Ежегодный отчет управляющей компании перед собственниками: о проделанной работе, эффективности и практике

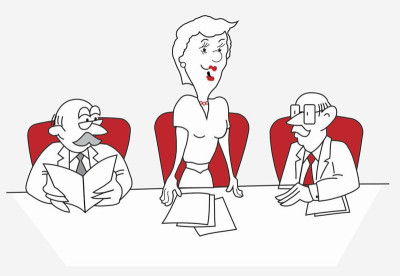
Управляющие компании обслуживают подавляющее большинство многоквартирных домов в нашей стране. Правда, многие собственники жилых помещений даже не догадываются о том, что помимо управления и распоряжения общедомовым имуществом, компании должны предоставлять отчетность, в которой приводят на обозрение всю свою деятельность за определенный промежуток времени.

К сожалению, не все организации, управляющие общедомовым имуществом, добросовестно выполняют данное условие. Разберемся, что представляет собой ежегодный отчет управляющей компании, и какие права вы имеете на данную информацию

Уважаемые собственники!!!

Наши статьи рассказывают о типовых способах решения юридических вопросов, но каждый случай носит уникальный характер.  
 

Что такое отчетность УК перед собственниками? Зачем она нужна?

Управляющая компания, прежде чем заступить в свои законные права и начать исполнять обязанности, заключает с собственниками договор. В нем прописываются многие нюансы взаимодействия сторон, в том числе и отчетность перед жильцами за определенный период.

Так как отношения между собственником и управляющей компанией **в некотором роде имеют и материальный характер** (мы платим за предоставление нам услуг и общее содержание дома), то держатели жилых помещений имеют право знать, как и на что именно расходуются денежный средства.

Отчет представляет собой письменное изложение проделанной работы за год управляющей компании. Сюда входит информация о полученных и потраченных денежных средствах, уточняется на какие конкретно нужды, также говорится о проведенных работах, о долге, если таковой имеется, о планах на следующий год, о сделанных, несделанных или перевыполненных нормах.

Нет единого образца, по которому должен составляться данный документ, но отчет должен вбирать в себя всю основную информацию о работах и движении денежных средств.

С**обственники должны знакомиться с такой информацией**

Годовой план работ

Годовой план работ составляется в конце четвертого квартала уходящего года **По факту выполнения пунктов плана, в него вносятся коррективы и пометки.**

Годовой план работ является общедоступным документом и в офисе управляющей компании с ним может ознакомиться буквально каждый желающий жилец.

**Годовой план работ – документ официальный**. Он заверяется печатью управляющей компанией, а также подписьюруководителя.

Форма и порядок предоставления отчетности, регулируемая законодательными документами

В соответствии с Постановлением Правительства от 23 сентября 2010 года № 731, информация по управлению многоквартирным домом должна быть доведена до собственников

**Отчетность должна быть доведена до собственников**, но форму ее подачи выбирает уже управляющая компания. Главное условия – информация должна быть понятной и доступной.

Так, отчет может быть распечатан на бумажных носителях и размещен на специальных стендах в каждом подъезде многоквартирного дома.

Не запрещается предоставление отчетности в средствах массовой информации местных печатных изданий, за неделю до выхода СМИ в тираж, собственники должны быть оповещены об этом.

Также необходимо размещение информации на сайте управляющей компании или на сайте органа местного самоуправления.

Перечень отчетности

Отчет управляющей компании перед собственниками состоит из нескольких подразделов, в которых рассказывается о годовой деятельности организации.

Так, большое значение отводится показателям, которые были получены в результате осуществления финансово-хозяйственной деятельности организации.

**В этот пункт входит следующая информация:**

* сведения об общих доходах, которые были получены за оказание услуг и управление;
* сведения о понесенных расходах на оказание определенных услуг указанных в отчетности;
* сведения об отчетности и общем бухгалтерском балансе управляющей компании.

Кроме того, в отчете упоминается перечень домов, которые входят в деятельность организации.

Существенную роль в отчете отводят характеристике дома.

**Здесь можно рассказать о:**

* год и дата постройки;
* материалы, использованные в строительстве;
* этажность;
* количество жилых и нежилых помещений;
* количество собственников;
* тип постройки;
* наличие общедомового имущества;
* состояние жома;
* кадастровый номер;
* площадь участка под домом.

Приводится перечень работ, их описание.

**Подается информация о коммунальных услугах и предприятиях**, обслуживающих дом, нормативы потребления, [тарифы](http://101urist.com/nedvizhimost/uprav-mkd/upravlyayushhaya-kompaniya/tarify-uslug.html). Кроме того, если у жильцов есть задолженность по оплате коммунальных услуг, составляется сводная таблица с данными неплательщиков и их общей задолженности.

Подсчитываются убытки, которые несет коммунальное предприятие, и предлагаются способы погашения долга.

Информация об общедомовом имуществе и его использовании. Перечисляется вид имущества, его описание и отличительные признаки, возможность эксплуатации. Информация **о проведении капитального ремонта**, касающегося общедомового имущества.

Даются сведения об общих собраниях, которые были проведены за последний год, количество присутствующих на них жильцов, темы повесток дня и решения по ним. Если проводились голосования – обязателен протокол проведения выборов.

**Выводы об общем исполнении договора управления.** Здесь управляющая компания подводит итоги своей деятельности и сообщает собственникам жилья об эффективности или неэффективности своей работы.

Управляющая компания по своему желанию может добавить еще ряд пунктов, которые касаются каких-то конкретных услуг и выполненных работ, ввиду того что нет единого образца предоставления отчетности.

Так, могут появиться пункты, которые расскажут о благоустройстве территории, которое произошли за год, о новых заключенных договорах и партнерах.

Ежегодные отчетные собрания

Ежегодные отчетные собрания могут проводиться, как со всеми собственниками жилья вместе, так и с конкретными из них, по инициативе управляющей компании. Если в договоре с организацией не говорится о проведении собраний, увы, только управляющая компания по своей инициативе может собрать за одним столом представителей обеих сторон.

**На ежегодном отчетном собрании еще раз зачитывается отчет,** разбираются его конкретные пункты. Вполне возможно, что у кого-то из собственников появятся вопросы, на которые представители управляющей компании должны дать четкие и исчерпывающие ответы.

Также такие собрания должны решать не только проблемы и вопросы по прошедшему периоду, но и совместно определяться с планами на будущее.

Так, принимается решение об увеличении или уменьшении плат на содержании дома, обговариваются основные направления, куда пойдет деньги, оговариваются исполнители и объемы работ.

Жильцы имеют право высказывать свое мнение, **голосовать за принятие окончательного решения.**

В свою очередь, сотрудники управляющей компании должны давать разъяснения по вопросам, вносить инициативные предложения и давать советы по поводу рационального использования бюджета.

Если на одном собрании собственники не рассмотрят все необходимые темы и не получат ответы на необходимые вопросы, назначается еще одно собрание.

Как правило, перед встречей отчет уже должен быть известен и собственники уже заранее знают, какие показатели их смущают, и какие предложения они бы хотели внести.

**Если управляющая компания отказывается проводить собрание** или же попросту не назначает его, жильцы имеют права пожаловаться в государственную инспекцию.

Нужно ли как то утверждать отчетность?

Если обращаться к законодательству, то оно вряд ли поможет ответить на данный вопрос. Одно единственное упоминание, которое встречается в Жилищном кодексе в статье 162, п. 6 говорит о том, что договор, заключенный между двумя сторонами, то есть управляющей компанией и собственниками самостоятельно продлевается, если у сторон нет претензий друг к другу.

Таким образом,**утверждение договора не обязательно и не играет никакой роли**, и обязательных требований по данному поводу нет. В зависимости от своих убеждений, управляющая компания может утверждать документы, или нет.

Однако вы можете внести изменения в оговор и тем самым при согласии сторон обяжете каждую представленную отчетность утверждать законным образом перед обнародованием жильцам.

Заключение

Вопросы отчетности управляющей компании перед собственниками сегодня поднимаются редко. Наверное, в основном потому, что собственники и не догадываются, что раз в год имеют право на полную отчетность от своей управляющей компании.