|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| №1 | Договор в новой редакции | Разногласия С УК, полученные 5.09-2017 г. | | | Ответы на разногласия | Примечания, пояснения |
| 1. | 1.1. Настоящий Договор заключен на основании Решения общего собрания Собственников помещений  в многоквартирном доме, утвержденного Протоколом № 1 от 30 июля 2013 года, изменён, дополнен Протоколом №1 от 30 июня 2017г, утверждён Протоколом № 2 от 16 сентября и хранящегося по адресу:  Московская обл., Ногинский р-н, пос. Зеленый, ул. Школьная, д. 11, пом.5 ,Председателя Совета дома №11 и у собственника кв.224 Стрекозовой Л.М. | 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. | | | **Согласны:**  1.1. Настоящий Договор заключен на основании Решения общего собрания Собственников помещений  в многоквартирном доме, утвержденного Протоколом № 1 от 30 июля 2013 года и хранящегося по адресу:  Московская обл., Ногинский р-н, пос. Зеленый, ул. Школьная, д. 11, пом.5. |  |
| 2. | 3.1.13. Предоставлять Собственникам отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. Отчет размещается на информационных стендах Управляющей организации и на ее сайте по адресу: www.ekoservis-green.ru. В отчете указывается соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре, количество предложений, заявлений и жалоб Собственников и иных пользователей помещений в МКД и принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки. | - 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» | | | Не согласны | Компания обязана предоставлять расширенную информацию собственникам, как заказчикам услуг ,например смета на ремонт дома. «Закон потребителя» В договоре указать закон. |
| 3. | 3.2.4. Ежегодно готовить предложения общему собранию собственников помещений по установлению на следующий год размера платы за содержание и ремонт общего имущества МКД на основании перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества **и сметы расходов к нему на предстоящий год путем проведения общего собрания собственников.** Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения  в связи  с несогласованием расчёта,  тарифа, проводятся   дополнительные обсуждения   и согласования  с Советом Дома №11, ОгиП дома №11 и активными собственниками, в случае  **не принятия решения, тариф предыдущего года пролонгируется  с пересмотром перераспределения  статей затрат, которые согласованы и утверждены  уполномоченными лицами,  Советом Дома №11 , управляющей  компанией , с учётом  рекомендаций  Министерства жилищно-коммунального хозяйства МО.** | | 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". | | Не согласны: | Наш дом полностью коммерческий и основным документом д.б. фактически обоснованный расчёт,а «не подгон» под тариф, определённый для социального жилья. **(Письмо с разъяснениями получено из администрации)** |
|  | 3.2.9. Контроль  за деятельностью Управляющей организации в части исполнения Договора осуществляется собственниками помещений и уполномоченными лицами   в порядке, установленном в **Приложение № 6**- Перечень уполномоченных лиц и их обязанности  к Договору. | | | - 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. | **СОГЛАСНЫ** |  |
|  | **3.4.5.**  Любой  собственник  имеет  право   инициировать годовое или внеочередное собрание. (ч. 2 ст. 45 ЖК РФ). Для   реализации  своих  прав на проведение  собрания   собственник вправе потребовать  у Председателя  Совета дома №11, у руководителя  Инициативной  группы  или  ООО «УК Экосервис»,  предоставления реестра собственников.  Уведомления производятся через почту  России. | | | - 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. | Не согласны | **Добавить:** Для   реализации  своих  прав на проведение  собрания   собственник вправе потребовать  у Председателя  Совета дома №11, у руководителя  Инициативной  группы  или  ООО «УК Экосервис»,  предоставления реестра собственников, **в случае, если повестка дня отвечает контролю и эффективному управлению домом.** |
|  | 4.3. В случае изменения стоимости услуг по Договору Управляющая организация производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.  4.4. Срок внесения платежей:        - до 10 числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем - для физических лиц;        - до 15 числа оплачиваемого месяца на основании счета на предоплату - для юридических лиц.  Счет-извещение является документом, подтверждающим факт оказания услуги.  **5.4. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 3 Договора, Управляющая организация вправе взыскать с него пени в размере 1/300 (одной трехсотой) учетной ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока (на 31-й день льготного периода) оплаты по день фактической выплаты включительно**.  Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Управляющей организацией, и подлежит уплате Собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 4 Договора. | | | 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.14ст. 155 ЖК РФ и не соответствует порядку, описанному в договоре. | **Согласны**  **??????????????????????**  **……,напишите, так как хотели бы зафиксировать в новой редакции…** | Данная редакция п. 4.3 и.4.4 разработана вами см.договор Стрекозовой Л.М. от 16 марта 2016 года  **(ваша формулировка, читайте договор Стрекозовой)** 5.4. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 3 Договора, Управляющая организация вправе взыскать с него пени в размере 1/300 (одной трехсотой) учетной ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока |
|  | 8.3.1. В одностороннем внесудебном порядке:         а) по инициативе Собственника в случае:            - отчуждения помещения вследствие заключения какого-либо договора (переуступки права требования, купли-продажи, мены, ренты и пр.), путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложением подтверждающего документа;            - принятия общим собранием Собственников помещений МКД решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации в порядке, установленном действующим законодательством, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позднее чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ему копии протокола решения общего собрания;            - принятия общим собранием Собственников помещений МКД решения о расторжении Договора, если Управляющая организация  неоднократно не выполняет условий Договора.        б)   по инициативе Управляющей организации, о чём Собственник помещения должен быть предупреждён не позднее чем за один месяц до прекращения настоящего Договора, в случае, если:            - МКД окажется в состоянии, не пригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация  не отвечает;            - Собственник в течение 3-х месяцев не исполняет своих обязательств в части оплаты по настоящему Договору. | | | Пункт 8.3.1. - неисполнение Собственником обязательств по оплате не влечет расторжение договора управления  Ж | **????????????????????????** | **Абсолютна ваша редакция (смотри договор со Стрекозовой)** |
|  | 9.3. Общее собрание собственников помещений производится в соответствии со ст. 45 ЖК РФ. Инициаторами  собрания  являются: Управляющая  компания, Совет Дома №11, любой собственник или группа, имеющий (ая)  более 10% голосов.  Собственники, отказавшиеся от голосования, не принявшие  участие  в собрании по тем  или  иным  причинам,  и не предоставившие  справки о невозможности голосования в указанные сроки  - будут  считаться проголосовавшие  в пользу  инициаторов  собрания.   **(ч. 5 ст. 46 ЖК РФ).** | | | 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. |  | **В силу «несовершенствования договорных отношений в сфере ЖКХ,** собственники имеют право вносить в свой договор **-**  «**Дополнительные  условия»**, и если они будут утверждены **(51%) голосов, то согласно**  **(ч. 5 ст. 46 ЖК РФ).** 5. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном настоящим Кодексом порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании. |
|  | 9.4. **ООО "УК "Экосервис"**  **обязана не позднее первого квартала каждого года**предоставлять   **Председателю    уполномоченных лиц**следующие  документы:  9.4.1.Справка о поступлении денежных средств на единый счет дома, учитывая бюджетные перечисления по возмещению льгот и субсидий лицам, имеющим на них право, с разбивкой по фондам различного назначения на определенный момент или за определенный период  9.4.2 .Ежемесячный план работ, связанных с обслуживанием дома и выполнением текущего ремонта  9.4.3.Акты очередных, специальных и сезонных технических осмотров, включая акты планово-предупредительного ремонта (ППР) и подготовки к зиме.  9.4.4.Заключения комиссионных обследований здания, конструкций, сетей дома, включая «Техническое заключение по результатам обследования жилого дома».  9.4.5.Договоры подряда на выполнение работ и предоставление услуг по содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома  9.4.6.Дефектные ведомости на выполнение отдельных видов текущего ремонта  9.4.7.Сметы на частичный и текущий ремонты  на 2 –ое полугодие  и год.  9.4.8.Акты выполненных работ по обслуживанию и текущему ремонту дома  9.4.9.Платежные поручения Управляющей компании по перечислению средств за выполненные работы (предоставленные услуги) подрядным организациям. | | | 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.  Ж | **????????????????????????** | **Поясняем:**  **-ОБЯЗАНЫ по закону Потребителя услуг в сфере ЖКХ, и если у вас нет таких специалистов, то расчёт ТАРИФА у вас «с воздуха»!** |
|  | 8.3.1. В одностороннем внесудебном порядке:         а) по инициативе Собственника в случае:            - отчуждения помещения вследствие заключения какого-либо договора (переуступки права требования, купли-продажи, мены, ренты и пр.), путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложением подтверждающего документа;            - принятия общим собранием Собственников помещений МКД решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации в порядке, установленном действующим законодательством, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позднее чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ему копии протокола решения общего собрания;            - принятия общим собранием Собственников помещений МКД решения о расторжении Договора, если Управляющая организация  неоднократно не выполняет условий Договора.        б)   по инициативе Управляющей организации, о чём Собственник помещения должен быть предупреждён не позднее чем за один месяц до прекращения настоящего Договора, в случае, если:            - МКД окажется в состоянии, не пригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация  не отвечает;            - Собственник в течение 3-х месяцев не исполняет своих обязательств в части оплаты по настоящему Договору.  9.3. Общее собрание собственников помещений производится в соответствии со ст. 45 ЖК РФ. Инициаторами  собрания  являются: Управляющая  компания, Совет Дома №11, любой собственник или группа, имеющий (ая)  более 10% голосов.  Собственники, отказавшиеся от голосования, не принявшие  участие  в собрании по тем  или  иным  причинам,  и не предоставившие  справки о невозможности голосования в указанные сроки  - будут  считаться проголосовавшие  в  пользу  инициаторов  собрания.  (ч. 5 ст. 46 ЖК РФ). | | | Пункт 8.3.1. - неисполнение Собственником обязательств по оплате не влечет расторжение договора управления  Ж | **????????????????????????** | **Абсолютна ваша редакция (смотри договор со Стрекозовой)** |