



ЖКХ КОНТРОЛЬ

НП "Национальный центр общественного контроля в сфере ЖКХ "ЖКХ Контроль"

105318, г. Москва, ул. Щербаковская д.3, офис 301

Тел./Факс: +7 (495) 646-03-54 E-mail: oprf2012@mail.ru

Сайт: www.gkhkontrol.ru

НП "Национальный центр общественного контроля в сфере ЖКХ "ЖКХ Контроль"

РЕЗУЛЬТАТ (АКТ) ОБЩЕСТВЕННОЙ ПРОВЕРКИ

АО «Декра Стройэксплуатация»

НП «ЖКХ Контроль» с 23 ноября 2020 года по 30 декабря 2020 года провел мероприятие по общественному жилищному контролю в форме общественной экспертизы, предусмотренной Постановлением Правительства РФ от 26 декабря 2016 г. № 1491 “О порядке осуществления общественного жилищного контроля” в отношении данных подлежащих размещению на портале Реформа ЖКХ и ГИС ЖКХ АО «Декра Стройэксплуатация» по многоквартирному дому № 15 корпус 2, расположенному улице Цветной бульвар в г. Москве.

Обязанность управляющих организаций раскрывать информацию на портале Реформа ЖКХ (<https://www.reformagkh.ru/>) была установлена ч.10 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации. В связи с принятием федерального закона от 21.07.2014 N 263-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с принятием Федерального закона "О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства" обязанность по раскрытию информации на портале была сохранена до 01.07.2019 года (дата начала работы ГИС ЖКХ в г. Москве).

Стандарты раскрытия информации (далее по тексту – Стандарты) для управляющих организаций, утверждены в постановлении Правительства РФ от 23.09.2010 N 731 "Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами". Информация, подлежащая раскрытию, установлена в пункте 3 Стандартов. Формы раскрытия информации утверждены приказом Минстроя России от 22.12.2014 N 882/пр.

Постановлением Правительства г. Москвы от 05.10.2012 N 541-ПП «О государственных информационных системах, обеспечивающих информирование граждан по вопросам управления многоквартирными домами в городе Москве», регламентируется обязанность управляющей организации раскрывать указанную информацию на портале домов Москвы(<https://dom.mos.ru/>), если ранее им было

заключено соответствующее соглашение с жилищной инспекцией города. В связи с отсутствием сведений о заключении данного соглашения, проверка полноты сведений, изложенных на данном портале не представляется возможным.

Осуществление проверки (оценки) обоснованности и достоверности финансовых показателей, указанных в соответствующих формах раскрытия информации, не представляется возможным в связи с отсутствием первичных документов бухгалтерского учета управляющей организации и договора управления многоквартирным домом.

Исходя из изложенного, проверка представленной для анализа информации, осуществлялась на предмет полноты представленных сведений в соответствии с пунктом 3 Стандартов за 2014 год (формы раскрытия утверждены Минстроем России 08.05.2015 года) и утверждёнными формами раскрытия информации за период 2015 – 2019 гг.

Исходя из анализа информации представленной Вами для проведения оценки, можно сделать следующие выводы.

В отчетном периоде за 2014 год:

-отсутствует информация, подлежащая раскрытию в соответствии с подпунктами: а, г, д, е, ж, з, и, к пункта 3 Стандартов.

В отчетном периоде за 2015 год:

-отсутствует информация, подлежащая раскрытию по форме 1.1;

-отсутствует информация, подлежащая раскрытию по форме 1.2;

В отчетном периоде за 2017 год:

-отсутствует информация, подлежащая раскрытию по форме 1.1;

-отсутствует информация, подлежащая раскрытию по форме 1.2;

В отчетном периоде за 2018 год:

-отсутствует информация, подлежащая раскрытию по форме 1.1;

-отсутствует информация, подлежащая раскрытию по форме 1.2;

В отчетном периоде за 2019 год:

- отсутствует информация, подлежащая раскрытию по форме 1.1;

- отсутствует информация, подлежащая раскрытию по форме 1.2;

- отсутствует информация, подлежащая раскрытию по форме 2.8.

Кроме того, исходя из анализа информации, размещенной АО «Декра-Стройэксплуатация» в формах 2.3. и 2.8. за год за 2015-2018 годы, можно заключить следующее:

- плановые и отчетные показатели деятельности управляющей компании по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, иных услугах в 2015-2017 году не совпадают: в 2015 году по работам по содержанию земельного участка, в 2016 году по работам (услугам) по управлению многоквартирным домом, а также по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, отчетный показатель превысил плановый почти в 5 раз, и обратная ситуация в 2017 году по работам по содержанию и ремонту лифта в многоквартирном доме плановый показатель превысил отчетный в более чем 20 раз.

Следует отметить, что согласно пункту 10 Правил содержания общего имущества, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее - Правила), общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения и техническом регулировании в состоянии, обеспечивающем соблюдение характеристик и требований к архитектурному облику дома, его безопасности, доступности помещений для пользования, постоянной готовности инженерных коммуникаций.

В случае если собственники выбрали способ управления многоквартирным домом управляющей организацией, надлежащее содержание общего имущества обеспечивается собственниками помещений путем заключения соответствующего договора в соответствии с пунктом 16 Правил, то есть надлежащее содержание общего имущества обеспечивается путем выполнения обязательств на основании договора управления, управляющие организации за надлежащее содержание общего имущества несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации (пункт 42 Правил).

На основании части 3 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации в договоре управления существенными условиями являются перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, порядок изменения такого перечня, порядок определения цены договора и размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

В соответствии с Минимальным перечнем работ и услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядка их оказания и выполнения утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290, управляющая организация обязана осуществлять подготовку предложений о выполнении плановых текущих работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также предложений о проведении капитального ремонта и доводить их до сведения собственников помещений в многоквартирном доме в порядке, установленном жилищным законодательством Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 17 Правил собственники помещений обязаны утвердить на общем собрании перечень услуг и работ, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования.

В случае если управляющая организация приняла все меры по доведению собственникам необходимости принятия решения общего собрания об утверждении обязательного перечня работ и услуг в необходимом объеме и с экономически обоснованным финансированием, а собственники не утвердили решением общего собрания перечень работ и услуг в необходимом объеме или утвердили перечень работ и услуг в необходимом объеме без необходимого и достаточного финансирования, управляющая организация осуществляет деятельность в рамках установленных условий договора управления и несет ответственность в соответствии с установленными обязательствами за те работы и услуги, которые определены договором управления.

Если выполнение неотложных, аварийных работ, необходимых для обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан вызвано обстоятельствами, которые управляющая организация не могла разумно предвидеть и предотвратить при обычной степени заботливости и осмотрительности, согласно части 1 статьи 401 Гражданского кодекса Российской Федерации и за возникновение которых она не отвечает в силу того, что собственниками не принято решение, то такие расходы должны быть ей дополнительно компенсированы собственниками помещений многоквартирного дома.

На основании изложенного, по мнению НП «ЖКХ Контроль», управляющая организация не имеет оснований для произвольного изменения плана работ, утвержденного собственниками на общем собрании. Стоимость работ и оказанных услуг в объеме превышающим утвержденный план подлежат доначислению собственникам лишь в том случае, если новый план был вновь утвержден на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома (за исключением аварийных ситуаций).

Из представленных документов не представляется возможным определить приняла ли управляющая компания все меры по доведению собственникам необходимости принятия решения общего собрания об утверждении обязательного перечня работ и услуг в необходимом объеме и с экономически обоснованным финансированием и утверждались ли на общем собрании новые плановые объемы работ и услуг.

Размещение же информации о планах и отчетах в средствах информации может ввести в заблуждение потребителя услуг и не позволяет ему делать правильные выводы о фактическом исполнении управляющей компании своих обязательств.

С уважением,
Исполнительный директор
НП «ЖКХ Контроль»



С.В. Разворотнева