По вопросу №1: «Установлена форма отчета о деятельности по управлению многоквартирным домом и перечень сведений, обязательных для отражения в отчете».

Государственная жилищная инспекция Новосибирской области информирует управляющие организации, что Минстрой России издал приказ от 20.11.2025 № 728/пр «Об утверждении перечня сведений, обязательных для отражения в отчете о деятельности по управлению многоквартирным домом, и формы такого отчета» (http://publication.pravo.gov.ru/document/0001202511280120?index=2).

Приказ разработан в соответствии с Федеральным законом от 07.06.2025 № 125-ФЗ. Согласно закону все лица, осуществляющие управление многоквартирными домами – управляющие организации, товарищества собственников жилья и жилищные кооперативы, обязаны предоставлять собственникам помещений и размещать в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства ежегодный отчет о своей деятельности. Отчет за предыдущий год необходимо предоставлять в первом квартале следующего года.

Утвержденная форма отчета направлена на повышение прозрачности деятельности управляющих организаций, товариществ собственников жилья и жилищных кооперативов, а также на усиление контроля собственников за их работой. Поправки позволят увеличить информированность собственников о выполняемых работах и предоставляемых услугах, устранив существующие правовые пробелы.

Документ вступает в силу с 01.03.2026 года.

Кроме того, инспекция доводит до сведения лиц, осуществляющих управление многоквартирными домами, что Минстроем России в письме от 26.12.2025 № 81248-АЕ/04 подготовлены разъяснения порядка применения вышеуказанного приказа.

Приложение: на 5 л. в 1 экз.

Заместитель начальника инспекции Н.В. Архипов

Слуцкая 222 14 36

Электронный документ

МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

(МИНСТРОЙ РОССИИ)

ЗАМЕСТИТЕЛЬ МИНИСТРА

Большая Пироговская ул., д. 23,
Москва, 119435
тел. (495) 647-15-80, факс (495) 645-73-40
www.minstroyrf.gov.ru

_____№_____

На №_____от_____

Высшим исполнительным органам субъектов Российской Федерации

(по списку рассылки)

1 сентября 2025 года вступил в силу Федеральный закон от 7 июня 2025 г. № 125-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и статьи 19 и 24 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 125-ФЗ), которым в Жилищный кодекс Российской Федерации (далее – ЖК РФ) внесены изменения, предусматривающие обязанность лиц, осуществляющих управление многоквартирными домами (далее – МКД), в том числе управляющих организаций, либо осуществляющих управление МКД (без заключения договора с управляющей организацией) товариществ собственников жилья, жилищных, жилищно-строительных кооперативов или иных специализированных потребительских кооперативов представлять собственникам помещений в МКД отчет о деятельности по управлению МКД и размещать такой отчет в Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (далее – ГИС ЖКХ).

Согласно части 10.1 статьи 161 ЖК РФ в редакции Закона № 125-ФЗ отчет о деятельности по управлению МКД за предыдущий год представляется собственникам помещений в МКД и размещается в ГИС ЖКХ в течение первого квартала текущего года.

Таким образом, лица, осуществляющие управление МКД, в течение первого квартала 2026 года обязаны представить собственникам помещений в МКД и разместить в ГИС ЖКХ отчет о деятельности по управлению МКД в 2025 году.

Приказом Минстроя России от 20 ноября 2025 г. № 728/пр «Об утверждении перечня сведений, обязательных для отражения в отчете о деятельности по управлению многоквартирным домом, и формы такого отчета» (зарегистрирован в Минюсте России 28 ноября 2025 г. № 84362, далее – приказ № 728/пр) утверждены перечень сведений, обязательных для отражения в отчете о деятельности по управлению МКД, и форма отчета о деятельности по управлению МКД.

Приказ № 728/пр вступает в силу с 1 марта 2026 года.

Следовательно, если отчет о деятельности по управлению МКД в 2025 году представляется собственникам помещений в МКД в период с 1 января по 28 февраля 2026 года, допустимо составлять такой отчет в свободной форме, в том числе в той форме, в которой управляющая организация ранее представляла собственникам помещений в МКД отчет о выполнении договора управления за предыдущий год в соответствии с частью 11 статьи 162 ЖК РФ, утратившей силу с 1 сентября 2025 года.

Если отчет о деятельности по управлению МКД в 2025 году представляется собственникам помещений в МКД в период с 1 по 31 марта 2026 года, такой отчет составляется в форме, утвержденной приказом № 728/пр.

Настоящим письмом разъясняется порядок заполнения формы отчета о деятельности по управлению МКД, утвержденной приказом № 728/пр.

Сведения о лице, осуществляющем управление МКД.

Отчет о деятельности по управлению МКД заполняется управляющей организацией на основании данных, указанных в договоре управления МКД, в том числе данных о выполнении обязанностей сторонами договора, требований контрольных (надзорных) органов, если указанные требования не предусмотрены договором управления МКД и решениями общих собраний собственников помещений в МКД.

Форма отчета о деятельности по управлению МКД заполняется товариществом собственников жилья, жилищным или жилищно-строительным кооперативом, иным специализированным потребительским кооперативом на основании данных сметы доходов и расходов за отчетный период, решений общих собраний членов товарищества или кооператива, сведений об исполнении таких сметы и решений.

Отчетным периодом о деятельности по управлению МКД является год, предшествующий году размещения отчета. Началом отчетного периода является 1 января года, предшествующего году размещения отчета, а в случае, если дата управления МКД наступила позже – дата начала управления МКД, концом периода является 31 декабря года, предшествующего году размещения отчета.

Раздел 1. Отчет о работах (услугах) по содержанию общего имущества собственников помещений в МКД.

В столбце 2 таблицы указывается вид работы (услуги). Если перечень работ (услуг) в составе работ (услуг) по содержанию общего имущества в многоквартирном доме не определен, указывается «Содержание общего имущества».

В столбце 3 таблицы указывается единица измерения работы (услуги). Если перечень работ (услуг) в составе работ (услуг) по содержанию общего имущества в многоквартирном доме не определен, за единицу измерения принимаются м^2.

Если размер платы за содержание общего имущества МКД, установленный на общем собрании собственников помещений в МКД или органом местного самоуправления, не позволяет расшифровать стоимость работ (услуг), включенных в состав содержания общего имущества в МКД, тогда в столбце 5 таблицы указывается площадь помещений (м^2), собственники которых обязаны вносить плату за содержание жилого помещения.

В столбце 6 таблицы указывается стоимость единиц запланированных работ (услуг) на отчетный период, предусмотренных в перечне работ (услуг), утвержденном договором управления МКД, решениями общего собрания собственников помещений в МКД или в годовом плане содержания и ремонта общего имущества в МКД, в смете доходов и расходов на отчетный период, принятых товариществом собственников жилья, жилищным или жилищно-строительным кооперативом, иным специализированным потребительским кооперативом. Значение столбца 6 таблицы должно быть равным произведению столбцов 4 и 5 таблицы.

В столбце 7 таблицы указывается количество единиц фактически выполненных работ (услуг) по содержанию жилого помещения в МКД с учетом невыполненных работ (услуг), зафиксированных в акте нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва оказания работ (услуг), а также работ (услуг), выполненных по предписанию контрольных (надзорных) органов, если такие работы (услуги) не предусмотрены договором управления МКД и (или) решениями общих собраний собственников помещений в МКД.

В столбце 8 таблицы указывается стоимость фактически выполненных за отчетный период работ (услуг) по содержанию жилого помещения в МКД, которая должна быть равной произведению столбцов 4 и 7 таблицы.

Раздел 2. Отчет о работах по текущему ремонту общего имущества собственников помещений в МКД.

В строке «Остаток (перерасход (сальдо) денежных средств на финансирование текущего ремонта на 1 января отчетного периода» указывается остаток денежных средств на финансирование работ по текущему ремонту общего имущества в МКД на 1 января отчетного периода с учетом всех выполненных работ по текущему ремонту общего имущества в МКД в отчетном периоде. В случае если на 1 января отчетного периода имелся перерасход средств на работы по текущему ремонту, тогда значение указывается со знаком «-», если на 1 января отчетного периода с учетом всех выполненных работ за предыдущий период денежные средства не израсходованы полностью, тогда значение указывается со знаком «+».

Если в размере платы за содержание жилого помещения не выделен размер платы за текущий ремонт общего имущества в МКД, тогда в строке «Остаток (перерасход (сальдо) денежных средств на финансирование текущего ремонта на 1 января отчетного периода» указывается «0».

В строке «Общий объем денежных средств, подлежащий внесению собственниками помещений в МКД в качестве платы за текущий ремонт общего имущества МКД в составе платы за содержание жилого помещения, за отчетный период» указывается общий объем денежных средств, подлежащий внесению собственниками помещений в МКД в отчетном периоде в качестве платы за текущий ремонт общего имущества в МКД в составе платы за содержание жилого помещения.

Если в размере платы за содержание жилого помещения не выделен размер платы за текущий ремонт общего имущества в МКД, тогда в указанной строке указывается фактический объем денежных средств, израсходованный в отчетном периоде на финансирование работ по текущему ремонту общего имущества в МКД.

В строке «Стоимость работ по текущему ремонту, выполненных за отчетный период» указывается фактический объем денежных средств, израсходованный

в отчетном периоде на финансирование работ по текущему ремонту общего имущества в МКД.

В строке «Остаток (перерасход (сальдо) денежных средств на финансирование текущего ремонта на 31 декабря отчетного периода» указывается остаток денежных средств на финансирование работ по текущему ремонту общего имущества в МКД по состоянию на 31 декабря отчетного периода, который должен быть равен сумме остатка (перерасхода) денежных средств на финансирование текущего ремонта на 1 января отчетного периода и общего объема денежных средств, подлежащих внесению собственниками помещений в МКД в отчетном периоде в качестве платы за текущий ремонт общего имущества МКД, за вычетом стоимости работ по текущему ремонту, выполненных за отчетный период.

В случае если на 31 декабря отчетного периода был перерасход средств на финансирование работ по текущему ремонту, то значение указывается со знаком «-», если на 31 декабря отчетного период с учетом всех выполненных работ за отчетный период остались денежные средства, то значение указывается со знаком «+».

Если в размере платы за содержание жилого помещения не выделен размер платы за текущий ремонт общего имущества в МКД, тогда в строке «Остаток (перерасход (сальдо) денежных средств на финансирование текущего ремонта на 31 декабря отчетного периода» указывается «0».

В столбце 4 таблицы указывается стоимость фактически выполненных работ (оказанных услуг) по текущему ремонту в соответствии с договором управления МКД, решениями общих собраний собственников помещений в МКД, либо в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества в МКД на отчетный период, утвержденным товариществом собственников жилья, жилищным или жилищно-строительным кооперативом, иным специализированным потребительским кооперативом, а также работ выполненных по требованию контрольных (надзорных) органов.

В столбце 6 таблицы указываются реквизиты акта выполненных работ или ссылка на страницу в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», где размещен такой акт.

Раздел 3. Отчет об услугах по управлению МКД.

В строке «Стоимость услуг по управлению многоквартирным домом, оказанных за отчетный период» указывается стоимость всех фактически оказанных за отчетный период услуг по управлению МКД, предусмотренных Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 г. № 416.

Раздел 4. Отчет о ведении претензионно-исковой работы в отношении потребителей, имеющих задолженность по оплате за жилое помещение и (или) коммунальные услуги.

В столбце 4 таблицы указывается общая сумма поступивших денежных средств по исковым заявлениям и судебным приказам, поданным в отчетном периоде и исполненных в принудительном порядке, в том числе исполненных после окончания отчетного периода.

Раздел 5. Отчет о начислениях лица, осуществляющего управление МКД, собственникам и нанимателям помещений в МКД за выполненные работы (оказанные услуги).

В столбце 4 таблицы указывается размер средств, предъявленных лицом, осуществляющим управление МКД, к оплате собственникам и нанимателям помещений в МКД за выполненные работы (оказанные услуги) по содержанию, управлению и текущему ремонту общего имущества в МКД, в том числе за предоставленные дополнительные услуги (оказанные на основании решений общих собраний собственников помещений в МКД), без учета задолженности, указанной в столбце 3 таблицы.

В строке 2 таблицы указывается информация о платежах нанимателей помещений в МКД. В случае установления платы за жилое помещение для нанимателей помещений в МКД в меньшем размере, чем плата за жилое помещение, установленная для собственников помещений в МКД, обязанность оплаты возникшей разницы возникает у наймодателя, сведения о расчетах с наймодателем учитываются в строке «Платежи собственников помещений в МКД».

При размещении отчета о деятельности по управлению МКД в ГИС ЖКХ необходимо учитывать, что в настоящее время функционал ГИС ЖКХ предусматривает возможность размещения только скан-копии такого отчета. Впоследствии функционал ГИС ЖКХ будет доработан в целях обеспечения автоматического размещения отдельных показателей отчета, в том числе исходя из сведений, размещенных в ГИС ЖКХ лицом, осуществляющим управление МКД, в соответствии с требованиями приказа Минстроя России от 7 февраля 2024 г. № 79/пр «Об установлении состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства, обязательное размещение которой предусмотрено Федеральным законом от 21 июля 2014 г. № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства».

Разъяснения, представленные в настоящем письме, прошу довести до сведения исполнительных органов субъектов Российской Федерации, осуществляющих государственный жилищный надзор, а также до лиц, осуществляющих управление МКД.

А.В. Ересько

Исп.: Нифонтов Дмитрий Юрьевич
Тел.: +7 (495) 647-15-80 (доб. 53035)