

# Отчётность управляющей организации перед собственниками

актуально по состоянию на март 2024 года

## Содержание

Как управляющая организация отчитывается перед собственниками **2**

    Как предоставляется отчёт **2**

    Когда управляющая организация предоставляет отчёт **4**

    По какой форме предоставляется отчёт **5**

Как найти отчёт управляющей организации в ГИС ЖКХ **6**

Ответственность за размещение отчёта УО в ГИС ЖКХ **11**

Иски собственников об обязанности выложить отчёт УО **12**

Оспаривание собственниками годовых отчётов УК **13**

    Пример в пользу собственников **17**

Рекомендации собственникам и управляющим организациям **18**

Пример формы годового отчёта **19**

Автор: Юдина Антонина, юрист, редактор сетевого издания ЖКХ Ньюс

## Как управляющая организация отчитывается перед собственниками

### Как предоставляется отчёт

Управляющая организация в первом квартале каждого года предоставляет собственникам отчёт о выполнении договора управления за прошлый год, а ещё размещает этот отчёт в ГИС ЖКХ. При этом в договоре управления можно предусмотреть другой порядок отчётности (ч. 11 ст. 162 Жилищного кодекса РФ).

Управление домом обеспечивается предоставлением собственникам отчётов об исполнении обязательств по управлению домом с периодичностью и в объёме, которые установлены решением собрания и договором управления (подп. «з» п. 4 Правил осуществления деятельности по управлению домами № 416).

Таким образом, как управляющая организация должна отчитываться по конкретному дому, надо смотреть в договоре управления с собственниками этого дома.

Часто собственники никак не пытаются влиять на условия договора управления перед тем, как утвердить его на собрании. Это приводит к тому, что условие об отчётности прописано так, как удобно самой управляющей организации.

Например, может быть прописано, что отчёт составляется по форме, утверждённой в самой компании, размещается в ГИС ЖКХ, и при отсутствии возражений собственников в течении 5 дней с момента размещения считается принятым, а указанные в нем работы и услуги – выполненными в надлежащем качестве и полном объёме.

Среди собственников распространено заблуждение, что управляющая организация обязана отчитываться на общем собрании. Это справедливо лишь в случае, если это предусмотрено в договоре управления. Если там такого нет, то по Жилищному кодексу УК обязана лишь «предоставить» (например, она может повесить бумажку на информационных досках) и разместить в ГИС ЖКХ.

**В Петрозаводске** суд отказал в иске о защите прав потребителя к управляющей организации. Собственница среди прочего жаловалась на непроведение общих собраний. Однако суд указал:

*«В силу части 11 статьи 162 Жилищного кодекса РФ, если иное не установлено договором управления, управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам отчёт о выполнении договора управления за предыдущий год. Однако из существа приведённой нормы права не следует сама форма отображения отчётности, следовательно, её предоставление не влечёт необходимости общего собрания собственников многоквартирного дома» (определение Третьего КСОЮ № 88–7217/2020).*

**В Красноярске** суды отказали собственникам, которые хотели обязать управляющую организацию вернуть деньги на лицевые счета собственников. Они указывали, что «расходы по отчёту изначально не согласовывались с собственниками, договоры на исполнение работ и услуг по предоставленному отчёту не утверждались общим собранием, совет дома в известность о таких значительных расходах не уведомлялся».

Суд пришёл к выводу, что «жилищным законодательством не предусмотрено утверждение отчёта управляющей компании о выполнении договора управления общим собранием собственников. Доводы истцов в указанной части основаны на неверном толковании закона» ([определение Восьмого КСОЮ № 88–1922/2019](#)).

**В Ульяновске** собственник обратился в суд с иском к ООО «Альбион». Он хотел признать недействительным пункт договора управления, но у истца ничего не получилось.

Сокращённое содержание спорного пункта:

- УО в течение первого квартала текущего года готовит для собственников отчёт о выполнении условий договора управления за год;
- до конца 1 квартала года, следующего за отчётным, УО обязана разместить на информационных досках в подъездах МКД и на информационном стенде в офисе УО информацию о месте, где собственники могут ознакомиться с годовым отчётом;
- собственники в течение 2 месяцев второго квартала года, следующего за отчётным, обязаны на общем собрании либо утвердить, либо отклонить годовой отчёт;
- в случае отклонения годового отчёта, протокол собрания должен быть направлен в УО;
- в течение 5 календарных дней с момента получения УО протокола об отклонении, стороны обязаны создать Согласительную комиссию по разрешению споров;
- за 5 календарных дней до окончания второго квартала года, следующего за отчётным, Согласительная комиссия обязана либо утвердить годовой отчёт, либо передать на разрешение споров между сторонами в судебном порядке;
- в случае непередачи в течение первых 10 календарных дней первого месяца третьего квартала разногласий на разрешение в суд, годовой отчёт считается принятым и утверждённым собственниками;
- если до 10 числа третьего месяца второго квартала года, следующего за отчётным в УО не поступил протокол общего собрания собственников об отклонении годового отчёта, то он считается принятым и утверждённым собственниками.

Позиция суда: выбирая управляющую организацию, собственники приняли предложенные ею условия договора управления; теперь они могут инициировать расторжение либо изменение договора в предусмотренном законом порядке. Оспариваемые условия договора в целом соответствуют принципу гражданского права о свободе договора ([апелляционное определение Ульяновского областного суда № 33–5370/2023](#)).

## Когда управляющая организация предоставляет отчёт

Общее правило: управляющая организация отчитывается в первом квартале каждого года, если договором управления не установлено другое (ч. 11 ст. 162 Жилищного кодекса РФ).

**В Ростове-на-Дону** собственник обратился в суд с иском к ООО «УО «PCY-58»», так как считал, что управляющая организация неправильно отчитывается. Суды не увидели нарушений и отказали в компенсации морального вреда.

*“Из пункта 15 раздела 10 Приказа следует, что информация об отчёте о выполнении договора управления подлежит размещению ежегодно, в течение I квартала текущего года за предыдущий год, в котором управляющая организация осуществляла деятельность по управлению многоквартирным домом, если иное не установлено договором управления многоквартирным домом”.*

При этом в договоре было прописано: *“отчёты о выполнении договора управления многоквартирным домом Управляющая организация обязана размещать в системе ГИС ЖКХ в срок не более одного месяца с даты поступления запроса на размещение указанной информации от Председателя Совета дома”.*

Фактически договоры были размещены в ГИС ЖКХ за 2018 год – в апреле 2019 года, за 2019 год – в марте 2020 года, за 2020 год – в апреле 2021 года, за 2021 год – в августе 2022 года. Истец не доказал, что размещение информации имело место в срок более одного месяца с момента обращения председателя совета дома ([кассационное определение Четвёртого КСОЮ № 8г-16553/2023](#)).

**В Тульской области** собственник через суд хотел признать отчёт УО как размещённый на сайте ГИС ЖКХ с нарушенным сроком. Однако суд пришёл к выводу об отсутствии нарушений, так как решил, что по условиям договора управления «отчётный период» исчисляется с момента, когда управляющая компания приступила к исполнению обязанностей.

*«Управляющая компания приступила к исполнению обязанностей с 01.12.2022 года, следовательно, годовой отчёт о выполненной работе управляющая компания должна будет предоставить за период с 01.12.2022 года по 01.12.2023 года, что соответствует календарному году.*

*12 месяцев, по истечении которых ответчик должен предоставить отчёт не истекли, что свидетельствует об отсутствии нарушения каких-либо прав и законных интересов истца»* ([определение Тульского областного суда по делу № 33-279/2024](#)).

## По какой форме предоставляется отчёт

Форму (содержание) отчёта можно поискать в договоре управления. Если её там нет, или написано, что содержание отчёта – по усмотрению управляющей компании, то на выходе может получиться абсолютно неинформативная для собственников табличка с несколькими цифрами.

Сейчас закон особых требований к форме отчёта не предъявляет.

1. Раньше примерные пункты отчёта содержались в Приказе Минстроя №411/пр, но он отменен в конце 2018 года Приказом Минстроя России № 696/пр. То есть он давно не действует. К сожалению, многие в интернете до сих пор на него ссылаются.

2. Есть «форма 2.8», которая утверждена Приказом Минстроя России от 22.12.2014 № 882/пр. С этой формой проблема в том, что она утверждена для раскрытия информации на сайте Реформа ЖКХ, а УО сейчас размещают сведения в ГИС ЖКХ. Этот приказ (№ 882/пр) издан в соответствии с п. 2 постановления Правительства РФ 2014 года №988, которое утратило силу с 1 января 2021 года. Сами утверждённые формы, в том числе форма 2.8, предназначались, чтобы детализировать виды информации, предусмотренные Стандартом раскрытия информации (постановление Правительства РФ № 731), который тоже утратил силу. Тем не менее некоторые УО по каким-то своим причинам используют именно эту форму.

3. Так как отчёт размещается в ГИС ЖКХ, то про него указано в приказе Минкомсвязи России №74, Минстроя России №114/пр от 29.02.2016 «Об утверждении состава, сроков и периодичности размещения информации в ГИС ЖКХ» (п. 15 раздела 10), однако подробного содержания отчёта там тоже не содержится.

Этот документ заменён Приказом Минстроя России от 07.02.2024 № 79/пр с почти аналогичным содержанием (начало действия - с 1 сентября 2024 года).

**В Оренбурге** собственник пытался обязать ООО «УК «Радужная» предоставить отчёты по определённой форме, так как они не позволяли «осуществлять надлежащий контроль за исполнением заключённого договора управления».

Истец хотел видеть в отчётах УО сведения о начислениях, поступлениях, задолженности, суммах поступлений за использование общего имущества, объёмах работы по взысканию дебиторской задолженности, детальный перечень выполненных работ, оказанных коммунальных услуг, периодичность, стоимость. Согласно договору управления, «форма отчёта о выполнении обязательств по договору управления устанавливается уполномоченным государственным органом в виде информации, подлежащей раскрытию управляющей организацией».

Поэтому истец ссылался на Приказ Минстроя России № 882/пр, которым утверждались формы раскрытия информации управляющими организациями.

Однако суды указали, что этот приказ утратил силу с 1 июля 2019 года, значит, «в спорные периоды с 2019 года по 2021 год у ответчика отсутствовала обязанность предоставлять отчёты по вышеуказанной форме» ([определение Шестого КСОЮ № 88–29002/2023](#)).

# Как найти отчёт управляющей организации в ГИС ЖКХ

## 1. В Реестре объектов жилищного фонда нужно найти свой дом:


Обучающие материалы | Программы в сфере ЖКХ и Горсреда | Реестры | Аналитика и отчёты | Информация для граждан | Открытые данные | Форум

Главная страница → Реестр объектов жилищного фонда

### Реестр объектов жилищного фонда

Поиск дома по адресу | **Поиск дома по управляющей организации** | Поиск дома по ОМС

Поиск


Субъект РФ: Москва 


Район: Выберите район

Город: Выберите город

Населенный пункт: Выберите населенный пункт

Элемент планировочной структуры: Выберите элемент планировочной структуры

Улица: пл. Смоленская-Сенная 

Номер здания: 27 Строение 1 

Тип дома: Выберите одно или несколько значений


Способ управления: Выберите одно или несколько значений

Состояние: Выберите одно или несколько значений

Кадастровый номер: Введите значение

Отобразить снесенные объекты жилищного фонда

Отобразить неактуальные адреса

Код ОКТМО: Начните вводить код позиции или наименование муниципального образования или населённого пункта 

[Свернуть поиск](#) [Очистить](#) [Найти](#)

## 2. Внизу появится дом, нужно выбрать «Сведения об объекте жилищного фонда»:

Номер здания: 27 Строение 1

Отобразить неактуальные адреса

Код ОКТМО: Начните вводить код позиции или наименование муниципального образования или населённого пункта

[Свернуть поиск](#) [Очистить](#) [Найти](#)

Всего записей: 1

[119121, г Москва, пл Смоленская-Сенная, д. 27, стр. 1](#)

	Кадастровый номер: -	Состояние: Исправный
Год ввода в эксплуатацию: 1943	Управляющая организация: ГБУ "ЖИЛИЩНИК РАЙОНА ХАМОВНИКИ"	
Серия/Тип проекта здания: Индивид	Количество помещений (жилых/нежилых): 48/2	
Количество этажей: 7		

[Сведения об объекте жилищного фонда](#) | [Информация об исполнителях услуг](#) | [Информация об ОМС](#) | [Электронный паспорт дома](#)




## 3. На открывшейся странице нажать на ссылку «Информация об управлении МКД»:

119121, г Москва, пл Смоленская-Сенная, д. 27, стр. 1 [На карте](#)

Тип дома: Многоквартирный	Идентификационный код адреса: 2c1f6345-0290-45c9-be64-551e43d8bfff1
Кадастровый номер: -	Код ОКТМО: 45383000
Стадия жизненного цикла: Эксплуатация	Состояние: Исправный
Год ввода в эксплуатацию: 1943	Общая площадь здания: 3815 м <sup>2</sup>
Год постройки: 1944	Общая площадь жилых помещений: 2854 м <sup>2</sup>
Серия, тип проекта здания: Индивид	Тип внутренних стен: -
Общий износ здания: 51.4%	Год проведения реконструкции: -
Дата, на которую установлен износ: 01.01.2011	Класс энергетической эффективности здания: -

[Посмотреть электронный паспорт дома](#)

Основание управления домом

Способ управления: УО	Управляющая организация: ГБУ "ЖИЛИЩНИК РАЙОНА ХАМОВНИКИ"  <a href="#">Информация об управлении МКД</a>
-----------------------	--

#### 4. В свёрнутом меню выбрать отчёт по управлению:

Обучающие материалы Программы в сфере ЖКХ и Горсреда Реестры Аналитика и отчёты Информация для граждан Открытые данные Форум

Главная страница → Информация об организации, осуществляющей управление многоквартирными домами

### Информация об организации, осуществляющей управление многоквартирными домами

Наименование организации: ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ГОРОДА МОСКВЫ "ЖИЛИЩНИК РАЙОНА ХАМОВНИКИ"

Адрес дома: 119121, г Москва, пл Смоленская-Сенная, д. 27, стр. 1

Общая информация об организации

Общая информация Конструктивные элементы Выполняемые работы по содержанию и ремонту общего имущества Оказываемые коммунальные услуги Использование общего имущества

Информация о капитальном ремонте  
Информация об общих собраниях  
Отчет по управлению

#### Информация о способе управления многоквартирным домом

Договор управления МКД	Прикрепленные файлы Договор_Смоленская-Сенная_пл._27_стр.1.pdf	Дата заключения договора управления:	15.11.2015
------------------------	---	--------------------------------------	------------

Информация о способе формирования фонда капитального ремонта

На этом этапе также можно скачать и почитать договор управления многоквартирным домом.

#### 5. Если отчётов нет, то будет написано, что информация отсутствует.

Если отчёты есть, то ГИС ЖКХ позволит выбрать отчётный период и выдаст отчёт по нему:

Главная страница → Информация об организации, осуществляющей управление многоквартирными домами

### Информация об организации, осуществляющей управление многоквартирными домами

Наименование организации: ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ГОРОДА МОСКВЫ "ЖИЛИЩНИК РАЙОНА ХАМОВНИКИ"

Адрес дома: 119121, г Москва, пл Смоленская-Сенная, д. 27, стр. 1

Общая информация об организации

Общая информация Конструктивные элементы Выполняемые работы по содержанию и ремонту общего имущества Оказываемые коммунальные услуги Использование общего имущества

#### Отчет об исполнении управляющей организацией договора управления.

Отчетный период: 01.01.2020 - 31.12.2020

Отчет об исполнении договора управления

Прикрепленные файлы  
Смоленская-Сенная площадь дом 27 строение 1.xlsx  
Прикреплен 22.03.2021 14:29 Файл загружен

Скачать все

Минкомсвязь России АО "Почта России" Министрой России

2 после того, как нашли отчет (или не нашли), можно посмотреть бухгалтерскую отчетность. Для этого надо нажать на название УО.

1

**В Калининграде** собственник решил, что ООО «БСКС» после расторжения договора управления в 2021 году не выложило в ГИС ЖКХ отчёт по управлению МКД за тот год, поэтому должно компенсировать моральный вред, причинённый этим фактом.

Суды отказали в иске.

Выяснилось, что до суда собственник обращался с жалобой в надзорный орган, откуда получил ответ о том, что информация размещена в полном объёме, однако отчёт недоступен для просмотра в открытой части системы ГИС ЖКХ, поэтому надо обратиться в службу поддержки ГИС ЖКХ.

Судья сделал запрос в АО «Оператор информационной системы», который ответил: информация об отчёте исполнения управляющей организацией ООО «БСКС» договора управления домом размещена в открытой части ГИС ЖКХ, доступ к которой пользователи системы имеют без прохождения процедур регистрации, идентификации и аутентификации. Информация об отчёте управляющей организации доступна в разделе «Реестры» – «Реестры поставщиков информации», при этом обращено внимание, что данный отчёт размещён во вкладке «завершённое управление». В настоящее время файл доступен для скачивания.

Отсюда следовало, что ООО «БСКС» выполнил свою обязанность по размещению годового отчёта в системе ГИС ЖКХ, поэтому в иске было отказано. *“Сама по себе возникшая у истца сложность в поиске данной информации на Интернет-сайте ГИС ЖКХ (www.dom.gosuslugi.ru), явившейся следствием того, что ООО «БСКС» прекратило управление названным выше многоквартирным домом, и такая информация перешла в категорию «завершённое управление», не может свидетельствовать о наличии вины управляющей компании в недоведении данного отчёта до потребителя”* (определение Третьего КСОЮ № 88–8919/2023).

**Итак, как найти отчёты прошлой управляющей организации (если она их разместила):**

**1.** В Реестре поставщиков информации найти нужную организацию, например, по ИНН. Нажать на название.



2. В открывшемся окне внизу выбрать пункт «Информация об организации, осуществляющей управление многоквартирными домами».

🔍 ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Полное наименование	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ПУЧЕЖСКАЯ ИСПОЛНИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ"	Фактический адрес	Ивановская обл, р-н. Пучежский, г. Пучеж, ул. Ленина, д. 15
Сокращенное наименование	ООО "ТИК"	Почтовый адрес	Ивановская обл, р-н. Пучежский, г. Пучеж, ул. Ленина, д. 15
ОГРН	1083720000858	Адрес электронной почты	upravdom2012@yandex.ru
Дата государственной регистрации	29.12.2008	Официальный сайт в сети Интернет	http://upravdompuchej.ru
ИНН	3720004533	Факс	+7 (849) 345-22-38*1
КПП	372001001	Часовая зона	Москва (UTC+3)
Организационно-правовая форма	12300 - Общества с ограниченной ответственностью		
Адрес места нахождения	155360, ОБЛАСТЬ ИВАНОВСКАЯ, ГОРОД ПУЧЕЖ, УЛИЦА ЛЕНИНА, д. ДОМ 15		

🔍 ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

🔍 ИНФОРМАЦИЯ О ФУНКЦИЯХ ОРГАНИЗАЦИИ

Функция	Административная территория
Управляющая организация	Ивановская область
Организация, уполномоченная поставщиком информации на размещение информации	Не указывается
Оператор информационной системы	Не указывается

🔍 ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ О ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОРГАНИЗАЦИИ

Список видов деятельности, управлением которыми осуществляет лицензиат	
Информация об организации, осуществляющей управление многоквартирными домами	←

3. Далее нужно открыть вкладку «Перечень многоквартирных домов».

Информация об организации, осуществляющей управление многоквартирными домами

Наименование организации: ООО "ТИК"

Информация об организации **Перечень многоквартирных домов** ←

Общая информация [Основные показатели финансово-хозяйственной деятельности](#) [Информация о привлечении к административной ответственности](#) ⓘ

Организационно-правовая форма	Общества с ограниченной ответственностью (12300)		
ОГРН/ОГРНИП	1083720000858	ИНН	3720004533
Место государственной регистрации юридического лица (место нахождения юридического лица)	155360, ОБЛАСТЬ ИВАНОВСКАЯ, ГОРОД ПУЧЕЖ, УЛИЦА ЛЕНИНА, д. ДОМ 15	Почтовый адрес	Ивановская обл, р-н. Пучежский, г. Пучеж, ул. Ленина, д. 15
Адрес электронной почты	upravdom2012@yandex.ru	Количество домов, находящихся в управлении	18
Контактные телефоны	+7(49345)22381	Площадь домов, находящихся в управлении	Показатель будет рассчитан в одной из ближайших версий
Факс	+7 (849) 345-22-38*1	Место нахождения органов управления	Ивановская обл, р-н. Пучежский, г. Пучеж, ул. Ленина, д. 15
Официальный сайт в сети Интернет	http://upravdompuchej.ru	Контактные телефоны диспетчерской службы	+7 (493) 452-23-81 +7 (920) 342-01-27

4. Поставить выбор в «Завершённое управление», нажать «найти», а в результатах выдачи выбрать нужный дом.

Информация об организации, осуществляющей управление многоквартирными домами

Наименование организации: ооо "пик"

Информация об организации | Перечень многоквартирных домов

Поиск

Текущее управление **1**  Завершённое управление

Субъект РФ: Выберите субъект РФ | Населенный пункт: Выберите населенный пункт

Район: Выберите район | Улица: Выберите улицу

Город: Выберите город | Дом: | Кор.: | Стр.: | Признак строения: |

Свернуть поиск | **2**

Результат поиска: 3

Адрес дома	Период управления домом	Основание окончания управления
<b>3</b> 155360, Ивановская обл, р-н. Пучежский, г. Пучеж, ул. Ленина, д. 25	01.05.2015 — 01.05.2023	Договор управления
155360, Ивановская обл, р-н. Пучежский, г. Пучеж, ул. Павла Зарубина, д. 22/1	01.05.2015 — 01.05.2023	Договор управления
155360, Ивановская обл, р-н. Пучежский, г. Пучеж, ул. Ленина, д. ...	01.05.2015 — 01.05.2023	Договор управления

5. Дальше всё как и для текущей управляющей организации — раскрыть меню справа сверху и нажать «отчёт по управлению».

Информация об организации, осуществляющей управление многоквартирными домами

Наименование организации: [ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ПУЧЕЖСКАЯ ИСПОЛНИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ"](#)

Адрес дома: 155360, обл Ивановская, р-н Пучежский, г Пучеж, ул Ленина, д. 25

Общая информация | Конструктивные элементы | Выполняемые работы по содержанию и ремонту общего имущества | Оказываемые коммунальные услуги | **Использование общего имущества** **1**

Информация о капитальном ремонте  
Информация об общих собраниях  
**Отчет по управлению** **2**

Информация о способе управления многоквартирным домом

Договор управления МКД | Прикрепленные файлы: Договор по постановлению.pdf, Договор 2 часть.pdf | Дата заключения договора управления: 17.07.2023

6. Выбрать отчетный период и скачать файл.

Общая информация | Конструктивные элементы | Выполняемые работы по содержанию и ремонту общего имущества | Оказываемые коммунальные услуги | **Использование общего имущества**

Отчет об исполнении управляющей организацией договора управления.

Отчетный период: Выберите значение

01.01.2017 - 31.12.2017  
01.01.2018 - 31.12.2018  
01.01.2019 - 31.12.2019  
01.01.2020 - 31.12.2020  
**01.01.2021 - 31.12.2021**  
01.01.2022 - 31.12.2022

Вернуться на предыдущую форму

ОИС АО "ОПЕРАТОР ИНФОРМ" | Минстрой России

## Ответственность за неразмещение отчёта УО в ГИС ЖКХ

Административная ответственность предусмотрена в ч. 2 ст. 13.19.2 КоАП РФ.

Наказание прописано только для должностных лиц:

«Неразмещение информации в соответствии с законодательством РФ в ГИС ЖКХ или нарушение установленных законодательством РФ порядка, способов и (или) сроков размещения информации, либо размещение информации не в полном объеме, либо размещение недостоверной информации лицами осуществляющими деятельность по управлению многоквартирными домами,  
- влечёт предупреждение или наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от **5000** до **10 000** рублей».

Иногда назначенные штрафы признают незаконными из-за процессуальных нарушений, в том числе при истечении срока давности.

Например, решением Благовещенского городского суда Амурской области по материалу № 12–950/2020 отменено постановление мирового судьи о назначении наказания в виде предупреждения из-за истечения сроков давности: «В соответствии с положениями ст. 4.5 КоАП РФ давность привлечения к ответственности за совершение правонарушения, предусмотренного ч. 2 ст. 13.19.2 КоАП РФ, составляет 3 месяца со дня совершения правонарушения. Из буквального содержания Приказа Минстроя России № 114/пр следует, что информация об отчёте должна быть размещена в течение I квартала текущего года за предыдущий год, в котором организация осуществляла деятельность по управлению МКД, если иное не установлено договором управления. В рассматриваемом случае (отчёт за 2018 год) информация должна была быть размещена до 31 марта 2019 года. Следовательно, трехмесячный срок давности привлечения к административной ответственности по ч. 2 ст. 13.19.2 КоАП РФ истёк 30 июня 2019 года».

После таких решений руководители управляющих организаций не стесняются обращаться с исками к ГЖИ о возмещении ущерба и компенсации морального вреда.

Например, решением Центрального районного суда города Барнаула Алтайского края по делу № 2–3984/2020 частично удовлетворён иск директора управляющей организации к Инспекции строительного и жилищного надзора Алтайского края.

В иске директор указал, что мировой судья дважды прекращал производства по делам об административном правонарушении из-за истечения сроков давности. Директор УК понёс издержки на юридическую помощь, а ещё он «испытывал чувство унижения, дискомфорта».

Причинение морального вреда суд посчитал недоказанным, а убытки и расходы на представителя взыскал. Вместе с госпошлиной и почтовыми расходами суммарно вышло на 15 000 рублей.

## Иски собственников об обязанности выложить отчёт УО

Не только руководители управляющих организаций взыскивают деньги с обидевших их жилищных инспекций. Иногда в суд идут сами собственники: по искам о защите прав потребителя на информацию они просят обязать УК выложить отчёт, компенсировать моральный вред и выплатить «потребительский» штраф за отказ решить вопрос до суда.

Пример - [решение Ленинского районного суда г. Ульяновска № 2–2824/2020](#).

Собственница неоднократно обращалась к УК с требованием представить ей отчёты об исполнении договора управления, но эту информацию в полном объёме так и не получила.

Суд запросил у Министерства энергетики, жилищно-коммунального комплекса и городской среды Ульяновской области, какая информация по дому в ГИС ЖКХ не размещена.

Пришёл ответ, из которого суд сделал вывод: не хватает информации, предусмотренной пунктами 15.1–15.4 раздела 10 Приказа №114/пр.

*«Поскольку ответчиком не исполнена обязанность, предусмотренная п.10.1 ст.161 Жилищного кодекса РФ, т.е. факт нарушения прав потребителя установлен, суд полагает возможным удовлетворить требование о взыскании компенсации морального вреда частично в размере 1000 рублей».*

Также был взыскан штраф 500 рублей.

Ещё пример - [решение Куйбышевского районного суда г. Омска № 2–2942/2020](#).

Суд установил, что управляющая компания своевременно не разместила в ГИС ЖКХ информацию относительно многоквартирного дома, а также своевременно не исполнила требования собственника о предоставлении отчётов.

*«С учётом всех обстоятельств дела, добровольного исполнения ответчиком требований потребителя до вынесения решения суда, суд полагает возможным взыскать с ООО «УК на Рабкоровской» в пользу истца компенсацию морального вреда в сумме 3000 рублей». К этой сумме прибавился штраф 1500 рублей.*

И ещё один пример – [решение Пролетарского районного суда Саранска № 2-886/2020](#).

Собственница обратилась в суд с иском к управляющей организации о возложении обязанности по предоставлению отчёта о выполнении договора управления и взыскании компенсации морального вреда. Договор был заключён на год, но досрочно расторгнут по инициативе собственников.

Попытки выпросить у УК отчёт после прекращения договорных отношений закончились судом. Он обязал УК предоставить отчёт и взыскал 2000 рублей компенсации морального вреда и 1000 рублей в качестве штрафа.

Аналогичное [решение Пролетарский районный суд г. Саранска принял по делу № 2–924/2020](#), где собственница помещения из другого дома обратилась с иском к той же УК.

## Оспаривание собственниками годовых отчётов УК

Здесь собственники чаще проигрывают. Они идут в суд, чтобы выразить своё несогласие с указанными в отчёте цифрами.

Иногда собственники просто неправильно считают. Размер платы, перечень работ по дому утверждается на срок не менее года, и этот год может не совпадать с отчётным календарным годом. Например, управляющая организация управляет домом с лета прошлого года. Она пока ещё не потратила все то, что было запланировано. В отчёте такой компании собственники могут увидеть «экономия». Другие собственники не могут доказать правильность своих расчётов. В это время у управляющей организации всегда найдётся документ, подтверждающий какие-либо расходы, отражённые в отчёте.

**В Свердловской области** собственник обратился с иском к ООО УЖК «Наш дом», хотел исключить из отчёта работы на общую сумму 465 тысяч рублей, однако проиграл спор.

Суды установили:

- ✓ В доме были выполнены работы по замене окон в подъезде, они приняты УК, акт направлен представителю собственников (истцу) по электронной почте, на который истцом были поданы немотивированные замечания.
- ✓ Также была проведена реконструкция системы отопления и замена трубопроводов отопления. Эти работы связаны с многочисленными обращениями жильцов первого и второго этажей, в жилых помещениях которых в отопительный сезон неоднократно фиксировалась пониженная температура. Выяснилось, что система отопления не соответствует проекту, так как были установлены трубопроводы диаметром 15 мм вместо 20 мм – пришлось всё исправлять.
- ✓ Кроме того, была проведена дезинфекция мест общего пользования в целях нераспространения коронавирусной инфекции.

Суды исходили из того, что эти работы и услуги фактически оказаны, произведены в связи с объективной необходимостью. Выполнив их, УК каких-либо дополнительных требований по оплате сверх установленного размера платы потребителям не выставляла. При этом нет доказательств некачественности работ.

*«Вопреки мнению заявителя, нецелевого расходования средств, оплаченных собственниками на содержание и ремонт общего имущества МКД, проведение работ по замене окон, системы отопления не повлекло, поскольку собственники помещений, получив в собственность неотделимые улучшения, фактически улучшили материально-техническую базу общего имущества многоквартирного дома, и им предоставлена возможность ею пользоваться».*

Суд отклонил доводы жалобы о том, что проведение спорных работ без решения общего собрания является незаконным, а потому они подлежат

исключению из отчёта, а деньги – возврату.

“Отсутствие решения общего собрания собственников, которым были утверждены дополнительные объёмы работ в частичной реконструкции системы отопления, само по себе не может являться основанием для возложения обязанности на УК произвести перерасчёт и вернуть денежные средства собственникам, поскольку в силу закона собственники обязаны нести расходы на содержание общего имущества в объёме, предусмотренном в Минимальном перечне услуг и работ № 290. Кроме того, в данном случае дополнительные работы, включённые в отчёт, были признаны судами необходимыми в связи с техническим состоянием МКД” (определение Седьмого КСОЮ № 88–5711/2022).

**В Оренбургской области** собственник обратился с иском к ООО «УК

“Вишнёвая”» об осязании привести отчёты о выполнении договора управления в соответствие с законодательством.

Обоснование: некоторые работы по содержанию общего имущества выполнены компанией без предоставления их экономического обоснования, без проведения общего собрания собственников для согласования и утверждения. Такие работы не входят в Минимальный перечень услуг и работ № 290, следовательно, расходование на них денег собственников является нецелевым.

Однако суды решили, что УК доказала факт проведения работ, их стоимость и необходимость в рамках текущего содержания общего имущества.

“Управляющая компания должна проводить работы на придомовой территории в отношении тех объектов (малых архитектурных форм, подъездных дорожек и тому подобного), эксплуатация которых напрямую связана с функционированием многоквартирного дома как единого объекта, такие работы не могут быть признаны произведёнными с нарушением целевого назначения... Работы, законность проведения которых оспаривается истцом, по своему содержанию и назначению являются услугами по содержанию общего имущества, и для осуществления таких работ одобрение собственников на общем собрании не требуется”.

Суды отклонили доводы истца о том, что ремонт пандуса, второго подъезда, других мест общего пользования должен был делать застройщик, “поскольку факт наличия решения суда в отношении застройщика не освобождает управляющую компанию от принятых на себя обязательств по управлению и содержанию общего имущества спорного дома”.

Суды согласились и с другими доводами УК:

✓ заградительные столбики установлены для ограничения въезда автомобилей на тротуар для парковки, остановки, в целях поддержания нормативного и работоспособного технического состояния тротуара;

- ✓ монтаж сэндвич-панелей произведён для подготовки к отопительному сезону (закрытие тёплого контура);
- ✓ модернизация системы полива выполнена в рамках благоустройства и озеленения придомовой территории;
- ✓ установка на плитке противоскользящего покрытия произведена для предупреждения травматизма;
- ✓ ямочный ремонт тротуара, отмостки обусловлен необходимостью обеспечения надлежащего содержания асфальтового покрытия на придомовой территории.

Другими словами, все оспариваемые истцом работы выполнены “как комплекс профилактических мероприятий, направленных на предупреждение преждевременного износа многоквартирного жилого дома и его частей, а также на поддержание нормативного и работоспособного технического состояния многоквартирного жилого дома в рамках статьи «содержание жилья»”. Всё это выполнено в рамках ежемесячного размера платы за содержание жилья, который не повышался. Факты некачественности работ не установлены ([определение Шестого КСОЮ № 88–11521/2023](#)).

**Во Владимирской области** председатель совета многоквартирного дома обратился с иском к ООО УК «Старый город» с многочисленными требованиями, среди которых – произвести перерасчёт средств за период 2017 год, 2018 год, 2019 год, 2020 год, отражённых в отчётах, а сами отчёты признать недостоверными и недействительными.

Обоснование (фрагмент): “работы по договору управления были исполнены ответчиком не в полном объёме, с нарушением качества, а именно при расчёте стоимости за работы по текущему ремонту подъездов, выполненные в 2018 году, в сметы включены необоснованные расходы на неиспользуемые агрегаты и механизмы, накладные расходы, расходы на прибыль. Указанные расходы не могут быть включены в расчёты, так как все работы производились штатными сотрудниками ООО УК «Старый город», смета составлена непосредственно управляющей организацией, как исполнителя по ремонту подъездов. Вместе с тем, УК уже получает прибыль за услуги по управлению многоквартирным домом 3,80 р./кв.м общей площади МКД ежемесячно, что отражено в отчётах ответчика. Более того, работы по ремонту подъездов не приняты полномочным представителем собственников дома, отсутствует подписанный акт выполненных работ”.

Дело дважды доходило до кассации, назначалась судебная экспертиза. Результат: в требованиях относительно содержания отчётов отказано, так как не установлено несоответствия отчёта Правилам содержания общего имущества №491 или договору управления:

- ✓ отчёты содержат перечень работ и услуг, который согласуется с Минимальным перечнем № 290;
- ✓ не требуется какое-либо отдельное задание собственников, либо их согласование на выполнение работ, предусмотренных договором управления и Минимальным перечнем;
- ✓ то, что ряд актов председателем совета многоквартирного дома не подписан, не является безусловным доказательством невыполнения работ и недостоверности отчётов;
- ✓ из заключения экспертизы следует, что накладные расходы, сметная прибыль, ресурсы (механизмы и агрегаты), начисленные в акте приёмки выполненных работ на ремонт мест общего пользования, являются нормативной частью стоимости строительной продукции и не подлежат исключению из стоимости работ;
- ✓ экспертным заключением установлено, что объем фактически выполненных работ по ремонту мест общего пользования, соответствует объёму работ, указанных в акте приёмки, который не принят и не подписан истцом.

Суд учёл, что размер ежемесячной платы (21.14 р./кв.м.) за 2017 – 2020 годы не менялся. Если же собственников не устраивает качество работ, то на этот случай есть определённый механизм перерасчёта платы за некачественные работы ([определение Второго КСОЮ № 88–1475/2024](#)).

**В Карелии** истец просил признать за собственниками дома положительный финансовый результат (так называемую экономию в общей сумме 561 тысяч рублей).

Суд отказал:

*«Претензии сводятся к несогласию с отражённой в отчётах информацией в части стоимости выполненного текущего ремонта дома и, как следствие, сформированному управляющей компанией финансовому результату за отчётный период. Истица утверждала, что согласно её самостоятельным расчётам ответчик указывает в своих отчётах о финансово-хозяйственной деятельности недостоверную информацию о финансовом результате своей деятельности...*

*При этом из материалов дела следует, что расчёты истицы не подтверждены первичными документами, содержат цифры различных периодов деятельности ответчика, складываются ею произвольно...*

*Суд первой инстанции пришёл к обоснованному выводу об отказе в иске, поскольку истицей не представлены убедительные доказательства, опровергающие сведения, отражённые управляющей организацией в отчётах о своей финансово-хозяйственной деятельности»* ([апелляционное определение Верховного Суда Республики Карелия № 33–2583/2020](#)).



**В Хакасии** отказали председателю совета дома. Она просила внести изменения в отчёты по дому, исключив из перечня работы, которые не утверждались общим собранием собственников, вернуть в резерв излишне израсходованные деньги. Суд сослался на положения договора управления о выполнении управляющей организацией неотложных работ и указал:

*«с учётом способа управления домом, ответчик в силу закона обязан обеспечивать нормативно установленные требования по содержанию и обслуживанию многоквартирного дома, производству текущего ремонта общего имущества...*

*Доказательств того, что заявленные ответчиком работы проведены не были, стороной истца суду не представлено.*

*Таким образом, доводы апелляционной жалобы о том, что в отчётах об управлении ряд работ ответчиком указывался как выполненный, но фактически работы не выполнялись, при этом денежные средства за такие работы ответчиком были получены, опровергаются материалами дела и установленными судом обстоятельствами» (апелляционное определение Верховного Суда Республики Хакасия по делу № 33–1303/2020).*

### Пример в пользу собственников

**В Нижнем Новгороде** собственник обратился в суд с иском к АО «Домоуправляющая компания Нижегородского района», просил обязать ответчика внести изменения в графу 18 отчёта за 2021 г. «Переходящие остатки денежных средств на конец периода», а именно указать переходящий остаток в размере 232 тысяч рублей, так как эти работы не были подтверждены.

Обоснование:

- представленные управляющей организацией акты не содержат подписи уполномоченного представителя совета многоквартирного дома;
- решение собрания собственников по оплате работ по статье «текущий ремонт» не принималось;
- работы не относятся к текущему ремонту и не могут быть оплачены по статье «текущий ремонт».

Суд удовлетворил иск. Он исходил из того, что УО обязана составлять акты выполненных работ и предоставлять их уполномоченному собственнику для подписания. Однако УО не доказала, что направляла акты за 2021 год, а сами документы не содержали подписи уполномоченного собственника, либо председателя совета многоквартирного дома ([определение Первого КСОЮ №88–33815/2023](#)).

## Рекомендации собственникам и управляющим организациям

### Собственникам

Так как универсальной, подробной и обязательной для всех формы отчётности закон не содержит, то собственникам стоит добиться, чтобы нужная им форма и порядок предоставления отчёта были прописаны в договоре управления. При этом изменить договор в одностороннем порядке нельзя. Надо договариваться с УО, обсуждать с ней возможность внесения изменений. Если она на это не согласится, то возможность повлиять на содержание договора будет при выборе новой, более сговорчивой УО.

При выборе УО инициативной группе или совету МКД надо вступить в переговоры и настоять на том, чтобы в договоре была прописана нормальная отчётность.

Из отчёта можно будет понять, получила ли УО себе «экономии». Это деньги, заложенные в размер платы, но не потраченные на работы. По умолчанию эти деньги остаются у УО, если качество работ не вызывало замечаний (замечания должны оформляться актами). Такой порядок предусмотрен законом (ч. 12 ст. 162 Жилищного кодекса РФ), и изменить его можно лишь путём указания других условий в договоре. Поэтому очень важно обращать внимание на условия договора про отчёт компании, стараться путём переговоров добиваться более прозрачной процедуры отчётности, сразу прописывать условия про экономию – имеет ли на неё УК право или нет. Это позволит при смене компании сохранить сэкономленные деньги за домом.

### Управляющим организациям

Управляющая организация тоже должна быть заинтересована в том, чтобы отчётность была прописана в договоре управления. Это уменьшит разногласия с собственниками по форме отчёта и порядку его предоставления.

В договоре можно предусмотреть, что отчёт размещается в ГИС ЖКХ не в первом квартале, а, например, во втором. По желанию, срок отчётности можно подогнать к окончанию года фактического управления домом, чтобы потраченные деньги хорошо ложились на выполненный годовой перечень работ и услуг.

### Присоединяйтесь к нашим Telegram-каналам и чату:

[ЖКХ Ньюс](#)

новости законодательства и судебной практики

[ЖКХ](#)

юридический блог, разъяснения законодательства

[Проверки прокуратуры](#)

споры с прокуратурой по вопросам ЖКХ

[Жилищный инспектор](#)

ошибки органов жилищного надзора

[Совет МКД](#)

судебная практика с участием совета МКД

[ТСЖ \(ТСН\)](#)

решения судов с участием ТСЖ

[Подслушано у УО](#)

канал для общения УО и ТСЖ, обмена опытом

[Беседка ЖКХ](#)

чат по вопросам ЖКХ



## Пример формы годового отчёта управляющей организации по выполнению договора управления

Приведённая форма - подробная, поэтому необходимо сократить её под потребности собственников и возможности управляющей организации.

### ОТЧЁТ

управляющей организации ООО « \_\_\_\_\_ » о выполнении договора управления многоквартирным домом по адресу: \_\_\_\_\_ за 202\_ год

#### 1. Результаты осмотра общего имущества в многоквартирном доме и оценки его технического состояния

Количество проведённых управляющей организацией осмотров общего имущества в многоквартирном доме – \_\_\_\_\_.

Акт (акт) осмотра и оценки технического состояния общего имущества в многоквартирном доме доступны \_\_\_\_\_.

По результатам осмотра на « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ г. техническое состояние следующих элементов общего имущества не соответствует требованиям законодательства РФ:

\_\_\_\_\_ , в том числе техническое состояние следующих элементов общего имущества создаёт угрозу безопасности жизни и здоровью граждан, сохранности общего имущества и имущества собственников помещений и иных лиц:

Управляющей организацией подготовлены предложения по приведению технического состояния общего имущества в соответствие требованиям законодательства РФ.

Предложения доступны \_\_\_\_\_.

#### 2. Информация о выполнении услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме (плановых услуг и работ):

Наименование услуги, работы	Единица измерения	Количество (объем) услуг, работ		Общая стоимость, руб.		Документ, подтверждающий оказание услуг, выполнение работ	Причины отклонения от плановых показателей
		по плану	фактически	по плану	фактически		
ИТОГО:							

#### 3. Информация о выполненных неотложных и аварийных работах (внеплановых работах)

Описание неотложных и аварийных работ	Дата проведения	Стоимость работ	Источники оплаты неотложных и аварийных работ
ИТОГО:			

#### 4. Информация о выполненных работах по текущему ремонту

Наименование работ по ремонту	Сроки выполнения работ		Объёмы выполненных работ		Стоимость проведённых работ	
	по плану	фактические	по плану	фактически	по плану	фактически
	Итого за отчётный период					
	Сумма накопленных средств по статье «текущий ремонт»					
	Превышение стоимости выполненных работ над средствами по статье «текущий ремонт»					

#### 5. Информация об изменениях перечня услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с порядком, установленным договором

Содержание изменения	Количественный показатель изменения (изменения в периодичности, стоимости и т.д.)	Дата изменения перечня услуг, работ	Основание для изменения перечня услуг и работ

#### 6. Информация о случаях нарушения условий договора управления в отношении услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, коммунальных услуг

Описание нарушения	Дата выявления нарушения	Документ, в котором зафиксировано нарушение	Сроки (даты) устранения выявленных нарушений	Снижение платы за содержание и ремонт жилого помещения в связи с нарушениями (количество снижений, их размер)

#### 7. Информация о предоставленных коммунальных услугах, о произведённых расчётах с ресурсоснабжающими организациями

Вид коммунальной услуги	Ед. измерения	Общий объем потребления	Начислено потребителям	Оплачено потребителями	Задолженность потребителей	Начислено поставщиком коммунального ресурса	Оплачено поставщику коммунального ресурса	Задолженность перед поставщиком коммунального ресурса	Размер пени и штрафов, уплаченные поставщику коммунального ресурса

### 8. Информация о начислениях за содержание и текущий ремонт, капитальный ремонт (в случае формирования ФКР на спецсчете)

	Задолженность (остаток) с прошлого периода	Начислено потребителям за отчётный период	Оплачено потребителями за отчётный период	Задолженность потребителей, образовавшаяся в отчётный период
Содержание и текущий ремонт				
Капитальный ремонт (в случае формирования ФКР на спецсчете)				

### 9. Информация о претензионно-исковой работе

Вид услуг (работ)	Сумма задолженности на начало отчётного периода	Направлено о претензий на сумму	Направлено исковых заявлений на сумму	Получено денежных средств по результатам претензионно-исковой работы	Сумма задолженности на конец отчётного периода
Коммунальные услуги					
Содержание и текущий ремонт					
Дополнительные услуги (в случае их оказания)					
Капитальный ремонт (в случае формирования ФКР на спецсчете)					

### 10. Информация о возмездном использовании общего имущества, полученном доходе

Пользователь общего имущества (арендатор)	Выставлено к оплате	Оплачено	Задолженность	Принятые меры к должнику
<b>Итого собрано</b>				
<b>Из них израсходовано всего</b>				
Направление расходования		сумма		
1.				
2.				
4.				
Остаток				

**11. Информация о рассмотрении поступивших от собственников помещений обращений (предложений, заявлений и жалоб)**

За отчётный период поступило \_\_\_\_\_ обращений, заявлений, жалоб, предложений.

Все поступившие обращения, заявления, жалобы, предложения зафиксированы в журнале обращений и по ним дан своевременный и полный ответ.

Краткое содержание обращения (за исключением заявок в АДС)	Дата обращения	Принятые меры или причины, по которым меры не приняты

**11. Информация о фактах причинения ущерба общему имуществу действиями (бездействием) управляющей организации и сведениях о возмещении такого ущерба или об устранении порчи общего имущества**

Описание ущерба, причинённого действиями (бездействием) управляющей организации	Дата причинения ущерба	Документ, в котором зафиксировано причинение ущерба	Сведения о возмещении ущерба или об устранении порчи общего имущества	Документ, подтверждающий возмещение ущерба или устранение порчи общего имущества

**12. Информация о взысканиях, штрафах, и иных санкциях к управляющей организации со стороны контролирующих органов, а также судебных исках, в которых истцом или ответчиком выступает УО (применительно к рассматриваемому МКД)**

Привлечения к административной ответственности					
Дата	Вид административной ответственности	Размер назначенного наказания	Информация об оспаривании и его результате	Сведения об устранении нарушения	
Предписания					
Дата	Характер нарушения	Требование контролирующего органа	Информация об оспаривании и его результате	Сведения об устранении нарушения	
Участие в суде (кроме дел о взыскании задолженности)					
В качестве истца			В качестве ответчика		
Номер дела	Заявленные требования	Результат рассмотрения	Номер дела	Заявленные требования	Результат рассмотрения