Обеспечение недискриминационного доступа к информации о предоставлении в пользование общего имущества собственников

В соответствии с п. 10 ст. 161 Жилищного кодекса РФ: «Управляющая организация (далее по тексту – «УО») обязана обеспечить свободный доступ к информации …об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, в соответствии со стандартом раскрытия информации, утвержденным Правительством Российской Федерации. Особенности раскрытия информации о деятельности по управлению многоквартирным домом (далее по тексту - «***МД***») и предоставления для ознакомления документов, предусмотренных настоящим Кодексом, ТСЖ или иным специализированным потребительским кооперативом, осуществляющими управление многоквартирным домом (без заключения договора с управляющей организацией), устанавливаются этим стандартом раскрытия информации.

Таким образом, организации, осуществляющие управление многоквартирным домом, обязаны раскрывать информацию.

П. 10. б) Стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами (далее по тексту – «***Стандарт***»)1 устанавливает: «В рамках информации о выполняемых работах (оказываемых услугах) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, выполняемых непосредственно УО, раскрытию подлежат следующие сведения: б) услуги,…в т.ч. заключение от имени собственников помещений в многоквартирном доме договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме на условиях, определенных решением общего собрания.

В соответствии с п.п. г) и д) п. 3. Стандарта: УО, ТСЖ и кооператив «обязаны раскрывать следующую информацию: г) порядок и условия оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме; д) сведения **о стоимости** работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в МД.

При этом в соответствии с п. 13. Стандарта: «Информация о стоимости работ (услуг) УО должна содержать: а) описание содержания каждой работы (услуги), периодичность выполнения работы (услуги), результат выполнения работы (оказания услуги), указание конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества многоквартирного дома, определяющие выбор конкретных работ;

б) стоимость каждой работы (услуги) в расчете на единицу измерения (на 1 кв. метр общей площади помещений в МД, на 1 пог. метр соответствующих инженерных сетей, на 1 кв. метр площади отдельных объектов, относящихся к общему имуществу МД…

Следовательно, УО, ЖК, ТСЖ обязаны раскрывать информацию о ценах предоставления третьим лицам в пользование общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

В соответствии с абз. 2 п. 2 Стандарта «под раскрытием информации в настоящем документе понимается обеспечение доступа ***неограниченного*** круга лиц к информации (независимо от цели ее получения) в соответствии с процедурой, гарантирующей нахождение и получение информации».

П.5, 5(1) Стандарта предусмотрены следующие способы раскрытия информации:

а) обязательного опубликования на официальном сайте определенном уполномоченным федеральным органом исполнительной власти3;

б) опубликования в официальных печатных СМИ, в которых публикуются акты ОМСУ и которые распространяются в муниципальных образованиях, на территории которых УО осуществляют свою деятельность (далее - официальные печатные издания);

в) размещения на информационных стендах (стойках) в помещении УО. В соответствии с п. 15 Стандарта: «Информация, подлежащая раскрытию управляющей организацией, товариществом и кооперативом путем размещения на информационных стендах (стойках), должна быть доступна ***неограниченному*** кругу лиц в течение всего рабочего времени управляющей организации, товарищества и кооператива. Информационные стенды (стойки) должны располагаться в доступном для посетителей месте и оформляться таким образом, чтобы можно было свободно ознакомиться с размещенной на них информацией. **Соответственно, на стойках/стендах информация должна быть предоставлена всем без исключения. Однако данный вид раскрытия информации затрудняет доказывание непредоставления информации;**

г) предоставления информации на основании запросов, поданных в письменном или электронном виде. Здесь следует указать, что ответы на письменные запросы (в бумажном и электронном виде) УО обязана давать только потребителям (собственниками (нанимателям) помещений[4]. При этом в соответствии с п. 23 Стандарта «В письменном запросе, подписанном потребителем, указываются УО, товарищество или кооператив, в адрес которых направляется запрос, ФИО (наименование юрлица) потребителя, излагается суть заявления, а также почтовый адрес, по которому должен быть направлен ответ, и способ получения информации (почтой или лично в руки потребителю).

Согласно п. 21 Стандарта: «Предоставление информации по письменному запросу осуществляется УО в 20-дневный срок со дня его поступления посредством направления (в письменной форме) в адрес потребителя почтового отправления либо выдачи запрашиваемой информации лично потребителю по месту нахождения УО».

Ответственность за несоблюдение Стандарта

Согласно второго предложения п. 10 ЖК РФ «Контроль за соблюдением стандарта осуществляется уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, указанными в части 2 статьи 20 настоящего Кодекса (жилинспекциями[5]), в порядке, установленном уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти (Минрегионом РФ)».

Статья 7.23.1 Кодекса РФ об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ) за нарушение установленных стандартом раскрытия информации порядка, способов или сроков раскрытия информации, либо раскрытие информации не в полном объеме, либо предоставление недостоверной информации **устанавливает ответственность в виде** штрафа для должностных лиц - 30-50 тысяч рублей, на юридических лиц и ИП - **250-300 тысяч рублей.** А совершение административного правонарушения, предусмотренного частью 1 настоящей статьи, должностным лицом, ранее подвергнутым административному наказанию за аналогичное административное правонарушение, в соответствии с ч. 2 влечет дисквалификацию на срок от одного года до трех лет»[6].

Согласно ч. 1 ст. 23.55 КоАП РФ дела об административных правонарушениях, предусмотренных статьями частью 1 статьи 7.23.1, рассматривают органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда. Согласно ст. 5 ППРФ от 26 сентября 1994 г. N 1086 «О государственной жилищной инспекции в РВ» именно органы жилинспекции «осуществляют контроль за использованием жилищного фонда, общего имущества собственников помещений в МД и придомовых территорий».

Таким образом, рассматривать административное правонарушение, предусмотренное ч.1 ст. 7.23.1, полномочны органы жилинспекции.

Подобные же полномочия предусмотрены Положениями о ГУ жилинспекции по субъекту РФ. Так, согласно п. 12.2.17 Положения «О Главном управлении Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области»[7]: «12. Инспекция осуществляет следующие полномочия: 12.2. Региональный государственный контроль за соблюдением управляющей организацией, осуществляющими управление МД, стандарта раскрытия информации в порядке, установленном уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти».

Согласно сайту госжилинспекции города Москвы [8] «В соответствии с новым Административным регламентом за не раскрытие информации на 22.02.2012 привлечены к штрафам в размере 250000 ДЕЗы районов Северное Измайлово, Соколиная гора, Перово, Гольяново, а также ТСЖ Восток, УК «Оригон», УК «ЮНИ-ДОМ», УК Свитхом, ЗАО «Компания «ВАНИ», ЗАО «Эксплуатационная компания ТСЖ». В МО практика только формируется [9]

ВЫВОДЫ:

1) В случае неполной информации, размещенной на официальном сайте или неполучения письменного ответа в течение месяца, необходимо написать жалобу в жилинспекцию в электронном [10] и бумажном виде следующего содержания:

Руководителю территориального отдела

(по подведомственности: на сайте жилинспекции)

ГУ ГЖИ (указать субъект РФ)

ФИО, адрес ГЖИ

От Фамилия Имя Отчество,

проживающего (-ей) по адресу:

Контактный телефон: _____

Уважаемый ИО!

Довожу до Вашего сведения, что ***наименование УО***, осуществляющее управление домами в пределах ***указать территорию деятельности УО*** разместило информацию о своей деятельности с нарушением Стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, в частности не раскрыта информация, указанная в п 10 б) Стандарта. В частности, на официальном сайте http://731.nosoun.ru/, определенным Минрегионом РФ, отсутствует информация о заключенных договоров об использовании общего имущества собственников. Прошу принять меры».

ФИО подпись, дата

2) В случае неполучения ответа от жилинспекции в течение 45 дней после обращения [11], следует написать заявление в прокуратуру с требованием возбудить в отношении жилинспекции дело об административном нарушении по ст. 5.59 КоАП (Нарушение установленного законодательством РФ порядка рассмотрения обращений граждан должностными лицами госорганов и органов местного самоуправления, влечет наложение административного штрафа в размере от пяти тысяч до десяти тысяч рублей).

Руководитель компании ОрдерКом, кандидат юридических наук
Дмитрий Галушко, Иван Галушко.

---

1. Утвержден Постановлением Правительства РФ от 23 сентября 2010 г. N 731.

2. В соответствии с п. 2 Регламента, утвержденного Приказом Минрегиона РФ от 21.12.2011 N 591: Минрегион РФ «…размещает на сайте в режиме постоянного и свободного доступа ссылку на раздел для просмотра информации, а также для регистрации управляющих организаций и (или) скачивания программного продукта, позволяющего осуществить регистрацию и последующее опубликование информации посредством удаленного доступа. Внизу заглавной стр. официального сайта Минрегиона РФ размещена ссылка на указанный сайт.

3. Это Минрегион РФ, см. Постановление Правительства РФ от 21 октября 2011 г. N 850.

4. См. п. 6 Стандарта.

5. Органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющими жилищный надзор.

6. Согласно ч. 1 ст. 23.1. КоАП РФ дела об административных правонарушениях, предусмотренных частью 2 статьи 7.23.1 рассматривают судьи.

7. Утверждено Постановлением Правительства Московской области от 12 сентября 2007 г. N 674/28

8. http://www.uvao.ru/uvao/ru/pechatniki/n_1257/o_364924?showLoginForm=1

9. http://gzhi.mosreg.ru/news/140.html

10. http://gzhi.mosreg.ru/human_rights_procedure/

11. П. 1. ст. 12 Федеральный закон от 02.05.2006 N 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации»: «Письменное обращение, поступившее в государственный орган, орган местного самоуправления или должностному лицу в соответствии с их компетенцией, рассматривается в течение 30 дней со дня регистрации письменного обращения». + 15 дней на почту.

Обновленный текст статьи с законодательством и практикой находится здесь