



МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

ПО ФОРМИРОВАНИЮ РАЗДЕЛА
ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ

«Контроль за выполнением
управляющей организацией
ее обязательств»

2018

1.

Проблематика вопроса

3 апреля 2013 года постановлением Правительства Российской Федерации за № 290 утверждены Правила оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Пунктом 9 указанных Правил установлено, что сведения об оказании услуг и выполнении работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, отражаются в актах и являются составной частью технической документации многоквартирного дома.

Форма акта приема оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме установлена с 16 февраля 2016 года введена в действие Приказом Минстроя России от 26.10.2015 № 761/пр (далее - 761 Приказ).

Необходимо отметить, что статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации установлены существенные условия договора управления многоквартирным домом, среди которых — порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

Между тем, действующим жилищным законодательством не регламентированы конкретные условия приема оказанных услуг и выполненных работ, в том числе отсутствуют требования к срокам предъявления актов и порядок урегулирования разногласий. Это обусловлено общими принципами свободы договорных отношений, в которых стороны вправе устанавливать наиболее рациональный способ взаимодействия.

Анализ проводимых органами государственного жилищного надзора проверок показал отсутствие таких правоотношений. В частности, при проверках соблюдения периодичности и качества, проводимых управляющими организациями работ и оказываемых услуг из заключенных договоров управления не усматривалось конкретных сроков предоставления актов выполненных работ и порядка его подписания.

Указанное обстоятельство не позволяло установить факт нарушения со стороны исполнителя жилищно-коммунальных услуг.

В этой связи инспекция государственного жилищного надзора Волгоградской области предлагает следующие методы разрешения возникшей ситуации.

2.

Порядок действий собственников помещений в МКД по дополнению договоров управления положениями, регуливающими вопросы контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.



Для установления контроля за исполнением управляющей организацией обязательств по договору управления необходимо проработать 4 вопроса:

1. Кто будет выполнять функцию уполномоченного на приемку выполненных работ.

По общим правам 761-м Приказом регламентировано первоочередное право председателя совета МКД на подписание акта выполненных работ. Однако собственники на общем собрании могут уполномочить и иных лиц на такую приемку. Это будет целесообразно для больших МКД, поскольку облегчит процесс контроля и приемки, а также обеспечит преемственность исполнения функции при возникновении непредвиденных обстоятельств, например, болезнь или необходимость убытия председателя совета МКД.

2. Установить периодичность подписания актов выполненных работ

Необходимо предусмотреть наиболее приемлемую для собственников периодичность приемки и подписания актов выполненных работ (ежемесячно, ежеквартально, / раз в полугодие, ежегодно)

3.

Предусмотреть условия предоставления акта выполненных работ.

В договоре управления следует прописать конкретный способ направления акта уполномоченному в МВД лицу.

К примеру:

- нарочно по конкретному адресу с отметкой о получении;
- в конкретном помещении УК с указанием даты и времени или периодов, когда уполномоченное лицо может прибыть для ознакомления с актом;
- почтовым отправлением (в том числе заказным с уведомлением о вручении);
- посредством направления на конкретный адрес электронной почты уполномоченного в МКД лица;
- иные способы, наиболее приемлемые для жителей и не возлагающие на УК дополнительные (не обоснованные) затраты.

В данном разделе целесообразно также предусмотреть необходимые приложения к акту (первичную учетную документацию, договоры подряда, акты выполненных работ подрядными организациями, дефектные ведомости, сметы и т.д.)

4.

Определить порядок урегулирования разногласий

В договоре управления необходимо прописать порядок действия сторон в случае возникновения споров по позициям, представленным к приемке в акте выполненных работ. То есть прописать, что необходимо делать в случае, если собственники не согласны, например, с объемами выполненных работ по конкретным позициям (проводится обследование, замеры и т. д.)

Также следует конкретизировать порядок возврата подписанного акта в УК, в том числе подписанного с замечаниями и приложениями к такому акту.

К приложениям к акту целесообразно отнести:

- акты предоставления услуг, выполнения работ ненадлежащего качества;
- пояснения или замечания к акту, в том числе содержащие требование о проведении перерасчетов за конкретные не оказанные услуги или не надлежаще выполненные работы. После проработки всех вопросов необходимо организовать и провести общее собрание собственников МКД и принять решение по вопросам повестки:
- об определении лиц, уполномоченных на подписание акта выполненных работ;
- о расторжении действующего договора управления (в случае принятия решения о заключении нового договора с действующей УК: если Вами будет предложено просто внести изменение в действующий договор, в части конкретизации регламентации процедуры приемки выполненных работ, то недобросовестная УК может начать затягивать процесс подписания такого изменения).

В этом случае жители будут втянуты в претензионные споры, в том числе и судебные разбирательства, а эта процедура не скоротечна.

При принятии решения о расторжении действующего договора управления и заключении нового, управляющая организация будет мотивирована к скорейшему его заключению и вот почему.

Вся информация (в силу ст. 46 ЖК РФ) о принятых на общем собрании решениях управляющая организация обязана направлять в инспекцию государственного жилищного надзора Волгоградской области. Не направление протокола общего собрания является нарушением лицензионных требований, и штраф здесь немалый - 250 т.руб.

Если организация начинает затягивать процесс подписания нового договора управления, то Вы вправе обратиться в администрацию района с информацией о не заключении договора управления многоквартирным домом, что свидетельствует о не реализации выбранного способа управления.

В этом случае орган местного самоуправления будет обязан провести конкурс по выбору новой управляющей организации.

При должном осознании всех административных барьеров УК придется заключить договор на Ваших условиях);

- об утверждении условий нового договора, содержащего процедуру приемки выполненных работ и оказанных услуг.

После заключения нового договора у управляющей организации наступает обязанность по его исполнению в утвержденных условиях.

В случае если УК несвоевременно предоставляет или вовсе не предоставляет акты, или не проводит перерасчет при подписании акта с замечаниями и приложением документов подтверждающих предоставление услуг имеющим периодичный (сезонный) характер (к пример)' мытье или подметание лестничных клеток, тротуаров, сдвигание снега) ненадлежащего качества, следует обращаться в Управление жилищной инспекции Волгограда.

Контролирующий орган проведет проверку и при установлении факта ненадлежащего исполнения условий договора, примет меры по привлечению к ответственности и выдаст предписание об устранении нарушений.

Еще раз обращаем внимание, что неподписанный (не согласованный) акт приемки выполненных работ не является основанием для перерасчета платы за ЖКУ. В соответствии с действующим законодательством только акт, фиксирующий факт предоставления услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, будет являться основанием для выполнения перерасчета.

Без прохождения описанной процедуры обращение в органы надзора будут безрезультатны.

По сути, описанная процедура этот первый шаг, который следовало сделать более года назад, когда была утверждена форма акта. Только активная позиция жителей позволит контролирующим органам направлять деятельность управляющих организаций в русло диалога со своими нанимателями, то есть с собственниками помещений в многоквартирных домах.

ПОНИМАЯ ВСЕ ТРУДНОСТИ ОРГАНИЗАЦИИ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ, НАПОМИНАЕМ.

С июня 2015 года Жилищным кодексом РФ предусмотрено право собственников, обладающих не менее чем десятью процентами голосов на обращение в управляющую организацию для организации проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. В этом случае управляющая организация, будет обязана в течение 45 дней организовать проведение общего собрания, в том числе уведомить о проведении такого собрания каждого собственника помещения в доме, а также оформить необходимые документы по результатам проведения этого общего собрания и обеспечить их доведение до сведения собственников помещений в данном доме.

