

Раскрытие информации ТСЖ и ЖСК

Начнем рассмотрение вопроса о раскрытии информации о деятельности ТСЖ, ЖСК с позиции Кодекса РФ «Об административных нарушениях».

Ст. 7.23.1. *Нарушение требований законодательства о раскрытии информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами.*

1. Нарушение организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность в сфере управления МКД на основании договоров управления, установленных стандартом раскрытия информации порядка, способов или сроков раскрытия информации, либо раскрытие информации не в полном объеме, либо предоставление недостоверной информации - наложение административного штрафа на долж-

ностных лиц от 30 000 до 50 000 рублей; на юридических лиц и ИП - от 250 000 до 300 000 рублей.

2. Совершение административного правонарушения, предусмотренного ч. 1 настоящей статьи, должностным лицом, ранее подвергнутым административному наказанию за аналогичное административное правонарушение, - влечет дисквалификацию на срок от 1 года до 3 лет.

Как видно из ст. 7.23.1. Кодекса РФ «Об административных нарушениях» санкции, которые могут применяться к ТСЖ, ЖСК очень жесткие. И если для крупной управляющей организации по управлению многоквартирными домами, у которой в управлении десятки, сотни домов штраф в размере 250 000-300 000 рублей болезнен, но не

смертелен. То штраф, наложенный на ТСЖ, ЖСК как юридическое лицо, может поставить крест на существовании этих организаций.

Самое обидное в том, что председатели правления ТСЖ, ЖСК могут не разместить какую либо информацию на стенде или сайте не специально для сокрытия информации, а по не знанию, по двоякому толкованию положений постановления.

Для облечения подготовки к предстоящим проверкам по подготовке раскрытия информации мною подготовлен контрольный лист. Из контрольного листа видно, на основании каких статей и пунктов постановления Правительства РФ № 731 от 23.09.2010 г. раскрывается информация. И по мере готовности материалов в контрольном листе делаются отметки о выполнении.

КОНТРОЛЬНЫЙ ЛИСТ

по подготовке ТСЖ (ЖСК) к раскрытию информации,
согласно Постановлению Правительства РФ № 731 от 23.09.2010 г.
«Стандарт раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами»

№ пп	Ст. № 731	Раскрываемая информация	Стенд	Сайт
Ст. 8(1). Общая информация о ТСЖ				
1	8(1) а)	Наименование ТСЖ.		
2	8(1) б)	Реквизиты свидетельства о государственной регистрации в качестве юридического лица (ОГРН, дата его присвоения и наименование органа, принявшего решение о регистрации).		
3	8(1) в)	Почтовый адрес ТСЖ		
4	8(1) в)	Адрес фактического местонахождения ТСЖ.		
5	8(1) в)	Контактные телефоны ТСЖ, председателя правления и членов ревизионной комиссии.		
6	8(1) в)	Официальный сайт в сети Интернет (при наличии).		
7	8(1) в)	Адрес электронной почты (при наличии).		
8	8(1) г)	Режим работы органов управления ТСЖ, в том числе часы приема граждан.		
9	8(1) д)	Фамилии, имена и отчества членов правления, председателя правления и членов ревизионной комиссии.		
10	8(1) е)	Сведения о членстве ТСЖ в объединениях этих организаций с указанием их наименований и адресов, включая официальный сайт в сети Интернет.		
Ст. 9(1). Основные показатели финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ				
11	9(1) а)	Годовая бухгалтерская отчетность ТСЖ, включая бухгалтерский баланс и приложения к нему.		
	9(2)	* Сведения в пп. а) п. 9(1) размещаются в виде копий указанных документов, заверенных подписью председателя правления и печатью ТСЖ, а при размещении в сети Интернет - в виде электронного образца (копии) документов, отображающих, в том числе, подпись председателя и печать ТСЖ.		

12	9(1) б)	Сметы доходов и расходов ТСЖ на текущий год.		
13	9(1) б)	Сметы доходов и расходов ТСЖ на год, предшествующий текущему году.		
14	9(1) в)	Отчет о выполнении сметы доходов и расходов ТСЖ за год, предшествующий текущему году.		
15	9(1) г)	Протоколы общих собраний членов ТСЖ, на которых рассматривались вопросы, связанные с содержанием и ремонтом общего имущества МКД и (или) организацией предоставления коммунальных услуг за текущий год .		
16	9(1) г)	Протоколы общих собраний членов ТСЖ, на которых рассматривались вопросы, связанные с содержанием и ремонтом общего имущества МКД и (или) организацией предоставления коммунальных услуг за год, предшествующий текущему году .		
17	9(1) г)	Протоколы заседаний правления ТСЖ, на которых рассматривались вопросы, связанные с содержанием и ремонтом общего имущества МКД и (или) организацией предоставления коммунальных услуг за текущий год .		
18	9(1) г)	Протоколы заседаний правления ТСЖ, на которых рассматривались вопросы, связанные с содержанием и ремонтом общего имущества МКД и (или) организацией предоставления коммунальных услуг за год, предшествующий текущему году .		
19	9(1) г)	Протоколы заседаний ревизионной комиссии ТСЖ, на которых рассматривались вопросы, связанные с содержанием и ремонтом общего имущества МКД и (или) организацией предоставления коммунальных услуг за текущий год.		
20	9(1) г)	Протоколы заседаний ревизионной комиссии ТСЖ, на которых рассматривались вопросы, связанные с содержанием и ремонтом общего имущества МКД и (или) организацией предоставления коммунальных услуг за год, предшествующий текущему году.		
21	9(1) д)	Заключения ревизионной комиссии ТСЖ по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ТСЖ за текущий год.		
22	9(1) д)	Заключения ревизионной комиссии ТСЖ по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ТСЖ за 1 года, предшествующих текущему году.		
23	9(1) д)	Заключения ревизионной комиссии ТСЖ по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ТСЖ за 2-й год, предшествующих текущему году.		
24	9(1) д)	Аудиторские заключения (в случае проведения аудиторских проверок годовой бухгалтерской отчетности ТСЖ) за текущий год.		
25	9(1) д)	Аудиторские заключения (в случае проведения аудиторских проверок годовой бухгалтерской отчетности ТСЖ) за 1 год, предшествующий текущему году.		
26	9(1) д)	Аудиторские заключения (в случае проведения аудиторских проверок годовой бухгалтерской отчетности ТСЖ) за 2 год, предшествующий текущему году.		
Ст. 10. Информация о выполняемых работах (оказываемых услугах) по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, выполняемых (оказываемых) непосредственно ТСЖ				
27	10 а)	Услуги, оказываемые ТСЖ в отношении общего имущества собственников помещений в МКД, из числа услуг, указанных в Правилах содержания ОИ МКД, утвержденных Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006 г.		
28	10 б)	Услуги, связанные с достижением целей управления МКД, которые оказываются ТСЖ, в том числе:		
29	10 б)	Услуги, оказываемые ТСЖ по обеспечению поставки в МКД коммунальных ресурсов.		
30	10 б)	Заключение от имени собственников помещений в МКД договоров об использовании ОИ собственников помещений в МКД на условиях, определенных решением общего собрания (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций).		
31	10 б)	Охрана подъездов.		
32	10 б)	Охрана коллективных автостоянок.		
33	10 б)	Учет собственников помещений в МКД.		
34	10 б)	Иные услуги по управлению МКД.		
Ст. 11.(1). Порядок и условия оказания услуг по содержанию и ремонту ОИ в МКД:				
35	11 а)	Годовой план мероприятий по содержанию и ремонту общего имущества в МКД и предоставлению коммунальных услуг.		
36	11 а)	Описание содержания каждой работы (услуги).		
37	11 б)	Отчет о выполнении годового плана мероприятий по содержанию и ремонту общего имущества в МКД.		

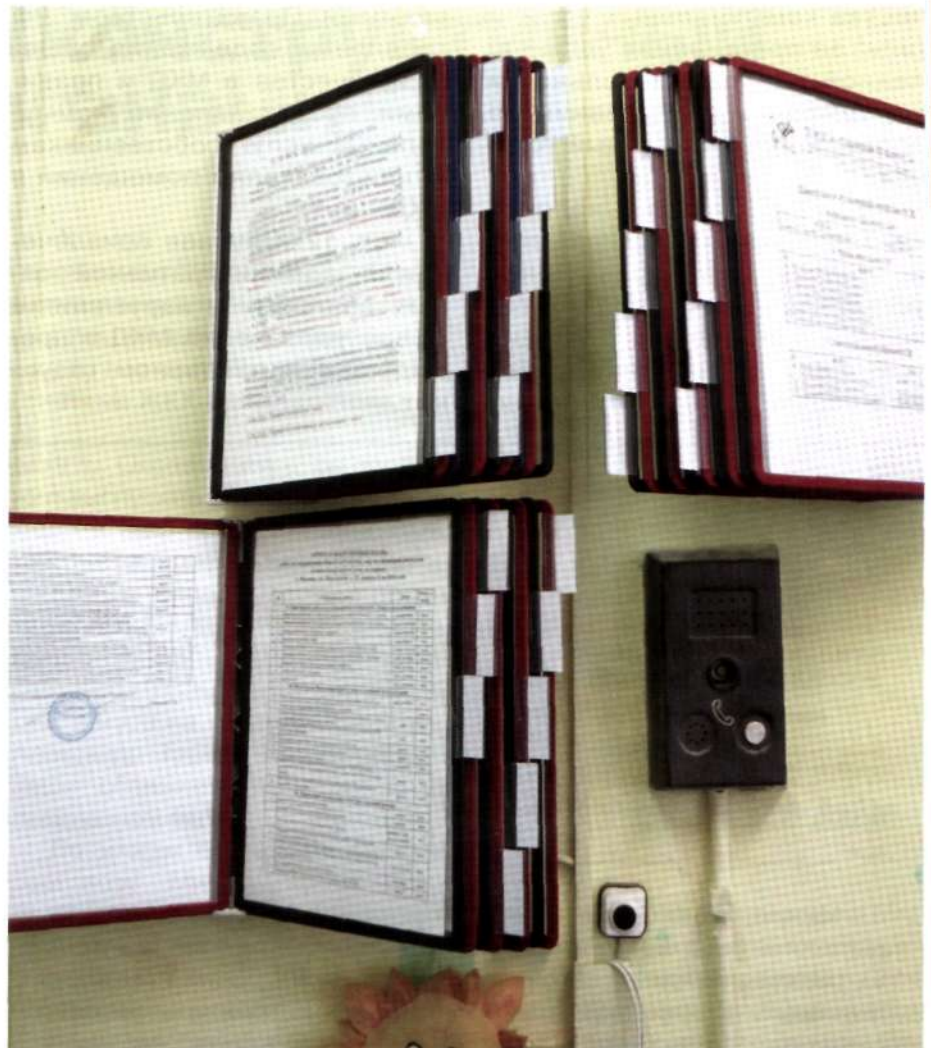
38	11 б)	Отчет о выполнении годового плана мероприятий по предоставлению коммунальных услуг.		
39	11 в)	Сведения о заключении ТСЖ договоров об оказании услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в МКД и предоставлению коммунальных услуг, а также иных договоров, обеспечивающих содержание и ремонт общего имущества в МКД и предоставление коммунальных услуг, с указанием количества заключенных договоров, сторон этих договоров, сроков и стоимости по каждому договору отдельно.		
40	11 г)	Сведения о количестве случаев снижения платы за нарушение качества коммунальных услуг и (или) превышение установленной продолжительности перерывов в их оказании за последний календарный год.		
41	11 д)	Сведения о фактах выявления ненадлежащего качества услуг и работ и (или) превышения установленной продолжительности перерывов в оказании услуг или выполнении работ не в соответствии с устанавливаемыми Правительством РФ правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД.		
42	12	В случае привлечения управляющей организации, товарищества или кооператива в предыдущем календарном году к административной ответственности за нарушения в сфере управления МКД раскрытию подлежат количество таких случаев, копии документов о применении мер административного воздействия, а также меры, принятые для устранения нарушений, повлекших применение административных санкций.		
Ст. 13. Информация о стоимости работ (услуг) ТСЖ				
43	13 а)	Описание содержания каждой работы (услуги), периодичность выполнения работы (оказания услуги), результат выполнения работы (оказания услуги), гарантийный срок (в случае, если гарантия качества работ предусмотрена федеральным законом, иным нормативным правовым актом РФ или предлагается управляющей организацией), указание конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества МКД, определяющие выбор конкретных работ (услуг).		
44	13 б)	Стоимость каждой работы (услуги) в расчете на единицу измерения (на 1 кв. метр общей площади помещений в МКД, на 1 погонный метр соответствующих инженерных сетей, на 1 кв. метр площади отдельных объектов, относящихся к общему имуществу МКД, на 1 прибор учета соответствующего коммунального ресурса и др.).		
Ст. 13(1). Информация о средствах товарищества и кооператива должна содержать:				
45	13(1)	Размер обязательных платежей и взносов, установленный общим собранием членов ТСЖ для членов ТСЖ.		
46	13(1)	Сведения об образовании резервного фонда ТСЖ, иных специальных фондов ТСЖ, в том числе фондов на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества в МКД, с указанием размера таких фондов.		
Ст. 14. В рамках информации о ценах (тарифах) на коммунальные ресурсы раскрытию подлежат следующие сведения:				
47	14 а)	Перечень коммунальных ресурсов, которые ТСЖ закупает у ресурсоснабжающих организаций, с указанием конкретных поставщиков, а также объема закупаемых ресурсов и цен на такие ресурсы, по которым ТСЖ закупает их у ресурсоснабжающих организаций.		
48	14 б)	Тарифы (цены) для потребителей, установленные для ресурсоснабжающих организаций, у которых ТСЖ закупает коммунальные ресурсы. При этом ТСЖ указывает реквизиты нормативных правовых актов (дата, номер, наименование принявшего акт органа), которыми установлены такие тарифы (цены). Сведения о тарифах (ценах) приводятся по состоянию на день раскрытия информации и подлежат обновлению в сроки, указанные в п. 16.		
	16	* Изменения, внесенные в раскрытую информацию, подлежат опубликованию в тех же источниках, в которых первоначально была опубликована соответствующая информация, в следующие сроки: а) на официальном сайте в сети Интернет, - в течение 7 рабочих дней со дня изменения соответствующих сведений; б) в официальных печатных изданиях - в течение 30 дней со дня изменения соответствующих сведений; в) на информационных стендах - в течение 2 рабочих дней со дня изменения соответствующих сведений.		
49	14 в)	Тарифы (цены) на коммунальные услуги, которые применяются ТСЖ для расчета размера платежей для потребителей.		

Общее количество листов формата А4 при полном раскрытии информации может достигать 50-100 листов, так как информация по одному пункту может занимать несколько листов, и суммарно общая площадь всей информации может доходить до 5 кв. м. Но постановление четко трактует, что материалы должны быть размещены на стендах и стойках.

Ст. 15. *Информация, подлежащая раскрытию ТСЖ 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.*

Материалы не должны быть размещены в папках. Хотя в ТСЖ, ЖСК материалы было бы удобнее размещать в папках. Помещения правления в ТСЖ, ЖСК маленькие, а во многих их нет вообще. Поэтому для этого необходимо использовать стены подъездов. Очень удобна информационная система на 10 рамок, с учетом того, что материалы размещаются с двух сторон, то на одной стойке можно разместить 20 листов формата А4. Каждый дом индивидуален, поэтому, где и как размещать информацию надо смотреть на месте.

На каждую статью, пункта постановления должна быть информация, в противном случае она будет рассматриваться как сокрытие. Если у вас на стене дома нет рекламы или вы не создавали специальные фонды, то об этом необходимо указать. В качестве примера привожу раскрытие информации в **ТСЖ ВСК «Перовская 22 корпус 22»** (г. Москва) по пунктам которых как бы нет:



- ст. 8(1) е). **ТСЖ ВСК «Перовская 22 корпус 2»** не является членом объединений ТСЖ и ЖСК, а так же саморегулируемых организаций (СРО). Членство в СРО не является обязательным.

- ст. 9(1) а). Годовая бухгалтерская отчетность, включая бухгалтерский баланс и приложения к нему. **ТСЖ ВСК «Перовская 22 корпус 2» применяет упрощенную схему налогообложения.** На основании Федерального закона № 129 от 21.11.1996 г. (ред. от 28.11.2011 г.) п. 3 ст. 4 «Организации, перешедшие на упрощенную систему налогообложения, освобождаются от обязанности ведения бухгалтерского учета».

- ст. 9(1) д). **Аудиторских проверок** годовой бухгалтерской отчетности ТСЖ в период с 10 сентября 2002 г. по 31 декабря 2011 г. **не было.**

- ст. 10 б). Заключенных от имени собственников помещений в МКД договоров об использовании общего имущества собственников помещений в МКД на условиях, определенных решением общего собрания (в том числе на установку и эксплуатацию рекламных конструкций) - **нет.**

- ст. 10 б). Охрана подъездов - **нет.**

- ст. 10 б). Охрана коллективных автостоянок - **нет.**

- ст. 10 б). **ТСЖ ВСК «Перовская 22 корпус 2»** ведет учет собственников МКД по ул. Перовская, д. 22, корпус 2.

- ст. 10 б). Иных услуг по управлению МКД на ул. Перовская, д. 22, корпус 2 - **нет.**

- ст. 11 г). Случаев снижения платы за нарушения качества содержания и ремонта общего имущества МКД за последний календарный год - **нет.**

- ст. 11 г). Случаев снижения платы за нарушения ка-

чества коммунальных услуг и (или) за превышение установленной продолжительности перерывов в их оказании за последний календарный год - **нет**.

- **ст. 11 д)**. Фактов выявления ненадлежащего качества услуг и работ и (или) превышения установленной продолжительности перерывов в оказании услуг или выполнении работ не в соответствии с устанавли-

ваемыми Правительством РФ правилами содержания общего имущества в МКД и правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД - **нет**.

- **ст. 12**. Случаев привлечения к административной ответственности за нарушения в сфере управления МКД в предыдущем календарном году - **нет**.

- **ст. 13(1)**. Обязательных платежей и взносов, установленных общим собранием членом ТСЖ для членом ТСЖ - **нет**.

- **ст. 13(1)**. Резервного фонда ТСЖ, иных специальных фондов ТСЖ, в том числе фондов на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества в МКД - **нет**.


Хочется обратить внимание на ст. 8(1) п. в) и д), согласно которой ТСЖ должно указывать почтовый адрес, адрес фактического местонахождения органов управления товарищества или кооператива, фамилия, имя, отчество, контактные телефоны председателя правления, членов ревизионной комиссии, а также адрес электронной почты (при наличии). Т.е. становиться доступными персональные данные членом ревизионной комиссии - фамилия, имя, отчество, адрес дома, контактные телефоны.

Однако согласно ст. 7 федерального закона № 157-ФЗ от 27.07.2006 г. «О персональных данных» председатель правления ТСЖ обязан не раскрывать третьим лицам и не распространять персональные данные без согласия субъекта персональных данных. А согласно ст. 9 этого же закона члены ревизионной комиссии должны дать согласие на обработку персональных данных.

Дабы не нарушать российское законодательство, председателю правления необходимо взять письменное согласие (или не согласие) у членом ревизионной комиссии на размещение информации на сайтах сети Интернет.

Надеюсь, данная статья поможет лучше подготовиться к предстоящим проверкам ТСЖ, ЖСК по вопросам раскрытия информации.

Сергей ШИЯНОВ,
председатель правления
ТСЖ ВСК
«Перовская 22 корпус 2»,
г. Москва
+7 (495) 542-32-37
k631@list.ru
www.perovo22k2.ru



**МИНИСТЕРСТВО
РЕГИОНАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**
(МИНРЕГИОН РОССИИ)

Саломат Сагаитовича, ул. 20-1, стр. 101
г. Москва, Российская Федерация, 127054
Тел: 094-23-33 факс: 094-2-11

12.05.2012 № 12561-14/05-07

№ М _____ от _____

Когда верстался номер

Зарбеёву Р.А.

✓ ул. Рябовское шоссе, 121-2-42,
г. Санкт-Петербург, 195043


Министерство регионального развития Российской Федерации рассмотрело Ваше обращение по вопросу реализации изменений, внесенных в стандарт раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, и сообщает следующее, утверждаемый постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 г. № 731 (далее – стандарт), и сообщает следующее.

Проект постановления Правительства Российской Федерации, направленный на внесение в стандарт соответствующих изменений, был разработан Минрегионом России во исполнение части 10 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации и пункта 5 плана подготовки проектов нормативных правовых актов, необходимых для реализации Федерального закона от 4 июня 2011 г. № 123-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», утвержденного распоряжением Правительства Российской Федерации от 11 августа 2011 г. № 1425-р.

Проект постановления учитывает специфику деятельности по управлению многоквартирными домами, осуществляемой товариществами собственников жилья, жилищными кооперативами и иными специализированными кооперативами и предусматривает сроки раскрытия информации и направления ответов на запросы потребителей, отличные от сроков, предусмотренных для управляющих организаций, а также не возлагает обязанности осуществлять раскрытие информации путем ее опубликования на собственном сайте в сети Интернет.

Кроме того, в настоящий момент Минрегионом России разрабатывается проект постановления Правительства Российской Федерации, предусматривающий внесение в стандарт изменений, направленных на оптимизацию состава подлежащей раскрытию информации.

Директор Департамента
жилищно-коммунального хозяйства



И.А. Булгакова