с даты возникновения обязательств управляющей организации по договору управления, либо может устанавливаться произвольно исходя из других практических соображений.  Периодичность и сроки предоставления промежуточных отчётов целесообразно увязывать с периодичностью контроля со стороны собственников выполнения управляющей организацией плана по содержанию и ремонту общего имущества (подписания актов приемки услуг и работ, см. раздел 7 Договора), например, один раз в месяц, квартал, полугодие. |

**Порядок представления отчетов**

**Вариант 1:** управляющая организация представляет отчёт о выполнении договора управления путём размещения в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства в сети Интернет (ГИС ЖКХ). О размещении отчета в ГИС ЖКХ Управляющая организация извещает собственников путем размещения соответствующего уведомления в помещении (месте), доступном для всех собственников, с указанием интернет-адреса, по которому собственники смогут найти текст отчёта и ознакомиться с его содержанием.

**Вариант 2:** в договоре управления устанавливается, что отчёт о выполнении договора управления представляется собственникам в ином порядке, например, направляется совету многоквартирного дома в письменной форме на бумажном носителе или по электронной почте, и (или) размещается в местах, доступных для ознакомления собственникам помещений многоквартирного дома.

|  |
| --- |
| *Рекомендации:* при представлении отчета путем размещения его в ГИС ЖКХ рекомендуется определить в договоре, в каком месте управляющая организация должна размещать уведомление о публикации её отчёта о выполнении договора управления и адреса соответствующего сайта.  При определении в договоре иного порядка представления отчётов собственникам, помимо размещения в ГИС ЖКХ, рекомендуется увязать порядок представления отчетов с порядком направления собственникам (представителям собственников) актов приемки оказанных услуг, выполненных работ. |

**Содержание отчетов**

**Вариант 1:** отчёт о выполнении договора управления размещается в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства в сети «Интернет»по форме, утвержденной приказом Минстроя России от 22.12.2014 № 882/пр.

**Вариант 2:** содержание отчётов управляющей организации, представляемых собственникам, устанавливается приложением к договору управления.

|  |
| --- |
| *Рекомендации:*  В качестве формы отчета управляющей организации можно использовать «Форму 2.8. Отчёт об исполнении управляющей организацией договора управления, а также отчёт о выполнении товариществом, кооперативом смет доходов и расходов за год», утвержденную Минстроем России как одну из форм для раскрытия информации управляющей организацией. Содержание годового отчёта, раскрываемого в сети Интернет, фактически задано указанной формой.  При определении в договоре содержания отчетов, предоставляемых управляющей организацией непосредственно собственникам, в том числе совету многоквартирного дома, можно воспользоваться формой, которая рекомендована Минстроем России как приложение к Примерным условиям договора управления многоквартирным домом. Состав отчета может быть дополнен иными сведениями по согласованию с управляющей организацией. |

**Порядок рассмотрения отчетов**

**Вариант 1:** собственники помещений в ходе рассмотрения отчета оценивают полноту, достоверность сведений, содержащихся в отчете управляющей организации на основании актов и других документов, составленных собственниками и уполномоченными ими лицами в ходе осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления многоквартирным домом в отчетном периоде. Замечания собственников обобщаются советом многоквартирного дома и направляются управляющей организации для устранения в установленные в договоре управления сроки. После устранения замечаний отчет повторно направляется собственникам для его принятия лицами, уполномоченными.

**Вариант 2:** отчет управляющей организации рассматривается на очередном годовом общем собрании и по результатам обсуждения отчета принимается решения о принятии (утверждении) или отклонении и об оценке деятельности управляющей организации за отчетный период (большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений).

**ФОРМУЛИРОВКИ ДЛЯ текста договора**

*Выберите и вставьте в проект договора наиболее подходящий для вашего случая вариант из ниже следующих в отношении периодичности, порядка представления и содержания отчетов управляющей организации перед собственниками или напишите свой вариант.*

C:\Users\sirotina\AppData\Local\Microsoft\Windows\Temporary Internet Files\Content.IE5\1V1VQKFW\scissors-silhouette-1479486205mig[1].jpg\_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_

**8. Состав и порядок предоставления Управляющей организацией отчетов о выполнении Договора**

8.1. Управляющая организация ежегодно представляет Собственникам отчет о выполнении настоящего Договора за предыдущий *календарный* год в срок не позднее \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

(*выбрать нужное:*конца первого квартала текущего года, конца \_\_\_\_ месяца после окончания года со дня возникновения обязательств Управляющей организации по настоящему Договору, др.)

C:\Users\sirotina\AppData\Local\Microsoft\Windows\Temporary Internet Files\Content.IE5\1V1VQKFW\scissors-silhouette-1479486205mig[1].jpg\_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_

*или*

C:\Users\sirotina\AppData\Local\Microsoft\Windows\Temporary Internet Files\Content.IE5\1V1VQKFW\scissors-silhouette-1479486205mig[1].jpg\_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_

8.1. Управляющая организация представляет Собственникам следующие отчеты о выполнении настоящего Договора:

8.1.1. годовой отчет - отчет за предыдущий *календарный* год в срок не позднее \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

8.1.2. промежуточные отчеты - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (*выбрать нужное - месячные, квартальные, полугодовые*) о выполнении Договора в срок не позднее \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рабочих дней после оканчания отчетного периода.

C:\Users\sirotina\AppData\Local\Microsoft\Windows\Temporary Internet Files\Content.IE5\1V1VQKFW\scissors-silhouette-1479486205mig[1].jpg\_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_

8.2. Управляющая организация представляет годовой отчет путем (*выбрать нужное*):

8.2.1. размещения отчета в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства в сети Интернет по форме, утвержденной приказом Минстроя России от 22.12.2014 № 882/пр., с уведомлением Собственников о размещении отчета путем размещения информации (*выбрать нужное*)

*на досках объявлений, расположенных во всех подъездах Многоквартирного дома*

*на досках объявлений в пределах земельного участка, на котором расположен Многоквартирный дом*

*на информационных стендах (стойках) в офисе Управляющей организации*

*на сайте Управляющей организации.*

C:\Users\sirotina\AppData\Local\Microsoft\Windows\Temporary Internet Files\Content.IE5\1V1VQKFW\scissors-silhouette-1479486205mig[1].jpg\_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_

8.2.2. размещения отчета (*выбрать нужное*)

*на досках объявлений, расположенных во всех подъездах Многоквартирного дома*

*на досках объявлений в пределах земельного участка, на котором расположен Многоквартирный дом*

*на информационных стендах (стойках) в офисе Управляющей организации*

*на сайте Управляющей организации.*

C:\Users\sirotina\AppData\Local\Microsoft\Windows\Temporary Internet Files\Content.IE5\1V1VQKFW\scissors-silhouette-1479486205mig[1].jpg\_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_

8.2.3. направления отчета лицам, уполномоченным Собственниками для осуществления контроля, и размещением информации для Собственников о доступности отчета для ознакомления (с указанием места и времени, другой информации о возможности ознакомиться с отчетом) на досках объявлений, расположенных во всех подъездах Многоквартирного дома *(на досках объявлений в пределах земельного участка, на котором расположен Многоквартирный дом).*

C:\Users\sirotina\AppData\Local\Microsoft\Windows\Temporary Internet Files\Content.IE5\1V1VQKFW\scissors-silhouette-1479486205mig[1].jpg\_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_

8.3. Промежуточные отчеты направляются Управляющей организацией лицам, уполномоченным Собственниками для осуществления контроля, в письменной форме с вручением и (или) в электронном виде на адрес электронной почты указанных лиц.

8.4. Информация для Собственников о доступности промежуточного отчета для ознакомления (с указанием места и времени, другой информации о возможности ознакомиться с отчетом) размещается Управляющей организацией на досках объявлений, расположенных во всех подъездах Многоквартирного дома *(на досках объявлений в пределах земельного участка, на котором расположен Многоквартирный дом).*

C:\Users\sirotina\AppData\Local\Microsoft\Windows\Temporary Internet Files\Content.IE5\1V1VQKFW\scissors-silhouette-1479486205mig[1].jpg\_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_

8.5. Управляющая организация представляет Собственникам отчеты по форме:

8.5.1. годовой отчет - по форме (*выбрать нужное*), *утвержденной приказом Минстроя России от 22.12.2014 № 882/пр*., *представленной в Приложении 11 к настоящему Договору.*

8.5.2. промежуточный отчет - по форме, представленной в Приложении 11 к настоящему Договору.

C:\Users\sirotina\AppData\Local\Microsoft\Windows\Temporary Internet Files\Content.IE5\1V1VQKFW\scissors-silhouette-1479486205mig[1].jpg\_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_

8.6. Годовой отчет Управляющей организации о выполнении настоящего Договора рассматривается:

8.6.1. лицами, уполномоченными Собственниками на осуществление контроля, для подготовки заключения для общего собрания Собственников;

8.6.2. общим собранием Собственников с целью оценки деятельности Управляющей организации по Договору за отчетный период. В случае проведения общего собрания в очной форме отчет рассматривается в присутствии представителя Управляющей организации.

8.7. При рассмотрении годового отчета лицами, уполномоченными Собственниками на осуществление контроля, Управляющей организации могут быть направлены вопросы и замечания по содержанию отчета. В этом случае Управляющая организация вправе представить объяснения, дополнить, внести изменения в отчет и повторно направить его на рассмотрение или в письменной форме высказать несогласие с замечаниями.

8.8. По результатам рассмотрения годового отчета общим собранием Собственников могут быть приняты решения:

8.8.1. об утверждении отчета (с замечаниями или без замечаний) или отказе об утверждении отчета;

8.8.2. о признании работы Управляющей организации удовлетворительной (с замечаниями или без замечаний) или неудовлетворительной.

8.9. Решения общего собрания Сробственников об отказе об утверждении годового отчета и признании работы Управляющей организации неудовлетворительной являются основанием для отказа от исполнения настоящего Договора Собственниками в одностороннем порядке в соответствии с частью 8.2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

8.10. В случае утверждениия годового отчета с замечаниями Управляющая организация обязана устранить замечания в срок, согласованный с лицами, уполномоченными Собственниками на осуществление контроля.

8.11. Отказ Управляющей организации от устранения замечаний по годовому отчету и (или) проведения переговоров с лицами, уполномоченными Собственниками на осуществление контроля, является основанием для рассмотрения общим собранием Собственников вопроса об отказе от исполнения настоящего Договора Собственниками в одностороннем порядке.

C:\Users\sirotina\AppData\Local\Microsoft\Windows\Temporary Internet Files\Content.IE5\1V1VQKFW\scissors-silhouette-1479486205mig[1].jpg\_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_

8.12. Промежуточный отчет Управляющей организации рассматривается Собственниками и лицами, уполномоченными Собственниками на осуществление контроля, в течение 10 рабочих дней со дня представления соответствующего отчета.

8.13. По результатам рассмотрения отчета лицами, уполномоченными Собственниками на осуществление контроля, с учетом предложений замечаний и претензий, поступивших от Собственников, указанные лица принимают решение о принятии отчета (без замечаний или с замечаниями) или об отказе в принятии отчета с указанием причин такого отказа.

8.14. В случае принятия отчета с замечаниями Управляющая организация:

8.14.1. устраняет недостатки в течение срока, согласованного с лицами, уполномоченными Собственниками на осуществление контроля;

8.14.2. при несогласии с замечаниями - проводит переговоры с лицами, уполномоченными Собственниками на осуществление контроля советом Многоквартирного дома с целью согласования спорных положений отчета.

8.15. Результаты рассмотрения промежуточного отчета являются основанием для подписания или отказа от подписания Акта приемки за отчетной период.

8.16. Лица, уполномоченные Собственниками на осуществление контроля, размещают информацию о результатах рассмотрения промежуточного отчета Управляющей организации на досках объявлений, расположенных во всех подъездах Многоквартирного дома *(на досках объявлений в пределах земельного участка, на котором расположен Многоквартирный дом)*.

C:\Users\sirotina\AppData\Local\Microsoft\Windows\Temporary Internet Files\Content.IE5\1V1VQKFW\scissors-silhouette-1479486205mig[1].jpg\_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_