|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Приложение № 4 к Договору управления многоквартирным домом N \_\_\_ от "\_\_" \_\_\_\_\_\_\_ 201\_ г.  Утверждено общим собранием собственников многоквартирного дома от "\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_201\_ г. | | | | | | | |
| **ПРИМЕРНАЯ ФОРМА ГОДОВОГО ОТЧЕТА РУКОВОДИТЕЛЯ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ О ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТАХ**  **И ОКАЗАННЫХ УСЛУГАХ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ за период с 01.01.20\_\_\_г. по 31.12.20\_\_\_ г.** | | | | | | | | |
| **управляющая организация\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** | | | | | | | | |
| **адрес многоквартирного дома\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** | | | | | | | | |
| **I. РАБОТЫ И УСЛУГИ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ (МКД)** | | | | | | | | |
| **Номер по порядку** | **Наименование работ в соответствии с перечнем работ, указанным в договоре управления МКД, заключенным с собственниками помещений или с Правлением ТСЖ, ЖК, ЖСК** | **Ед.изм.** | **Запланировано работ по договору** | | **Выполнено работ по договору** | | Примечание | |
| **кол-во** | **стоимость, руб.** | **кол-во** | **стоимость, руб.** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** | **7** | **8** | |
| **1.** | **Работы и услуги по содержанию общего имущества в многоквартирном доме,** в том числе: | х | х |  | х |  |  | |
| 1.1 | Уборка лестничных клеток, коридоров и других мест общего пользования | кв.м |  |  |  |  |  | |
| 1.2 | Работы по очистке мусорокамер и мусоропроводов | раз |  |  |  |  |  | |
| 1.3 | Вывоз, захоронение (утилизация) твердых бытовых отходов | куб.м |  |  |  |  |  | |
| 1.4 | Вывоз - захоронение (утилизация) крупно-габаритного мусора | куб.м |  |  |  |  |  | |
| 1.5 | Работы по содержанию силового оборудования (расход электроэнергии на обслуживание лифтов и иного силового оборудования, относящегося к общему имуществу в МКД) | тыс.кВт |  |  |  |  |  | |
| 1.6 | Работы по дежурному освещению (расход электроэнергии на дежурное освещение мест общего пользования) | тыс.кВт |  |  |  |  |  | |
| 1.7 | Работы по дератизации (обработка мест общего пользования от крыс, мышей) | раз |  |  |  |  |  | |
| 1.8 | Работы по дезинсекции (обработка мест общего пользования от насекомых) | раз |  |  |  |  |  | |
| **1.9** | **Услуги водопотребления и водоотведения в целях проведения работ на общем имуществе в многоквартирном доме, в том числе:** | х |  |  |  |  |  | |
| 1.9.1 | - холодная вода | куб.м |  |  |  |  |  | |
| 1.9.2 | - горячая вода | куб.м |  |  |  |  |  | |
| 1.9.3 | - водоотведение | куб.м |  |  |  |  |  | |
| 1.10 | Услуги теплоснабжения | Гкал. |  |  |  |  |  | |
| 1.11 | Услуги газоснабжения | куб.м |  |  |  |  |  | |
| **1.12** | **Содержание и обслуживание земельного участка МКД:** | х |  |  |  |  |  | |
| 1.12.1 | Подметание земельного участка площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | раз |  |  |  |  |  | |
| 1.12.2 | Полив тротуаров, газонов, деревьев, кустарников, цветников | раз |  |  |  |  |  | |
| 1.12.3 | Уборка мусора с дорог, тротуаров, газонов, контейнерных площадок | раз |  |  |  |  |  | |
| 1.12.4 | Стрижка газонов | раз |  |  |  |  |  | |
| 1.12.5 | Подрезка деревьев и кустарников | раз |  |  |  |  |  | |
| 1.12.6 | Окапывание стволов деревьев и кустарников, разбивка цветников |  |  |  |  |  |  | |
| 1.12.7 | Очистка детских и спортивных игровых площадок, элементов благоустройства (малой архитектуры) | раз |  |  |  |  |  | |
| 1.12.8 | Подметание и сдвижка снега | раз |  |  |  |  |  | |
| 1.12.9 | Ликвидация скользкости пешеходных зон | раз |  |  |  |  |  | |
| 1.12.10 | Сбрасывание снега с крыш и козырьков, сбивание сосулек | раз |  |  |  |  |  | |
| **1.13** | **Подготовка МКД к сезонной эксплуатации:** |  |  |  |  |  |  | |
| 1.13.1 | Укрепление водосточных труб, колен и воронок | раз |  |  |  |  |  | |
| 1.13.2 | Расконсервирование поливочных систем, систем центрального отопления | раз |  |  |  |  |  | |
| 1.13.3 | Регулировка и испытание систем центрального отопления, утепление бойлеров, прочистка дымовентиляционных каналов, проверка состояния продухов в цоколях и технических этажах здания | раз |  |  |  |  |  | |
| 1.13.4 | Промывка и опрессовка систем центрального отопления | раз |  |  |  |  |  | |
| **1.14** | **Проведение технических осмотров и мелкий ремонт:** | х |  |  |  |  |  | |
| 1.14.1 | Обслуживание и устранение незначительных неисправностей в системах: | раз |  |  |  |  |  | |
| 1.14.1.1 | - водопровода | раз |  |  |  |  |  | |
| 1.14.1.2 | - водоотведения (канализация) | раз |  |  |  |  |  | |
| 1.14.1.3 | - теплоснабжения | раз |  |  |  |  |  | |
| 1.14.1.4 | - электрических устройств | раз |  |  |  |  |  | |
| 1.14.1.5 | - газоснабжения | раз |  |  |  |  |  | |
| 1.14.1.6 | - вентиляция и дымоудаления | раз |  |  |  |  |  | |
| **2.** | **Работы по текущему ремонту общего имущества МКД:** |  |  |  |  |  |  | |
| 2.1 | по фундаментам (видам ремонта) | кв.м / куб.м |  |  |  |  |  | |
| 2.2 | по стенам и фасадам | кв.м |  |  |  |  |  | |
| 2.3 | по крышам | кв.м |  |  |  |  |  | |
| 2.4 | по окнам и дверям на лестничных клетках и во вспомогательных помещениях, входным дверям в подъезды | кв.м |  |  |  |  |  | |
| 2.5 | по лестницам, пандусам, крыльцам, козырькам над входами в подъезды, и над балконами верхних этажей, входами в цокольный (технический) этажи | кв.м |  |  |  |  |  | |
| 2.6 | по полам (на лестницах, чердаках, в холлах и подвалах) | кв.м |  |  |  |  |  | |
| 2.7 | по стенам в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях | кв.м |  |  |  |  |  | |
| 2.8 | по системам центрального отопления | раз/п.м. |  |  |  |  |  | |
| 2.9 | по системам горячего водоснабжения | раз/п.м. |  |  |  |  |  | |
| 2.10 | по системам холодного водоснабжения | раз/п.м. |  |  |  |  |  | |
| 2.11 | по системам водоотведения (канализации) | раз/п.м. |  |  |  |  |  | |
| 2.12 | по внутренним системам электроснабжения и электротехническим устройствам дома (например, щитовых) | раз |  |  |  |  |  | |
| 2.13 | по внутренним системам газоснабжения |  |  |  |  |  |  | |
| 2.14 | по системам вентиляции, дымоудаления и противопожарной автоматики | раз |  |  |  |  |  | |
| 2.15 | по мусоропроводам | раз |  |  |  |  |  | |
| 2.16 | по лифтам (ТО -1, ТО – 2) | раз |  |  |  |  |  | |
| 2.17 | по почтовым ящикам | раз |  |  |  |  |  | |
| 2.18 | по общедомовым приборам учета коммунальных ресурсов | раз |  |  |  |  |  | |
| 2.19 | по расширительным бакам (при их наличии в составе общего имущества в МКД либо в случае их использования в соответствии с заключенными договорами, когда они расположены в ином многоквартирном доме) | раз |  |  |  |  |  | |
| 2.20 | **Непредвиденные работы** по устранению аварий на системах электро-, тепло-, водоснабжения, водоотведения, газоснабжения в выходные и праздничные дни, ночное время по заявкам собственников | раз |  |  |  |  |  | |
| **3.** | **Работы на других элементах многоквартирного дома, относящихся к общему имуществу собственников помещений:** | раз |  |  |  |  |  | |
| 3.1 | Работы по ремонту отмостки | кв.м / куб.м |  |  |  |  |  | |
| 3.2 | По посадке цветников, деревьев и кустарников | шт. |  |  |  |  |  | |
| 3.3. | Работы по текущему ремонту малых архитектурных форм | ед. |  |  |  |  |  | |
| 3.4 | Ремонт ограждений | пог. м |  |  |  |  |  | |
| 3.5 | Ремонт детских площадок | шт./кв.м |  |  |  |  |  | |
| 3.6 | Ремонт спортивных площадок | шт./кв.м |  |  |  |  |  | |
| 3.7 | Ремонт площадок для выгула собак | шт./кв.м |  |  |  |  |  | |
| 3.8 | Ремонт светильников | шт. |  |  |  |  |  | |
| 3.9 | Ремонт асфальтовых покрытий | кв.м |  |  |  |  |  | |
| **3.10** | **Ремонт бортового камня** | пог. м |  |  |  |  |  | |
| **3.11** | **Капитальный ремонт:** |  |  |  |  |  |  | |
| 3.11.1 | Крыши | кв.м |  |  |  |  |  | |
| 3.11.2 | Стен фасадов | кв.м |  |  |  |  |  | |
| 3.11.3 | Балконных плит и козырьков над ними, входных козырьков, входы в подъезды | кв.м |  |  |  |  |  | |
| 3.11.4 | Ограждений балконов и лоджий | пог. м |  |  |  |  |  | |
| 3.11.5 | Стен подвалов, технического подполья | кв.м |  |  |  |  |  | |
| 3.11.6 | Оконных и дверных блоков, продухов в местах общего пользования | кв.м |  |  |  |  |  | |
| 3.11.7 | Внутридомовых инженерных систем | ед. |  |  |  |  |  | |
| **4.** | **Иные работы и услуги по договору управления многоквартирным домом:** |  |  |  |  |  |  | |
| 4.1 | Обновление технической документации на МКД (оформление паспорта) | ед. |  |  |  |  |  | |
| 4.2 | Ведение журналов осмотра и контроля текущих работ , исполнительной документации | ед. |  |  |  |  |  | |
| 4.3 | Оформление актов приёмки работ | шт. |  |  |  |  |  | |
| 4.4 | Ведение протоколов измерения шума | шт. |  |  |  |  |  | |
| 4.5 | Сдача в аренду мест общего пользования | кв.м/ руб. |  |  |  |  |  | |
| 4.6 | Отчёт об использовании средств от аренды | руб. |  |  |  |  |  | |
| **4.7** | **Мероприятия по энергосбережению и энергоэффективности:** |  |  |  |  |  |  | |
| 4.6.1 | Оснащение многотарифными общедомовыми приборами учёта | шт. |  |  |  |  |  | |
| 4.6.2 | Установка по заявкам собственников помещений приборов учёта с дистанционным считыванием | шт. |  |  |  |  |  | |
| 4.6.3 | Дополнительное утепление стен и перекрытий | кв.м |  |  |  |  |  | |
| 4.6.4 | Установка приборов регулирования потребления энергоресурсов | шт. |  |  |  |  |  | |
| 4.6.5 | Замена ламп накаливания на энерго эффективные | шт. |  |  |  |  |  | |
| 4.6.6 | Стимулирование замены крупных электробытовых приборов на эффективные модели | шт./руб. |  |  |  |  |  | |
| 4.6.7 | Повышение энергоэффективности лифтового хозяйства | шт./руб. |  |  |  |  |  | |
| 4.6.8 | Внедрение циркуляционных систем горячего водоснабжения с эффективной гидравлической регулировкой | шт. |  |  |  |  |  | |
| 4.6.9 | Внедрение автоматической балансировки распределительных отопительных систем транспортировки | шт. |  |  |  |  |  | |
| 4.6.10 | Внедрение (составление) энергетического паспорта |  |  |  |  |  |  | |
|  | **Итого:** | х | х |  | х |  |  | |

Руководитель УК, ТСЖ, ЖСК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Главный бухгалтер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ М. П.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **II. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ** | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Номер по поряд-ку** | **Наименование коммунальной услуги** | **Един. измер.** | | **Утверж- денный тариф на отчетный год, руб.** | | **Предоставлено собственникам и прочим потребителям** | | | | | | | | **Оплачено собственниками и прочими потреби- телями , руб.** | | **Задолженность (-) или переплата (+) по оплате комму-нальных услуг потребителями, руб.** |  |
| **показания общедомового прибора учета ресурса** | | | | **Объем ресурса, потребленного:** | | **Стоимость ком. услуги по гр. 8, с учетом качества предоставления коммунального ресурса ресурсоснабжающей организацией, руб.** | |  |
| **на**  **01.01.2011** | | **на 01.01.2012** | | **на общее имущество в МКД** | **в жилых и нежилых помещ-х (гр 6 – гр 5)-гр7** |  |
| **1** | **2** | **3** | | **4** | | **5** | | **6** | | **7** | **8** | **9** | | **10** | | **11** |  |
| 1 | Холодное водоснабжение | куб.м | |  | |  | |  | |  |  |  | |  | |  |  |
|  | в т.ч.в нежил. помещениях | куб.м | |  | | х | | х | | х |  |  | |  | |  |  |
| 2 | Горячее водоснабжение | куб.м | |  | |  | |  | |  |  |  | |  | |  |  |
|  | в т.ч.в нежил. помещениях | куб.м | |  | | х | | х | | х |  |  | |  | |  |  |
| 3 | Водоотведение | куб.м | |  | |  | |  | |  |  |  | |  | |  |  |
|  | в т.ч.в нежил. помещениях | куб.м | |  | | х | | х | | х |  |  | |  | |  |  |
| 4 | Отопление | Гкал. | |  | |  | |  | |  |  |  | |  | |  |  |
|  | в т.ч.в нежил. помещениях | Гкал. | |  | | х | | х | | х |  |  | |  | |  |  |
| 5 | Газоснабжение | куб.м | |  | |  | |  | |  |  |  | |  | |  |  |
|  | в т.ч.в нежил. помещениях | куб.м | |  | | х | | х | | х |  |  | |  | |  |  |
| 6 | Электроснабжение | тыс.кВт | |  | |  | |  | |  |  |  | |  | |  |  |
|  | в т.ч.в нежил. помещениях | тыс.кВт | |  | | х | | х | | х |  |  | |  | |  |  |
| Руководитель управляющей организации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  /подпись/ /фамилия/  Главный бухгалтер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  /подпись/ /фамилия/  М. П.  **III. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ПРОЧИХ УСЛУГ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ** | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Номер по порядку** | **Наименование прочей услуги (связи, охраны подъездов и др.)** | | **Единица измер.** | | **Кол-во** | | **Утверждённый тариф на отчетный год, руб.** | | **Стоимость работ по договорам, заключенным управляющей организацией на 2011 г., руб.** | | | | **Оплачено собствен никами и прочими потребителями, руб.** | | **Задолженность (-) или переплата (+) по оплате прочих услуг , руб.** | |
| **1** | **2** | | **3** | | **4** | | **5** | | **6** | | | | **7** | | **8** | |
| 1 | Услуги радиосети | | радиоточка | |  | |  | |  | | | |  | |  | |
|  | в т.ч.в нежил. помещениях | | радиоточка | |  | |  | |  | | | |  | |  | |
| 2 | Услуги телевизионной сети | | телеантенна | |  | |  | |  | | | |  | |  | |
|  | в т.ч.в нежил. помещениях | | телеантенна | |  | |  | |  | | | |  | |  | |
| 3 | Содержание запирающих устройств | | шт. | |  | |  | |  | | | |  | |  | |
|  | в т.ч.в нежил. помещениях | |  | |  | |  | |  | | | |  | |  | |
| 4 | Работа консьержки | | мес. | |  | |  | |  | | | |  | |  | |
| 5 | Видеонаблюдение | | мес | |  | |  | |  | | | |  | |  | |

Руководитель управляющей организации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

/подпись/ /фамилия/

Главный бухгалтер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

/подпись/ /фамилия/

М. П.

**О письменной форме годового отчёта управляющей организации**

**перед собственниками многоквартирных домов о результатах работ и услуг**

**в прошедшем году.**

Отчёт управляющей организации (далее – УО) для собственников помещений многоквартирных домов о выполнении условий договора управления многоквартирным домом (далее – договор управления МКД) за прошедший год готовится после завершения календарного года. Отчёт формируется УО самостоятельно на базе свободного владения внутренней информацией организации, творческих навыков и аналитических способностей руководителя. В соответствии с пунктом 11 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, если иное не установлено договором управления многоквартирным домом, УО ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчёт о выполнении договора управления за предыдущий год. Это единственная норма закона, в которой упоминается об отчёте УО перед клиентами. Ни форма, ни содержание, ни порядок представления отчёта не оговорены в нормативных документах.

При заключении договора управления МКД стороны обязаны определить перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, а также коммунальных услуг, которые должны быть предоставлены УО собственникам помещений в течение срока действия договора. В настоящее время по многим причинам (в первую очередь низкий уровень правосознания и активности граждан, а также неразвитая конкуренция на рынке управления многоквартирными домами) при согласовании условий договора управления МКД преимущество на стороне УО. Собственники же, как правило, соглашаются на все предложенные условия, зачастую даже не ознакомившись с проектом договора до его непосредственного принятия. В дальнейшем УО лишь выставляет собственникам счёт (платежный документ) согласно договору. В свою очередь, должной приёмки выполненных работ (оказанных услуг) в традиционном её понимании (с подписанием акта между заказчиком и исполнителем) зачастую не происходит. Однако пункт 40 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее – Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме), утверждённых постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (в редакции постановления Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354) дают собственникам помещений право в соответствии с условиями договора:

* получать от ответственных лиц информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
* проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ (в том числе путём проведения соответствующей экспертизы);
* требовать от ответственных лиц устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

Очевидно, что главная заинтересованная сторона в качестве условий договора это собственники помещений. Следовательно, им необходим отчёт как источник информации о выполненных (оказанных) УО работах (услугах). Главная цель отчёта — повысить правосознание собственников помещений, чтобы граждане знали, чего требовать от УО. А это значит, что форма, сроки и порядок представления отчёта могут быть отражены в договоре управления МКД. Безусловно, когда форма, сроки и порядок представления отчёта установлены в договоре, там же возможно и определения ответственности за их нарушение уже в виде финансовых санкций.

Вместе с тем, в каком виде должна быть предоставлена информация о перечнях, объемах, качестве и периодичности услуг и работ?

В платежном документе может найти отражение только информация о сумме перерасчета платы за коммунальные услуги, содержание и ремонт жилья в случае нарушения качества или периодичности оказания этих услуг (с обязательным составлением акта).

Вместе с тем о фактическом объеме, видах и стоимости оказанных услуг в отношении общего имущества многоквартирного дома в целом информация каждому отдельному собственнику недоступна. Иначе говоря, у каждого отдельного собственника не складывается «картинка» в целом по дому, а показатели из платёжного документа, касающиеся только его доли в общем имуществе, по сути неинформативны.

Специфика деятельности по управлению многоквартирным домом состоит в том, что собственники помещений не всегда могут увидеть и, что называется, «пощупать» результат услуг и работ. Например, если гражданин нанимает бригаду для ремонта квартиры, он сам следит за ходом работ, проверяет качество используемых материалов, видит результат, принимает его, заставляет исполнителей устранять недостатки и т.п., то есть «держит руку на пульсе», потому что знает, за что и кому он платит деньги.

С содержанием общего имущества до сих пор ситуация совершенно иная.

В сознании собственника до сей поры присутствует мысль, что «где-то есть какая-то УО, она выполняет какие-то работы, я ей плачу какие-то деньги». В большинстве случаев о результате по всем видам работ, ни от их фактической стоимости собственник помещения не имеет понятия. Жильцы видят результат лишь некоторых услуг и работ, как пример о состоянии внутридомового инженерного оборудования они судят, как правило после возникновения аварийной ситуации. Именно поэтому те УО, которые в условиях ограниченного финансирования предпочитают проводить работы по предотвращению аварийных ситуаций на внутридомовых сетях, жертвуя при этом, например, уборкой подъездов, никогда не дождутся благодарности от жильцов. Хотя всем известно, что дешевле аварию предотвратить, чем устранять сначала ее последствия и только затем причины. Убедить жильцов в необходимости планомерно проводить капитальный ремонт общего имущества, как правило, не удаётся. И наоборот, достаточно сделать косметический ремонт в подъезде, чтобы завоевать некоторое доверие граждан.

Таким образом, интерес собственников помещений понятен — они хотят знать соотношение предъявленных к оплате и уплаченных сумм по объемам и видам запланированных (фактически выполненных) работ и услуг. Добиться этого собственники могут, только если настоят на утверждении конкретной формы отчёта как приложения к договору управления.

Поэтому отчёт УО должен быть максимально детализирован, наполнен исчерпывающей информацией о состоянии общего имущества, выполненных работах, их стоимости, причём эта информация должна быть предоставлена в понятном, удобном виде (таблицы, графики, диаграммы).

В отчёте перед собственниками помещений при грамотном подходе к его составлению заинтересована и УО, которая серьезно относясь к своему бизнесу и клиентам, старается менять сознание собственников помещений, информируя их, в каком состоянии находится общее имущество в целом и его отдельные элементы, какие меры предпринимаются для улучшения состояния общего имущества.

Это позволит всем участникам договора взглянуть на ситуацию и принимать взвешенные решения на общих собраниях (например, поддержать непопулярное предложение компании об увеличении платы за содержание и ремонт общего имущества).

С учётом вышеизложенного можно привести несколько составляющих отчёта УО перед собственниками помещений:

1. **Состояние общего имущества**

Составление данного раздела отчёта не должно стать чем-то новым для УО, поскольку проведение осмотров общего имущества и оформление их результатов актами входят в круг обязанностей по содержанию общего имущества.

Форма такого акта приведена в приложении 1 к Правилам проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утверждённых постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75. Вместе с тем, данная форма является излишне подробной, рекомендуем УО оформить раздел отчёта о состоянии общего имущества, в котором акцентировать внимание только на необходимых моментах, в частности на процентах износа отдельных внутридомовых инженерных систем и других конструктивных элементов общего имущества, на сведениях о текущих ремонтах и о последнем капитальном ремонте, проведённом в доме. Эти данные помогут оценить собственникам помещений имеющийся уровень аварийности, обосновать необходимость проведения видов и объёмов ремонта и повышения размера платы в текущем году.

1. **Перечень выполненных услуг и работ**

Этот раздел отчета должен повторять перечень услуг и работ, утвержденный на общем собрании (пункт 17 [Правил содержания и ремонта общего имущества](http://www.upravdomus.ru/legislation/491/) в многоквартирном доме) и представленный в приложении к договору управления МКД (подпункт 2 пункта 3 [статьи 162 Жилищного К](http://www.upravdomus.ru/legislation/GIKRF/GIKRF_ST162/)одекса Российской Федерации). Полагаем, что степень детализации УО должна выбрать самостоятельно. Вероятно, наиболее целесообразно найти золотую середину между двумя крайними точками: «содержание и ремонт общего имущества» из платежного документа и очень подробный перечень, который приведен в приложениях 2 и 3 к Правилам проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору УО для управления многоквартирным домом, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75.

Важно, чтобы представленный перечень с наименованием и объемами тех или иных услуг и работ **был конкретным** (например, включать в отчет такое обобщенное наименование услуг, как содержание помещений общего пользования, нецелесообразно, ведь его нельзя измерить в натуральных величинах; нужно писать «уборка подъездов» с конкретным количеством уборок в определенный период времени). По нашему мнению, в отчет необходимо включать именно натуральные показатели объема выполненных работ и оказанных услуг. Только в таком случае собственники помещений могут понять, какие работы и в каком объеме были действительно выполнены. Указание суммарной стоимости услуг и работ неинформативно.

Раздел отчета, представленный в таком виде, фактически заменяет собой акт об оказании услуг и выполнении работ. Напомним, что **оплате подлежат лишь фактически оказанные услуги и выполненные работы**. По общему правилу, в соответствии с пунктом 1 статьи 711 [Гражданского Кодекса Российской Ф](http://www.upravdomus.ru/legislation/GKRF/)едерации, заказчик обязан уплатить подрядчику обусловленную цену после окончательной сдачи результатов работы при условии, что работа выполнена надлежащим образом и в согласованный срок. Эта же норма применяется и к правоотношениям по договору возмездного оказания услуг (статья 783 [Гражданского Кодекса Российской Ф](http://www.upravdomus.ru/legislation/GKRF/)едерации). УО выставляет собственникам помещений платежные документы исходя из того, что весь объем работ, запланированный договором управления, на текущий год был выполнен.

Законом предусмотрен механизм снижения платы в случае нарушения качества и несоблюдения объема работ и услуг (Приложение № 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утверждённых постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354). Услуги и работы считаются выполненными в том объеме, в котором начислена плата, если не поступило своевременных заявлений потребителей о нарушении качества.

Особо заметим, что в рамках договора управления компания не только оказывает услуги (не имеющие овеществлённого результата, потребляемые в момент оказания), но и выполняет работы (которые имеют материальный результат).

Закон требует документального оформления передачи заказчику результата работы — путем подписания акта (статьи 720, 753 [Гражданского Кодекса Российской Ф](http://www.upravdomus.ru/legislation/GKRF/)едерации). Со дня подписания акта отсчитывается срок, в течение которого заказчик вправе предъявлять претензии к качеству работ (статья 724 [Гражданского Кодекса Российской Ф](http://www.upravdomus.ru/legislation/GKRF/)едерации). Особенно это актуально для выполнения работ по ремонту общего имущества. В связи, с этим УО сама заинтересована в том, чтобы иметь подписи на соответствующем акте старших по подъездам, председателя совета дома, как представителей собственников помещений.

1. **Стоимостные показатели в отчёте**

Безусловно, одними показателями технического состояния общего имущества и сведениями об объемах оказанных услуг и выполненных работ в натуральных единицах измерения в отчёте УО не обойтись. Между собственниками помещений и исполнителем проводятся финансовые расчёты, поэтому определенная информация о денежных потоках должна найти отражение в отчёте.

Все финансовые расчеты между сторонами основаны на условиях договора, определённых на стадии его заключения.

Если подрядчику было ясно, что согласованные цена и объем работ повлекут убытки, он вправе отказаться от заключения договора.

Считаем необходимым обязательно указать стоимость фактически выполненных работ и оказанных услуг, соответствующую их объему в натуральных показателях и ставке платы согласно договору управления, а так же суммарную стоимость фактически выполненных работ и оказанных услуг нужно сравнить с суммарным размером начисленной платы за содержание и ремонт жилого помещения в данном многоквартирном доме за отчётный период.

Наряду со стоимостью услуг и работ по договору управления в отчёте следует отразить **платежную дисциплину собственников помещений**.

Основой для формирования этого раздела отчёта может стать представленная бухгалтером оборотная ведомость по счёту учёта расчетов с собственниками помещений. Где, отдельно указывается долг на начало отчётного периода, предъявленные к оплате суммы, поступившие от собственников помещений платежи, задолженность на конец отчетного периода.

Данные показатели необходимо раскрывать отдельно по каждому виду коммунальных услуг и по содержанию и ремонту общего имущества, а так же накопленные средства на капитальный ремонт и состояние расходования по этому основанию также показывается обособленно.

Кстати, информация в отчёте о задолженности потребителей жилищно-коммунальных услуг может улучшить их платежную дисциплину.

Отражение в отчёте УО задолженности собственников помещений может стать дополнительным стимулом погасить её и объяснит, почему, например, УО фактически оказала услуг меньше, чем было предусмотрено договором управления.

Рекомендуем включить в отчёт информацию о суммах, перечисленных УО в адрес ресурсоснабжающих организаций. Если эти суммы равны поступлениям от собственников помещений, как оплата коммунальных услуг, то УО покажет, что угроза отключения подачи коммунальных ресурсов отсутствует.