**РАЗЪЯСНЕНИЯ ПО ВОПРОСУ ЗАЧЕТА РАЗНИЦЫ СРЕДСТВ, ОСТАЮЩЕЙСЯ В РАСПОРЯЖЕНИИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ ПО ИТОГАМ ГОДА.**

В соответствии с ч.12 ст.162 Жилищного кодекса Российской Федерации (действует с 11.01.2018), **если по результатам исполнения договора управления многоквартирным домом,** в соответствии с размещенным в ГИС ЖКХ отчетом о выполнении договора управления, **фактические расходы управляющей организации оказались меньше тех, которые учитывались при установлении размера платы за содержание жилого помещения, при условии оказания услуг или выполнения работ по управлению многоквартирным домом, по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных таким договором, указанная разница остается в распоряжении управляющей организации при условии, что полученная ею экономия не привела к ненадлежащему качеству услуг или работ, предусмотренных таким договором**, подтвержденному в порядке, установленном Правительством РФ.

При этом договором управления многоквартирным домом может быть предусмотрено иное распределение полученной управляющей организацией экономии.

**Постановлением правительства РФ от 12.10.2018 № 1221 указанный порядок установлен и действует с 24.10.2018** (внесены изменения в Правила изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 № 491)

Предусматривается, что в случае **если по результатам исполнения договора управления многоквартирным домом управляющей организацией получена экономия, она не может оставаться в распоряжении управляющей организации, если качество услуг или работ считается ненадлежащим: если в период, за который управляющей организацией представлен отчет о выполнении указанного договора, составляется акт нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнения работ.**

Акт нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнения работ составляется в порядке, установленном главой Х Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354.

**Порядок фиксации факта нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ:**

**1. При обнаружении факта нарушения качества услуги потребитель уведомляет об этом аварийно-диспетчерскую службу или иную службу, указанную управляющей организацией:**

Сообщение о нарушении качества услуги может быть сделано потребителем в письменной форме или устно (в том числе по телефону) и подлежит обязательной регистрации аварийно-диспетчерской службой. При этом потребитель обязан сообщить свои фамилию, имя и отчество, точный адрес помещения, где обнаружено нарушение качества услуги, вид такой услуги. Сотрудник аварийно-диспетчерской службы обязан сообщить потребителю сведения о лице, принявшем сообщение потребителя (фамилию, имя, отчество), номер, за которым зарегистрировано сообщение потребителя, и время его регистрации.

**А. при условии, что специалист АДС знает причину нарушения:**

**- Акт нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ составляется представителями совета МКД и УК.**

**Б. В случае, если сотруднику аварийно-диспетчерской службы исполнителя не известны причины нарушения качества он обязан согласовать с потребителем дату и время проведения проверки факта нарушения качества услуги, выполнения работы.**

2. По окончании проверки составляется акт проверки.

Если в ходе проверки будет установлен факт нарушения качества услуги, то в **акте проверки указываются дата и время проведения проверки, выявленные нарушения параметров качества услуги, использованные в ходе проверки методы (инструменты) выявления таких нарушений, выводы о дате и времени начала нарушения качества услуги**. Если в ходе проверки факт нарушения качества услуги не подтвердится, то в акте проверки указывается об отсутствии факта нарушения.

Акт проверки составляется в количестве экземпляров по числу заинтересованных лиц, участвующих в проверке, подписывается такими лицами (их представителями), 1 экземпляр акта передается потребителю, второй экземпляр остается у управляющей организации, остальные экземпляры передаются заинтересованными лицами, участвующими в проверке.

При уклонении кого-либо из заинтересованных участников проверки от подписания акта проверки, такой акт подписывается другими участниками проверки и не менее чем 2 незаинтересованными лицами.

Любой заинтересованный участник проверки вправе инициировать проведение экспертизы качества услуги.

Если ни один из заинтересованных участников проверки не инициировал проведение экспертизы качества услуги, но при этом между потребителем и исполнителем, иными заинтересованными участниками проверки существует спор относительно факта нарушения качества, то определяются дата и время проведения повторной проверки качества услуги с участием приглашенных исполнителем представителей государственной жилищной инспекции, представителей общественного объединения потребителей. В этом случае в акте проверки должны быть указаны даты и время проведения повторной проверки.

**В случае не проведения управляющей организацией проверки в срок, согласованный с потребителем, а также в случае невозможности уведомить управляющую организацию о факте нарушения качества предоставляемых услуг в связи с ненадлежащей организацией работы круглосуточной аварийной службы потребитель вправе составить акт проверки качества предоставляемых услуг в отсутствии управляющей организации.** В таком случае указанный акт подписывается не менее чем 2 потребителями и председателем совета МКД, в котором не создано товарищество или кооператив, председателем товарищества или кооператива, если управление МКД осуществляется товариществом или кооперативом.

**Таким образом, с 24.10.2018 управляющие организации смогут оставить в своем распоряжении сэкономленные денежные средства, если в указанный период не составлялись акты нарушения качества оказанных услуг или выполненных работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД.**

**Вместе с тем, управляющая организация сможет воспользоваться сэкономленными денежными средствами при условии, что договором управления многоквартирным домом не предусмотрен иной порядок.**

Например**, модельным договором управления многоквартирным домом предусмотрено, что все денежные средства, поступившие в счет оплаты жилья и коммунальных услуг в рамках Договора, а также средств экономии, полученные в результате образовавшейся разницы между средствами, поступившими в счет оплаты жилья и коммунальных услуг и фактическими затратами Управляющей организации на оплату коммунального ресурса, жилищных услуг и иных услуг (работ), необходимых для целей управления, использовать исключительно в соответствии с решением общего собрания собственников помещений.**

**Модельный договор управления многоквартирным домом разработан по инициативе Администрации Губернатора Самарской области с участием специалистов государственной жилищной инспекции Самарской области, Самарской Губернской Думы и Общественной Палаты Самарской области и подробно регламентирует механизм взаимодействия собственников помещений с управляющей организацией.**

**Приложение: Образец акта.**

**Акт проверки**

**качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.**

г.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_201\_\_\_г.

**Комиссия в составе:**

Председателя и членов Совета многоквартирного дома № \_\_\_\_\_ по ул.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Ф.И.О.)

1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

3.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Представителей управляющей компании (Ф.И.О., должность):

1.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Приглашенные лица:

1.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Провела проверку качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме №\_\_\_\_\_\_\_\_\_ по ул.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

В ходе проверки установлено (дата и время проведения проверки, выявленные нарушения параметров качества работ (услуг), использованные в ходе проверки методы (инструменты) выявления таких нарушений, выводы о дате и времени начала нарушения качества работ (услуг). Если в ходе проверки факт нарушения качества работ (услуг) не подтвердится, то в акте проверки указывается об отсутствии факта нарушения):

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Настоящий акт составили:

Председатель Совета МКД \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (ФИО)

Члены Совета МКД \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(ФИО)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(ФИО)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(ФИО)

Представитель УК\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(ФИО)

Приглашенные лица\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(ФИО)

(Разъяснения по вопросу зачета разницы средств, остающейся в распоряжении управляющей компании по итогам года предоставлены Самарской Губернской Думой 30.11.2018)