

В.Г.Коряковцев

Отчет
управляющей
организации

Василий Коряковцев

Отчет управляющей организации

«Издательские решения»

2015

Коряковцев В. Г.

Отчет управляющей организации / В. Г. Коряковцев —
«Издательские решения», 2015

В издании рассматриваются основные новые формы раскрытия информации управляющей организацией согласно «Стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами», утвержденного постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731. Особое внимание уделено форме и содержанию отчета управляющей организации, осуществляющей деятельность в сфере управления многоквартирными домами на основании договора управления многоквартирными домами.

Содержание

Введение	6
Конец ознакомительного фрагмента.	10

Отчет управляющей организации В. Г. Коряковцев

© В. Г. Коряковцев, 2015

Создано в интеллектуальной издательской системе Ridero.ru

Введение

Значительные нововведения в жилищном законодательстве, частые его изменения, все это приводит к тому, что многие из нас уже начинают теряться в этом информационном потоке всего нового, что происходит в сфере жилищно коммунального хозяйства. И к тому же иной раз приходят к не правильным выводам, о том, что все что связано с коммунальными услугами, а в особенности с затратами на коммунальные услуги, не возможно проконтролировать. И очень часто все затраты на так называемую «коммуналку» можно сравнить разве что с «черной дырой». Как говорят астрономы это область в космосе в которой гравитационное притяжение так велико, что ни вещество, ни свет, ни другие носители информации не могут ее покинуть. Так и деньги потраченные на оплату коммунальных услуг выплаченные организациям жилищно коммунального комплекса пропадают бесследно для дома и нет ни каких сведений на что были потрачены эти денежные средства. Нет конечно же где то есть исключения из этого правила, где и подъезды убираются влажной уборкой и лампочки меняются по мере необходимости, но это как наверно покажется многим где то там в другой жизни. А в реальности полутемные подъезды, вечно не убранные лестничные площадки и рассыпающийся от времени многоквартирный дом, с ржавыми трубами, построенный еще во времена Советского Союза и в котором по сути ни разу не было капитального ремонта. Поэтому лозунг дня – «Дело спасения утопающих – дело рук самих утопающих» («12 стульев» – И. Ильф и Е. Петров) остается актуальным и сегодня для сферы жилищно-коммунального хозяйства.

А для того чтобы попытаться понять на что уходят из года в год все возрастающие затраты на оплату коммунальных услуг приходится знакомиться со множеством различных источников информации и не всегда, к сожалению, эти источники бывают достоверные. Так например, наши средства массовой информации очень часто «желаемое выдают за действительное». А размещение все больше и больше информации по вопросам затрагивающим коммунальные услуги и в целом о сфере жилищно коммунального хозяйства в сети Интернет приводит к тому что достоверная информация теряется в общем информационном потоке. А для лиц преклонного возраста, еще не освоивших все премудрости сетевой паутины, так и вообще бывает порою не доступна. Но к сожалению внедрение в жизнь сети Интернет не возможно остановить и многим из нас необходимо будет овладеть этими премудростями, так как только там, как это не парадоксально, в сети Интернет на официальных сайтах, таких как портал государственных услуг, сайтах органов государственной власти и других официальных сайтах можно будет получить достоверную информацию о состоянии дел в отрасли жилищно коммунального хозяйства. В том числе и узнать последние законодательные инициативы органов исполнительной власти, с которыми, кстати, опять таки можно ознакомиться в некоторых случаях только в сети Интернет на официальном ресурсе – <http://pravo.gov.ru/>, так как многие документы теперь не публикуются в традиционных печатных изданиях. А именно в новых подзаконных нормативных документах в последнее время появился «свет в конце тоннеля».

Впервые в нашей стране за последние 20 лет коммунального беспорядка и практически полной безотчетности управляющих организаций, товариществ собственников жилья, кооперативов Министерством строительства и жилищно– коммунального хозяйства Российской Федерации предпринята попытка наведения порядка в жилищно коммунальной отрасли, путем введения достаточно строгой отчетности. Разработаны и утверждены специальные формы для отчета управляющих организаций, товариществ собственников жилья, кооператива, позволяющие понять куда были потрачены денежные средства. Если предыдущий приказ министерства от 31 июля 2014 года №411/пр. содержал всего лишь примерную форму отчета управляющей организации и в описательном варианте представлял информацию о выполненных за отчетный период работах (услугах) по договору управления многоквартирным домом.

То новым приказом от 22 декабря 2014 года N 882/пр утверждены специальные формы отчета, которые содержат вполне определенные таблицы, которые должны быть заполнены понятными большинству пользователей этой информации количественными показателями. По мнению автора требования, установленные в Жилищном кодексе Российской Федерации об обязательном размещении данного отчета в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства и обусловило появление этого отчета именно в табличном форме. Приказ от 22 декабря 2014 года N 882/пр. был зарегистрирован в Минюсте РФ только 8 мая 2015 года (регистрационный N 37217), текст приказа опубликован на «Официальном интернет-портале правовой информации» (www.pravo.gov.ru) 14 мая 2015 года. И следовательно, этот приказ вступил в силу по истечении 10 дней после дня его официального опубликования. То есть не смотря на дату этого приказа декабрь 2014 года, применяется он в России только с 25 мая 2015 года. А до этого отчетность управляющих организаций представляла собой сочинения на вольную тему – «Как мы потратили Ваши деньги» и чем то напоминала те школьные сочинения которые мы писали в свое время в школе осенью после окончания летних каникул.

В новой, постсоветской России, в настоящее время действует уже третий нормативный документ, пытающийся отрегулировать отношения между сторонами – с одной стороны гражданами, а с другой стороны организациями жилищно коммунального комплекса. Предыдущие правила предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденные постановлением правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 года N 307 в свое время пришли на смену правилам предоставления коммунальных услуг, утвержденных постановлением правительства Российской Федерации от 26 сентября 1994 года N 1099. В настоящее время действуют новая редакция этих документов под названием «Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденная постановлением правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 года N 354. Все указанные выше правила немного различаются в названии, и достаточно существенно по своему содержанию. Если первый документ, регулирующий отношения между нами потребителями и организациями, оказывающим нам коммунальные услуги – Правила от 26 сентября 1994 года №1099 был известен в основном юристам, занимающимся коммунальными спорами, и очень не большому количеству граждан нашей страны. То по мере роста цен на коммунальные услуги, население все больше и больше стало интересоваться тем нормативным актом, который определял порядок предоставления и условия оплаты коммунальных услуг. Ведь только за первые десять лет этого тысячелетия – 2000 – 2010 годы тарифы на электроэнергию подскочили в 7 раз, отопление – 9 раз, горячее водоснабжение – в 12 раз. За следующее десятилетие эти цифры будут еще более существенными. Так как рост тарифов на коммунальные услуги постоянно продолжается, несмотря на все заверения нашего правительства. Повышение стоимости коммунальных услуг в последние годы достигает уже до 15% в год, при снижающемся качестве оказания самих коммунальных услуг. И наверное поэтому правила №307 от 23 мая 2006 года, действовавшие до последнего времени, многими гражданами были не только изучены досконально, но и более того, отдельные положения этих правил неоднократно оспаривались в суде. Достаточно отметить, что только в Верховном Суде Российской Федерации было оспорено более 25 пунктов правил, но, к сожалению для заявителей, безуспешно. Так как высшая судебная инстанция страны признавала эти пункты правил «не противоречащими действующему законодательству». Поэтому третья редакция этого документа, уже неоднократно измененная, пользуется еще большим вниманием граждан, в том числе и попытками разрешить спорные моменты в суде. Достаточно просто перечислить решения Верховного Суда Российской Федерации, такие как от 23 января 2013 года N АКПИ12—1631, от 13 января 2014 года N АКПИ13—1116 от 29 января 2014 года N АКПИ13—1207, от 11 июня 2013 года N АКПИ13—205, от 25 июня 2014 года N АКПИ14—470, от 12 ноября 2014 года N АКПИ14—1210, от 5 декабря 2014 года N АКПИ14—1211 и это не полный пере-

чень судебных решений только Верховного Суда Российской Федерации, а существует еще масса решений нижестоящих инстанций. Все это говорит о том, что еще большее число граждан проявляют интерес к коммунальным услугам и не согласны с теми условиями на которых они предоставляются, правда доказать это не всегда удастся. Существующая в настоящее время редакция правил, в отличии от первоначального документа, уже регулируют «отношения по предоставлению коммунальных услуг и отношения между исполнителями и потребителями коммунальных услуг, устанавливают их права и обязанности», и не призвана защищать права потребителей, как это было в первой редакции этого документа.

А вот отчетность от этих «исполнителей коммунальных услуг» все это время практически отсутствовала до настоящего времени. И несмотря на наличие вроде бы правильных документов,¹ таких как

Стандарты раскрытия информации субъектами оптового и розничных рынков электрической энергии, утверждены постановлением правительства Российской Федерации от 21 января 2004 года N 24. Разработанные в соответствии со статьей 21 федерального закон от 26 марта 2003 года N 35-ФЗ «Об электроэнергетике» эти стандарты устанавливают требования к составу информации, раскрываемой субъектами оптового и розничных рынков электрической энергии, в том числе субъектами естественных монополий, за исключением потребителей электрической энергии, а также к порядку, способам и срокам ее раскрытия.

Стандарты раскрытия информации в сфере водоснабжения и водоотведения, утверждены постановлением правительства Российской Федерации от 17 января 2013 года N 6. Разработанные на основании статьи 34 федерального закона от 7 декабря 2011 года N 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении» этими стандартами устанавливают состав, порядок, сроки и периодичность предоставления информации, подлежащей раскрытию юридическими лицами, осуществляющими холодное водоснабжение, водоотведение и (или) горячее водоснабжение с использованием закрытых систем горячего водоснабжения, а также раскрытие информации органами регулирования тарифов. Приказом Федеральной службы по тарифам России от 15 мая 2013 года №129 утверждены формы предоставления информации, подлежащей раскрытию, организациями, осуществляющими горячее водоснабжение, холодное водоснабжение и водоотведение.

Стандарты раскрытия информации теплоснабжающими организациями, теплосетевыми организациями и органами регулирования, утверждены постановлением правительства Российской Федерации от 5 июля 2013 года №570. Разработанные в соответствии с частью 9 статьи 7 федеральный закон от 27 июля 2010 года N 190-ФЗ «О теплоснабжении» теплоснабжающие организации, теплосетевые организации, органы регулирования обязаны раскрывать информацию в соответствии с стандартами раскрытия информации теплоснабжающими организациями, теплосетевыми организациями, органами регулирования. Эти стандарты устанавливают состав и порядок раскрытия информации организациями коммунального комплекса и субъектами естественных монополий, осуществляющими деятельность в сфере оказания услуг по передаче тепловой энергии.

Все эти документы интересны скорее для специалистов в сфере жилищно коммунального хозяйства, для контролирующих органов и работников тарифных комиссии и мало представляют практический интерес для нас, потребителей. Да и формы отчетности по этим стандартам мало дают практической информации, например, для того, чтобы понять из чего же складывается тот или иной тариф ресурсоснабжающей организации. Безусловно более осведомленные читатели укажут мне на то, что существуют конечно же и Стандарты раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утверждены постановлением Правительства РФ от 23 сентября 2010 года N

¹ Более детально см. «Раскрытие информации в сфере ЖКХ» <http://oao.vov.ru/14.htm>

731. И именно эти стандарты представляют наибольший интерес, так как существующая схему управления многоквартирным домом в настоящее время замыкаются в основном на управляющей организации, посредника между ресурсосберегающими организациями. Но до последнего времени и эти стандарты работали не в полную силу, несмотря на все возрастающее количество судебных решений, где управляющие организации платили штрафы за нераскрытие информации в соответствии с требованиями этих стандартов. Одной из причин «слабости» стандартов было именно отсутствие требований к формам отчетности. Поэтому появление нового приказа с конкретными формами это очень своевременно, так как форма управления многоквартирным домом с помощью управляющей организации находят все большее и большее распространение.

Конец ознакомительного фрагмента.

Текст предоставлен ООО «ЛитРес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на ЛитРес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.