

Центр дистанционного обучения "АКАТО" (г.Санкт-Петербург) - российский лидер по организации юридических и бухгалтерских семинаров по актуальным вопросам жилищной сферы.

## 20.01.2016 | Раскрытие информации: «ГИС ЖКХ» и «reformagkh.ru»

Как известно, согласно действующему законодательству РФ исполнители коммунальных услуг (УО, ТСЖ, ЖСК) обязаны раскрывать информацию о своей деятельности. Данная обязанность законодательно закреплена, чтобы сделать деятельность ИКУ прозрачной и контролируемой, обеспечить свободный доступ потребителей к информации о том, за что же они платят и куда расходуются их средства. В настоящее время определены несколько мест раскрытия информации. О том, что и где надо размещать, читайте в данной статье.

Начало публичному раскрытию информации о деятельности УО было положено в 2010 году с принятием п.10 ст.161 ЖК РФ и Постановления Правительства РФ от 23.09.2010 N731 об утверждении Стандарта раскрытия информации (далее – Стандарт, ПП РФ N731 ). Спустя два года обязанность по раскрытию появилась и в отношении ТСЖ и ЖСК, в Стандарт были внесены соответствующие изменения.

В соответствии с п.10 ст. 161 Жилищного кодекса РФ на УО и ТСЖ (ЖК, ЖСК, ПЖК) возложена обязанность обеспечить доступ к информации о деятельности этих организаций собственникам и иным лицам (неопределенному кругу лиц, т.е. не только собственникам, но и любому другому интересующемуся из любой точки страны).

Стандарт обязывает раскрывать информацию одновременно несколькими способами, в частности:

ТСЖ, ЖК, ЖСК, ПЖК пункт 5(1) ПП РФ № 731	УО пункт 5 ПП РФ № 731
---	---------------------------

<p>1. Обязательное опубликование информации на официальном сайте в сети Интернет, определяемом уполномоченным федеральным органом исполнительной власти – <a href="http://www.reformagkh.ru">www.reformagkh.ru</a>, а также на одном из следующих сайтов в сети Интернет, определяемых <b>по выбору</b>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• сайт органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, определяемого высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации;</li> <li>• сайт органа местного самоуправления муниципального образования, на территории которого товарищество или кооператив осуществляют свою деятельность.</li> </ul>	<p>1. Обязательное опубликование информации на официальном сайте в сети Интернет, определяемом уполномоченным федеральным органом исполнительной власти – <a href="http://www.reformagkh.ru">www.reformagkh.ru</a>, а также на одном из следующих сайтов в сети Интернет, определяемых <b>по выбору</b>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• сайт управляющей организации;</li> <li>• сайт органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, определяемого высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации;</li> <li>• сайт органа местного самоуправления муниципального образования, на территории которого управляющая организация осуществляет свою деятельность.</li> </ul>
<p>2. Размещение информации на информационных стендах (стойках), расположенных в помещении многоквартирного дома, доступном для всех собственников помещений в доме (далее - информационные стенды);</p>	<p>2. Размещение информации на информационных стендах (стойках) в помещении управляющей организации;</p>
<p>3. Предоставление информации на основании запросов, поданных в письменном виде, а при наличии технической возможности - также в электронном виде.</p>	<p>3. Предоставление информации на основании запросов, поданных в письменном или электронном виде.</p>
	<p>4. Опубликование в полном объеме в официальных печатных СМИ, в которых публикуются акты органов местного самоуправления и которые распространяются в муниципальных образованиях, на территории которых управляющие организации осуществляют свою деятельность, в случае если на территории муниципального образования отсутствует доступ к сети Интернет.</p>

Как мы видим, Стандарт обязывает дублировать раскрываемую информацию на нескольких сайтах, что привело к появлению огромного количества сайтов, увеличению бюджетных расходов на их содержание, а главное – привело к тому, что потребителю было сложно разобраться в такой многообразии слабо систематизированной информации. То есть цель сделать деятельность ИКУ прозрачной и понятной, а сведения об их деятельности доступными, фактически не была достигнута.

В связи с необходимостью систематизации информации, унификации требований,

обеспечению доступа к информации не только о деятельности ИКУ, но и деятельности РСО, органов власти, был принят Федеральный закон от 21.07.2014 № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» (Закон о ГИС ЖКХ). Адрес официального сайта ГИС ЖКХ в сети Интернет: [www.dom.gosuslugi.ru](http://www.dom.gosuslugi.ru) (Приказ Минкомсвязи России № 504, Минстроя России № 934/пр от 30.12.2014).

Закон о ГИС ЖКХ определяет:

- принципы создания, эксплуатации и модернизации ГИС ЖКХ (открытость, прозрачность и общедоступность информации, ее достоверность, актуальность и др.);
- требования к ГИС ЖКХ, виды информации, размещаемой в ней (в том числе информация о ценах, тарифах, установленных на предоставляемые коммунальные услуги);
- права и обязанности участников информационного взаимодействия;
- порядок размещения информации в ГИС ЖКХ, правовой режим информации и информационного ресурса;
- заключительные положения, связанные с вводом в эксплуатацию ГИС ЖКХ.

Перечень раскрываемой информации определен ст.6 Закона о ГИС ЖКХ, в п.18 ст.7 этого закона указано, что ИКУ из всего перечня раскрывают информацию, определенную пунктами 1, 2, 6, 7, 21 - 25, 28 - 33, 35 - 40 части 1 статьи 6 (в нижеприведенной выдержке выделены **жирным шрифтом**).

#### **«Статья 6. Виды информации, размещаемой в системе**

1. В системе должны размещаться:

**1) информация о лицах, осуществляющих поставки ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, в многоквартирные дома, жилые дома;**

**2) информация о лицах, осуществляющих деятельность по оказанию услуг по управлению многоквартирными домами, по договорам оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества, по предоставлению коммунальных услуг;**

3) информация об уполномоченных органах или организациях, осуществляющих государственный учет жилищного фонда;

- 4) информация об уполномоченных органах, осуществляющих государственный жилищный надзор, и об уполномоченных органах, осуществляющих муниципальный жилищный контроль;
- 5) информация о мероприятиях, связанных с осуществлением государственного жилищного надзора и муниципального жилищного контроля, с размещением соответствующих актов, содержащих результаты осуществления таких мероприятий;
- 6) информация об объектах государственного учета жилищного фонда, включая их технические характеристики и состояние;**
- 7) информация об объектах теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения, газоснабжения, электроснабжения, используемых для предоставления коммунальных услуг, поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, в многоквартирные дома, жилые дома;**
- 8) информация о количестве зарегистрированных в жилых помещениях по месту пребывания и по месту жительства граждан;
- 9) информация о нормативных правовых актах органов государственной власти и органов местного самоуправления в сфере жилищно-коммунального хозяйства с указанием их реквизитов, а также муниципальные программы в сфере жилищно-коммунального хозяйства;
- 10) информация о мерах социальной поддержки отдельных категорий граждан, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации в сфере жилищно-коммунального хозяйства, в том числе о субсидиях гражданам на оплату жилого помещения и коммунальных услуг;
- 11) производственные и инвестиционные программы лиц, осуществляющих поставки ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, в многоквартирные дома, жилые дома, а также результаты их исполнения;
- 12) информация об установленных органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации перечнях мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности;
- 13) информация о разработанных муниципальных программах в области энергосбережения и повышения энергетической эффективности, такие программы и отчеты об их реализации;
- 14) документы, подтверждающие соответствие многоквартирных домов и жилых домов, объектов коммунальной и инженерной инфраструктур

требованиям энергетической эффективности, с указанием класса энергетической эффективности таких домов и объектов;

15) информация о предоставлении субъектам Российской Федерации и муниципальным образованиям финансовой поддержки на проведение капитального ремонта многоквартирных домов, переселение граждан из аварийного жилищного фонда, модернизацию систем коммунальной инфраструктуры, а также о выполнении условий предоставления такой финансовой поддержки;

16) информация о специализированных некоммерческих организациях, осуществляющих деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах;

17) региональные адресные программы по проведению капитального ремонта многоквартирных домов, региональные программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, краткосрочные планы реализации региональных программ капитального ремонта, региональные адресные программы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, региональные программы по модернизации систем коммунальной инфраструктуры, отчеты о ходе реализации указанных программ и планов, а также о реквизитах нормативных правовых актов органов государственной власти субъектов Российской Федерации, которыми утверждены такие программы и планы;

18) информация об установленных нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации минимальных размерах взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также о размере такого взноса, установленного решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

19) информация о совершенных операциях по списанию со счета и зачислению на счет денежных средств, в том числе на специальный счет, которые открыты в целях формирования фонда капитального ремонта, а также об остатке денежных средств на таких счетах;

20) информация о нормативах потребления коммунальных услуг;

21) информация о перечне оказываемых услуг по управлению общим имуществом в многоквартирном доме, выполняемых работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, текущему и капитальному ремонту, об их объеме, о качестве и периодичности их предоставления или проведения и стоимости указанных услуг, работ с указанием использованного порядка расчета их стоимости, а также расчет такой стоимости и соответствующие договоры на оказание таких услуг и (или) выполнение таких работ;

22) информация о перечне, об объеме, о качестве и стоимости ресурсов, поставленных для предоставления коммунальных услуг в многоквартирные дома, жилые дома, а также коммунальных услуг, оказанных собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, с указанием использованного порядка расчета их стоимости, а также расчет такой стоимости и соответствующие договоры на поставки таких ресурсов и оказание таких услуг;

23) информация о приборах учета, используемых для определения объема (количества) ресурсов, поставленных для предоставления коммунальных услуг в многоквартирные дома, жилые дома, а также объема коммунальных услуг, предоставленных собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, и об использовании показаний этих приборов при расчете стоимости таких услуг;

24) информация о соблюдении установленных параметров качества товаров, выполненных работ, оказанных услуг организациями, осуществляющими поставки ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, в многоквартирные дома, жилые дома, предоставляющими коммунальные услуги, а также лицами, осуществляющими оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, в том числе информация о фактах и количественных значениях отклонений от параметров качества поставляемых товаров, выполняемых работ, оказываемых услуг;

**25) информация о проведении ремонта, в том числе планово-предупредительного ремонта, и выполнении работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, в том числе связанных с ограничением или приостановкой предоставления коммунальных услуг;**

26) информация о подготовке объектов жилищно-коммунального хозяйства к сезонной эксплуатации, о готовности к отопительному сезону и о его прохождении;

27) информация о ценах, тарифах, установленных на ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг;

**28) информация о ценах, тарифах, установленных на предоставляемые коммунальные услуги;**

**29) информация о ценах на услуги по управлению в многоквартирном доме;**

**30) информация о ценах, тарифах, установленных на услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах и жилых помещений в них;**

**31) информация о состоянии расчетов лиц, осуществляющих предоставление коммунальных услуг, с лицами, осуществляющими поставки ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, в многоквартирные дома, жилые дома;**

**32) информация о состоянии расчетов лиц, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами, или лица, уполномоченного в установленном жилищным законодательством порядке представлять в отношениях с третьими лицами интересы собственников помещений в многоквартирном доме, осуществляющих непосредственное управление этим домом, с лицами, осуществляющими оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, с размещением заключенных договоров и соответствующих актов сдачи-приемки результатов оказанных услуг и (или) выполненных работ;**

**33) информация о состоянии расчетов потребителей с лицами, осуществляющими деятельность по управлению многоквартирными домами, с лицами, осуществляющими предоставление коммунальных услуг, с лицами, осуществляющими поставки ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, в многоквартирные дома, жилые дома;**

34) информация об утвержденных Правительством Российской Федерации индексах изменения размера платы, вносимой гражданами за коммунальные услуги, в среднем по субъектам Российской Федерации и об утвержденных высшим должностным лицом субъекта Российской Федерации (руководителем высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации) предельных (максимальных) индексах изменения размера платы, вносимой гражданами за коммунальные услуги в муниципальных образованиях;

**35) информация об установленных в договорах сроках внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, а также о сроках представления платежных документов, на основании которых вносится такая плата;**

**36) информация о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, общего собрания членов товариществ собственников жилья, общего собрания членов жилищного кооператива, общего собрания членов жилищно-строительного кооператива или иных специализированных потребительских кооперативов, а также решения таких собраний по вопросам, поставленным на голосование, и итоги такого голосования;**

**37) информация о выбранном собственниками помещений в многоквартирном доме способе управления указанным домом и способе формирования фонда капитального ремонта, а также документы, подтверждающие принятие соответствующих решений;**

**38) условия договора управления многоквартирным домом, которые в обязательном порядке должны быть предусмотрены в таком договоре в соответствии с законодательством Российской Федерации, договор, а также предусмотренный законодательством Российской Федерации отчет о выполнении такого договора;**



**39) договоры о предоставлении в пользование части общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, о лицах, заключивших такие договоры от имени собственников помещений в многоквартирном доме, а также документы, подтверждающие полномочия указанных лиц заключать такие договоры;**

**40) информация о поступивших обращениях по вопросам жилищно-коммунального хозяйства и о результатах их рассмотрения;**

41) информация о случаях привлечения лиц, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами, осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, в многоквартирные дома, жилые дома, предоставлению коммунальных услуг, к административной ответственности с указанием количества таких случаев, документы о применении мер административного воздействия, а также о мерах, принятых для устранения нарушений, повлекших за собой применение мер административного воздействия;

42) иная информация и документы, подлежащие обязательному размещению в системе в соответствии с настоящим Федеральным законом, другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации».

В целях систематизации информации на сайте Приказом Минстроя России № 882/пр от 22.12.2014 «Об утверждении форм раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами» были утверждены формы раскрытия информации, которые по сути представляют собой перечень информации, требования к содержанию информации, а также к документам, размещаемым на сайте.

Обязанность всех ИКУ по раскрытию информации в ГИС ЖКХ **возникает с 01 июля 2016 года** (ст. 18 Закона о ГИС ЖКХ), однако, для некоторых регионов такая обязанность ИКУ возникает раньше. Федеральным законом от 21.07.2014 № 263-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с принятием Федерального закона «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» в ст.161 ЖК РФ была внесена ч.10.1., в которой было указано, что обязанность по раскрытию информации в ГИС ЖКХ может возникнуть раньше, чем 01.07.2016, если органы власти субъекта федерации заключат соглашение об опытной эксплуатации ГИС ЖКХ. В таких регионах обязанность по раскрытию возникает по истечении 4-х месяцев с момента подписания такого соглашения. В тех регионах, где

раскрытие в ГИС ЖКХ является обязанностью до 01.07.2016, а для остальных регионов с 01.07.2016 ГИС ЖКХ становится единственным способом раскрытия информации. С указанного времени (т.е. с момента действия ГИС ЖКХ) Стандарт прекращает действие (ч. 4, 5 ст. 6 Федерального закона от 21.07.2014 № 263-ФЗ).

Статьей 18 Закона о ГИС ЖКХ также указано, что с **1 января 2017 года** в случае, если в системе не размещена информация о размере платы, подлежащей внесению потребителем за жилое помещение и коммунальные услуги, либо размещена информация, которая не соответствует платежному документу, представленному потребителю на бумажном носителе, платежный документ считается не представленным в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации. Это означает, что с 01.01.2017 посредством ГИС ЖКХ должна быть обеспечена возможность получения платежного документа (квитанции за ЖКУ) в электронном виде. Если квитанция не размещена ИКУ в ГИС ЖКХ, то и обязанность потребителя оплатить услуги в срок считается не возникшей.

С целью понуждения исполнения новых обязанностей ИКУ была предусмотрена и ответственность за их неисполнение. В соответствии с ч. 1 ст. 13.19.2. КоАП РФ «Нарушение порядка размещения информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства»:

**«1. Неразмещение информации в соответствии с законодательством Российской Федерации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства или нарушение установленных законодательством Российской Федерации порядка, способов и (или) сроков размещения информации либо размещение информации не в полном объеме, размещение заведомо искаженной информации -**

влечет наложение административного штрафа

на физических лиц, осуществляющих непосредственное управление многоквартирным домом, - в размере одной тысячи рублей;

на физических лиц, являющихся администраторами общих собраний, - пятнадцати тысяч рублей;

на должностное лицо органа местного самоуправления - тридцати тысяч рублей;

на юридических лиц, осуществляющих поставки ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, предоставляющих коммунальные услуги, - двухсот тысяч рублей;

**на юридических лиц, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами, - тридцати тысяч рублей;**

на иных юридических лиц - тридцати тысяч рублей».

Обратите внимание, ответственность возникает не только за не размещение информации в срок, но и за размещение не в полном объеме, или размещение искаженной информации (не соответствующей действительности), за нарушение способа размещения, т.е. ответственность, по сути, наступает за любое нарушение при размещении информации в ГИС ЖКХ. Однако, в настоящее время ГИС ЖКХ не работает в полном объеме, многие разделы находятся в разработке, ИКУ сталкиваются с большим количеством технических проблем и с отсутствием возможности раскрытия информации по причинам, от них не зависящим. Кроме того, разделы ГИС ЖКХ в большинстве случаев не соответствуют формам раскрытия, утвержденным Приказом Минстроя России № 882/пр от 22.12.2014, на сайте ГИС ЖКХ создано много разделов для заполнения, которые не предусмотрены формами, при не заполнении которых ответственность не может возникнуть, но сама система не позволяет заполнять другие разделы, без заполнения предложенных. Получается, ИКУ сталкиваются с необходимостью раскрытия совершенно не предусмотренных законодательством сведений, и с невозможностью раскрытия предусмотренной, обязательной к раскрытию информации.

В соответствии со ст. 23.55 КоАП РФ орган контроля – региональные жилищные инспекции, они имеют право проводить проверки по раскрытию информации и привлекать к ответственности, накладывать штраф. В настоящее время особый порядок проведения таких проверок в отношении ТСЖ и ЖСК не предусмотрен, проверка будет проводиться в соответствии с Федеральным законом от 26 декабря 2008 года № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля». Надзор за раскрытием информации со стороны УК, действующих на основании лицензии и в соответствии с договорами управления МКД, осуществляется в рамках лицензионного контроля как надзор за исполнением одного из лицензионных требований к УК (ст. 196 ЖК РФ).

Автор: Яндыева О.Е.