**Аналитический отчет с рекомендациями по итогам мониторинга сайтов управляющих компаний в сети интернет**

Первоначально сведения об организациях, предоставляющих услуги управления общим имуществом многоквартирных домов были взяты с Портала «Реформа ЖКХ» (<http://www.reformagkh.ru>). На данном сайте представлена информация о 473 управляющих организациях Кемеровской области (включая 185 ТСЖ).

Портал — «Реформа ЖКХ» определен в качестве официального сайта для раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами Приказом Министерства регионального развития Российской Федерации [№ 124 от 0 2.04.2013 года](http://www.garant.ru/hotlaw/federal/480535/).

При проведении мониторинга сайтов управляющих компаний проверялась информация согласно акта Государственной жилищной инспекции Кемеровской области:

* общая информация об управляющих компаниях (Полное и краткое наименование, сведения о руководителе, ОГРН, почтовый и юридический адрес и др.);
* режим работы управляющей компании (личный прием граждан, диспетчерская служба);
* перечень многоквартирных домов, находящихся в управлении управляющей компании, с которыми был заключен и расторгнут договор управления;
* сведения о членстве управляющих компаний в саморегулируемой организации;
* информация о показателях финансово-хозяйственной деятельности управляющих организаций;
* информация о порядке оказания услуг (работ), о их стоимости, о ценах (тарифах) на коммунальные ресурсы.

Всего 25 основных блоков (параметров) проведения мониторинга на наличие информации на сайте управляющих компаний.

**Блоки мониторинга сайта управляющей компании в сети интернет**

**Информационный блок 1:**

Общая информация об управляющей организации

1. фирменное наименование юридического лица, фамилия, имя и отчество руководителя управляющей организации (полностью)
2. реквизиты свидетельства о государственной регистрации в качестве юридического лица (основной государственный регистрационный номер, дата его присвоения и наименование органа, принявшего решение о регистрации),
3. почтовый адрес, адрес фактического местонахождения органов управления управляющей организации, контактные телефоны, официальный сайт в сети Интернет, адрес электронной почты
4. режим работы управляющей организации и часы работы диспетчерских служб
5. перечень многоквартирных домов, находящихся в управлении управляющей организации, с указанием адресов этих домов и общей площади помещений в них
6. перечень многоквартирных домов, в отношении которых договоры управления были расторгнуты в предыдущем календарном году с указанием адресов этих домов и оснований расторжения договоров управления
7. сведения о членстве управляющей организации в саморегулируемой организации и(или) других объединениях управляющих организаций сведения о наименовании и адресе СРО или другого объединения, включая официальный сайт в сети Интернет

**Информационный блок 2:**

Основные показатели финансово-хозяйственной деятельности управляющей организации

1. годовая бухгалтерская отчетность, включая бухгалтерский баланс и приложения к нему
2. сведения о доходах, полученных за оказание услуг по управлению многоквартирными домами (по данным раздельного учета доходов и расходов)
3. сведения о расходах, понесенных в связи с оказанием услуг по управлению многоквартирными домами (по данным раздельного учета доходов и расходов)

**Информационный блок 3:**

Сведения о выполняемых работах (оказываемых услугах) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

1. перечень услуг, оказываемые управляющей организацией в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в рамках договора управления, возможно в виде приложения к типовому договору управления)
2. услуги, связанные с достижением целей управления многоквартирным домом, которые оказываются управляющей организацией, в том числе: по обеспечению поставки в многоквартирный дом коммунальных ресурсов,
3. заключение от имени собственников помещений в многоквартирном доме договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме на условиях, определенных решением общего собрания
4. охранные услуги, учет собственников и т.п.3

**Информационный блок 4:**

Порядок и условия оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

1. проект договора управления (типовой договор), заключаемого с собственниками помещений в многоквартирных домах, который должен содержать все существенные условия договора управления сведения о выполнении обязательств по договорам управления в отношении каждого многоквартирного дома, которые должны содержать:
2. план работ на текущий год по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, с указанием периодичности и сроков осуществления таких работ (услуг), сведения о выполнении (оказании) работ (услуг) и о причинах отклонения от плана, итоги выполнения плана работ в пошедшем году по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, с указанием периодичности и сроков осуществления таких работ (услуг)
3. сведения о количестве случаев снижения платы за нарушения качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме за последний календарный год
4. сведения о количестве случаев снижения платы за нарушения качества коммунальных услуг и (или) за превышение установленной продолжительности перерывов в их оказании за последний календарный год
5. сведения о фактах выявления ненадлежащего качества услуг и работ и (или) превышения установленной продолжительности перерывов в оказании услуг или ненадлежащем выполнении работ
6. в случае привлечения управляющей организации в предыдущем календарном году к административной ответственности за нарушения в сфере управления многоквартирными домами раскрытию подлежит количество таких случаев

**Информационный блок 5:**

Сведения о стоимости работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

1. описание содержания каждой работы (услуги), периодичность выполнения работы (оказания услуги), результат выполнения работы (оказания услуги) информация о гарантийном сроке (в случае, если гарантия качества работ предусмотрена федеральным законом, иным нормативным правовым актом Российской Федерации или предлагается управляющей организацией)
2. стоимость каждой работы (услуги) в расчете на единицу измерения (на 1 кв. метр общей площади помещений в многоквартирном доме, на 1 пог. метр соответствующих инженерных сетей, на 1 кв. метр площади отдельных объектов, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, на 1 прибор учета соответствующего коммунального ресурса и др.)

**Информационный блок 6:**

Сведения о ценах (тарифах) на коммунальные ресурсы

1. перечень коммунальных ресурсов, которые управляющая организация закупает у ресурсоснабжающих организаций, указание конкретных поставщиков коммунальных ресурсов, объем закупаемых ресурсов (по каждому из видов ресурсов), цены на такие ресурсы (по каждому из видов ресурсов)
2. тарифы (цены) для потребителей, установленные для ресурсоснабжающих организаций, у которых управляющая организация закупает коммунальные ресурсы реквизиты нормативных правовых актов (дата, номер, наименование принявшего акт органа), которыми установлены такие тарифы (цены).
3. тарифы (цены) на коммунальные услуги, которые применяются управляющей организацией для расчета размера платежей для потребителей

В проведении мониторинга принимали участие студенты юридического факультета Кемеровского государственного университета (2, 3 курс).

Исходя из списка представлено на сайте «Реформа ЖКХ» было проверено 481 управляющих организаций из них только у 207 организаций информация представлена в сети интернет на собственном сайте. Данные организации имеют разные формы:

* управляющие компании (УК),
* товарищества собственников жилья (ТСЖ)
* жилищные кооперативы (ЖК, ЖСК)
* индивидуальные предприниматели (ИП)
* муниципальные предприятия, учреждения (МП)

Можно сказать, что практически половина (51%) управляющих организаций представляют информацию в сети интернет. Необходимо отметить, что информацию представляют 70% управляющих компаний (коммерческие организации), при том, что среди товариществ собственников жилья только 27% представлены в интернете. Возможно, это связано с тем, что изначально в Стандарт был прописан только для УК, а затем были приняты поправки о применении стандарта к ТСЖ.

Далее мы будем рассматривать только те организации, информация о которых представлена в сети интернет на собственном сайте (это 207 организаций). И мы в своем мониторинге будем говорить только о **«наличии»** информации на сайте, не оценивая полноту ее представления.

1. **Общая информация об управляющих организациях (полное и краткое наименование, сведения о руководителе, ОГРН, почтовый и юридический адрес и др.)**

На сайтах всех управляющих компаний представлено наименование юридического лица, ФИО руководителя, но не у всех представлена информация о дате регистрации, сведения о регистрирующем органе (у 62 управляющих организаций данная информация не представлена).

**2 Основные показатели финансово-хозяйственной деятельности управляющей организации**

Годовая бухгалтерская отчетность, включая бухгалтерский баланс и приложения к нему представлена на 81 сайте. Сведения о доходах, полученных за оказание услуг по управлению многоквартирными домами (по данным раздельного учета доходов и расходов) содержат 62 сайта, сведения о расходах, понесенных в связи с оказанием услуг по управлению многоквартирными домами (по данным раздельного учета доходов и расходов) – 98 сайтов.

**3. Сведения о выполняемых работах (оказываемых услугах) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме**

Перечень услуг, оказываемые управляющей организацией в отношении общего имущества собственников раскрывают 89 сайтов. Услуги, связанные с достижением целей управления многоквартирным домом, которые оказываются управляющей организацией 90 сайтах управляющих компаний. Заключение от имени собственников помещений в многоквартирном доме договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме на условиях, определенных решением общего собрания – показано на 28 сайтах, а охранные услуги, учет собственников и т.п. – на 42.

**4. Порядок и условия оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме**

Проект договора управления (типовой договор), заключаемого с собственниками помещений в многоквартирных домах имеется на 81 сайте управляющих компаний. План работ на текущий год по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома – на 41 сайте. Сведения о количестве случаев снижения платы за нарушения качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме за последний календарный год имеются только на 27 сайтах. Сведения о количестве случаев снижения платы за нарушения качества коммунальных услуг и (или) за превышение установленной продолжительности перерывов в их оказании за последний календарный год содержатся на 31 сайте, сведения о фактах выявления ненадлежащего качества услуг и работ и (или) превышения установленной продолжительности перерывов в оказании услуг или ненадлежащем выполнении работ – на 43. В случае привлечения управляющей организации в предыдущем календарном году к административной ответственности за нарушения в сфере управления многоквартирными домами раскрытию подлежит (количество таких случаев) информация представлена на 30 сайтах.

**5. Сведения о стоимости работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме**

На 98 сайтах управляющих компаний содержится информация о стоимости каждой услуги, на 85 – описание содержания каждой работы, результат выполнения услуги.

**6. Сведения о ценах (тарифах) на коммунальные ресурсы.**

Цены на коммунальные ресурсы для потребителей раскрыты на 119 сайтах, цена закупки их у ресурсоснабжающей организации – на 110 сайтах, а перечень и объем закупок ресурсов – только на 55.