

Отчет Управляющей организации

1. Управляющая организация предоставляет Заказчику Отчет по форме, утвержденной Приказом Министерства Строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 22.12.2014г. №882/пр «Об утверждении форм раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами».

2. Отчет предоставляется Заказчику и размещается на сайте Управляющей организации. Сайте «Реформа ЖКХ» не позднее 1 квартала, следующего за отчетным

3. Управляющая организация предоставляет копию ежегодного отчета, любому потребителю, обратившемуся в Управляющую организацию.

Контроль за исполнением Договора Управляющей организацией

1. Контроль осуществляется путём:

- подписания уполномоченным лицом актов выполненных работ и оказанных услуг Управляющей организации.
- предоставления отчётности *Управляющей организации*;
- участия в проведении осмотров общего имущества в согласованные с управляющей организацией сроки;
- актирования фактов не предоставления услуг или предоставления услуг не надлежащего качества;
- участия в приёмке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагирования *Управляющей организации* на обращения *Собственников* и иных лиц, с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) *Управляющей организации*;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции, согласно действующему законодательству.

2. Если в указанный срок *Управляющая организация* не получила мотивированный отказ от приёмки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми.

3. В случаях нарушения условий *Договора* по требованию любой из сторон *Договора* составляется Акт о нарушениях, к которым относятся:

- нарушения качества услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу собственникам, нанимателям и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу многоквартирного дома. В данном случае основанием для уменьшения ежемесячного размера платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома в размере, пропорциональном занимаемому помещению, является Акт о нарушении условий *Договора*;

- неправомерные действия собственника и иных лиц, пользующихся помещением на законных основаниях.

4. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трёх человек, включая представителей *Управляющей организации* (обязательно), собственника (нанимателя) (члена семьи собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), подрядной организации, свидетелей (соседей), представителей совета дома, председателя совета и других лиц. Если в течение двух часов в дневное время или трёх часов в ночное время с момента сообщения о нарушении представитель *Управляющей организации* не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление Акта производится без его присутствия. В этом случае Акт подписывается остальными членами комиссии.

5. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу собственника

(нанимателя); описание (при наличии возможности фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии и собственника (члена семьи собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).

6. Акт составляется в присутствии *Собственника* (члена семьи собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии собственника (члена семьи собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя) Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, совета дома. Председателя Правления, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр Акта вручается собственнику (члену семьи собственника нанимателя, члена семьи нанимателя) под расписку.

7. Принятые решения общего собрания о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по договору являются для *Управляющей организации* обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания *Собственников*.

8. *Управляющая организация* представляет *Собственникам* отчет о выполнении договора управления за предыдущий год в течение первого квартала текущего года.

9. Подписание актов выполненных работ, оказанных услуг производится Председателем Совета многоквартирного дома на основании доверенности, выданной собственниками помещений.

10. В рамках осуществления контроля за деятельностью *Управляющей организации*, у *Управляющей организации* отсутствует обязанность по предоставлению (раскрытию) информации о внутрихозяйственной деятельности *Управляющей организации*, к которой относится информация о затратах *Управляющей организации*, в том числе: информация о видах и суммах произведенных расходов, относящихся к организации финансово-хозяйственной деятельности *Управляющей организации* (в т.ч. о заработной плате работников, административно-управленческих расходах, расходах по видам затрат и т.п.) или к условиям выполнения отдельных видов работ, оказания отдельных видов услуг (договоры с поставщиками и подрядчиками³, документы на закупку товарно-материальных ценностей и т.п.).

**Перечень технической документации на многоквартирный дом и иных
связанных с управлением таким домом документов**

Для начала управления многоквартирным домом Управляющая организация должна получить, а в случаях расторжения или прекращения срока действия Договора, Управляющая организация обязана передать с учетом выбранного и реализуемого способа управления многоквартирным домом новому исполнителю соответствующих услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту многоквартирного дома, товариществу или кооперативу следующую документацию, касающуюся выполнения действий по управлению многоквартирным домом:

а) техническую и иную документацию на многоквартирный дом, имеющуюся в наличии, в соответствии с порядком, установленным частью 10 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации и утвержденными Правительством Российской Федерации правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме;

б) реестр собственников помещений, нанимателей жилых помещений муниципального жилищного фонда, включая персональные данные всех проживающих граждан, зарегистрированных в жилых помещениях;

в) документы регистрационного учета граждан, в составе и по форме, установленных Правительством Российской Федерации;

г) информацию о лицах, пользующихся общим имуществом в многоквартирном доме по договору об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

д) информацию об оснащении помещений в многоквартирном доме индивидуальными приборами учета, в том числе – информацию о каждом установленном индивидуальном (квартирном) приборе учета (технические характеристики, дата установки, факты замены или поверки);

е) документы на установленный общедомовый прибор учета и сведения о проведении его ремонта, замены, поверки, экземпляры актов, фиксирующих показания коллективных (общедомовых) приборов учета на момент прекращения обязательств лицом, управляющим многоквартирным домом, подписанные также соответствующими ресурсоснабжающими организациями;

ж) журнал учета показаний общедомового прибора учета (при условии его наличия) и информация о показаниях индивидуальных приборов учета воды по всем помещениям на последнюю дату снятия.

Прием-передача документации оформляется двусторонним Актом.