Добрый день!

Договор в предложенной редакции подписать не готовы

до устранения следующих замечаний:

- Пункт 1.1. - новая редакция договора может быть утверждена последим по дате проведения решением собрания собственников дома, при наличии соответствующего кворума. Ссылки на ранее проведенные собрания без подтверждения их правомочности не могут быть указаны по тексту договора управления.

- В пункте 3.1.13 не могут устанавливаться требования к Отчету, не утвержденные нормативными актами. Перечень информации, подлежащей раскрытию Управляющими организациями установлен, в Стандарте раскрытия информации.

УО принимается два предложения указанного пункта.

- Пункт 3.2.4. предлагаем изложить в следующей редакции: "Ежегодно готовить предложения общему собранию собственников многоквартирного дома по установлению размера платы на содержание и ремонт общего имущества МКД на предстоящий год исходя из перечня предоставляемых работ и услуг и экономического обоснования стоимости услуг (Расшифровка статей затрат). В случае не принятия собственниками решения об утверждении размера платы на содержание и текущий ремонт на следующий календарный год в соответствии с п. 3 ст 156 ЖК РФ устанавливается в размере, установленном органами местного самоуправления".

- Пункт 3.2.9 "Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения Договора осуществляется собственниками помещений и уполномоченными их лицами на основании доверенности (Передача полномочий собственника дома осуществляется только на основании доверенности, оформленной по правилам ГК РФ)

- Пункт 3.4.5 - Предоставление реестра собственников любому лицу не является законным в соответствии с запретом предоставления персональных данных. Любой собственник вправе получить информацию непосредственно от собственника квартиры либо путем запроса открытой информации из Росреестра.

Пункт 4.2., 4.3 - платежные квитанции предоставляются собственникам до 20 числа текущего месяца и подлежат оплате до 10 числе месяца, следующего за отчетным.

Пункт 5.4. Размер пеней в случае нарушения обязательств по оплате ЖКУ установлен в п.14 ст. 155 ЖК РФ и не соответствует порядку, описанному в договоре.

Пункт 8.3.1. - неисполнение Собственником обязательств по оплате не влечет расторжение договора управления.

Пункт 9.3. Абзац 2 не соответствует действующему законодательству, является ничтожным в силу закона. Собственники, не принимавшие участие в голосовании, не учитываются при подсчете голосов и при определении кворума.

Пункт 9.4. подлежит исключению. Управляющая организация предоставляет документы и иные сведения в Объеме и в порядке, предусмотренном Стандартом раскрытия информации. Возложение на УО дополнительных обязательств по раскрытию информации является неисполнимым в силу отсутствия специалистов, выделенных на данный вид подготовки и предоставления указанной информации и документации.

По приложения: Как было указано ранее полномочия собственников дома могут быть переданы иному лицу на основании доверенности, оформленной по правилам гражданского законодательства. Принятие решений об иных порядках передачи полномочий не является правомочным, тем более не может указываться в договоре управления.

Требования к Управляющей компании и Контроль за исполнением Договора управления указаны по тексту и не подлежат выносу в Приложения.

Обращаем Ваше внимание, что инициативная группа (ОГИП) имеет право осуществлять любые полномочия от каждого члена лично, так и от других собственников на основании доверенностей. Расширение полномочий инициативных групп законодательством не предусмотрено. В рамках расширения полномочий по взаимодействию с УО вы вправе создать Совет дома, обладающий правами согласно ст. 161.1 Жилищного кодекса РФ.

ООО «УК «Экосервис»