

**ПРОТОКОЛ РАЗНОГЛАСИЙ К ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ
между ООО «ПИОНЕР-СЕРВИС КУТУЗОВСКИЙ», именуемым в дальнейшем Управляющая организация/ УК, и собственниками недвижимости
по адресу ул. Гжатская, дом 5, корпуса 1-4, ЖК «Life-Кутузовский»**

№ пункта	Редакция ПСК	Редакция Собственников	Комментарии жителей	Комментарии УК
3.1.2	Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Приложением №2 настоящему Договору.	Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Приложением №2 настоящему Договору. В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет в согласуемые Сторонами сроки на основании Акта.		Принято в редакции жителей
3.1.6	Обеспечить выдачу Собственнику платежных документов не позднее 5 числа следующего за расчетным месяцем. По требованию Собственника выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.	Обеспечить выдачу Собственнику платежных документов не позднее 5 числа следующего за расчетным месяцем. По требованию Собственника выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости. Управляющая организация доставляет платежные документы в почтовые ящики по месту нахождения собственности и направлением платежного поручения в личный кабинет и/или на электронную почту Собственника.		Принято в редакции жителей
3.1.12	Своевременно рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет в журналах учёта заявок (жалоб, предложений), принимать меры по устранению указанных в них недостатков в установленные настоящим Договором сроки, отмечать в журнале учета заявок сроки устранения недостатков и лиц, выполнивших соответствующие работы. После получения письменного заявления (предложения, жалобы) информировать Собственника о решении, принятом по заявленному им	Своевременно рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет в журналах учёта заявок (жалоб, предложений), принимать меры по устранению указанных в них недостатков в установленные настоящим Договором сроки, отмечать в журнале учета заявок сроки устранения недостатков и лиц, выполнивших соответствующие работы. После получения письменного заявления (предложения, жалобы) информировать Собственника о решении, принятом по заявленному им вопросу по месту нахождения его имущества в Многоквартирном доме. Журнал жалоб и предложений должен быть прошнурован, пронумерован и подписан со стороны управляющей компании и представителем совета МКД.		Принято в редакции жителей

	вопросу по месту нахождения его имущества в Многоквартирном доме.			
3.1.13	<p>Готовый ответ на предложения, заявления и жалобы Собственника предоставляется Управляющей организацией в течение 10 дней, за исключением письменных запросов по раскрытию информации, предусмотренных «Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами», утвержденного Постановлением Правительства РФ № 731 от 29.03.2010г.</p>	<p>Готовый ответ на предложения, заявления и жалобы Собственника предоставляется Управляющей организацией в течение срока, утвержденного Постановлением Правительства РФ № 731 от 29.03.2010г.</p>	<p>Готовый ответ на предложения, заявления и жалобы Собственника предоставляется Управляющей организацией в течение 3 рабочих (комментарий: см. п. 34 ПП №416 от 15.05.2013) дней с даты получения, за исключением письменных запросов по раскрытию информации, предусмотренных «Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами», утвержденного Приказом Минкомсвязи России N 74, Минстроя России N 114/пр от 29.02.2016. Комментарий: ПП731 фактически утратил силу, т.к. с 01.07.2019 на территориях всех субъектов информация подлежит размещению в ГИС ЖКХ в порядке, установленном ч. 10.1 ст.</p>	<p>Готовый ответ на предложения, заявления и жалобы собственника предоставляется Управляющей организацией в течение срока, утвержденного Постановлениями Правительства РФ № 731 от 29.03.2010г. и № 416 от 15.05.2013 г.</p>

			161 ЖК РФ. Состав, сроки и периодичность размещения утв. Приказом Минкомсвязи России N 74, Минстроя России N 114/пр от 29.02.2016	
3.1.16	В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги.	В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, предусмотренными в постановлении правительства №354 произвести перерасчет платы за коммунальные услуги.		Принято в откорректированном варианте жителей
3.1.18	по тексту Не менее, чем за 3 (три) дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.	Не менее, чем за 3 (три) дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним в письменной форме время доступа в помещение.		Принято в редакции жителей с учётом принятых дополнений, предложенных УК. Дополнено: «в письменной форме или по телефону»
3.1.19	На основании заявки Собственника или уполномоченного им лица направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесении ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме или помещению (-ям) Собственника.	На основании заявки Собственника или уполномоченного им лица направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесении ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме или помещению (-ям) Собственника. Акт с указанием причин, обстоятельств и характера повреждений, причиненных жилому помещению и имуществу Собственника, или нарушений условий Договора выдается Собственнику Управляющей организацией или высылается почтой.		Принято в редакции жителей
3.1.20.	Представлять интересы Собственника в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.	Представлять интересы Собственника в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору, по согласованию с Собственником помещения.	Согласовано исключение пункта из ДУ	Согласовано исключение пункта из Договора управления
3.1.21	Отсутствует	Дополнить обязанность УК пунктом о предоставлении письменного годового отчёта согласно Постановлению № 731 Правительства РФ от 27.09.2014 года о стандарте раскрытия информации для УК, по первому кварталу	Пункт будет дополнен в соответствии с запросом жителей	Дополнение согласовано

		следующего года по всем работам и оказанным услугам, которые были проведены за прошедшие 12 месяцев. Кроме того, предоставить список запланированных работ на год следующий. Отчёт по форме, предусмотренной Приказом Минстроя России № 882/ПР. Отчёт должен появиться на сайте УК.		
3.1.22	Отсутствует	Дополнить обязанность УК по размещению на сайте информации об ответственных специалистах. В договоре необходимо указать адрес и телефон круглосуточного диспетчерского центра.	Приемлемо	Согласовано размещение на сайте информации об ответственных специалистах УК. Согласована работа офиса УК не менее двух раз в неделю до 20-00. Обеспечивается прием заявок по телефону диспетчерской службы
3.1.23	Отсутствует	Дополнить договор пунктом об обязанности УК предоставлять по запросу собственников копии договоров с подрядными/ субподрядными организациями (в т.ч. на охрану МКД и услуги консьержа).	Компромиссная редакция: необходимо в ДУ описать порядок предоставления доступа членам Совета дома.	Будет подготовлен порядок ознакомления с документами в офисе УК членами Совета дома.
3.1.24	Отсутствует	По требования собственника предоставлять копии договоров, заключенных УК с какими-либо организациями и с персоналом, принимаемым на работу в УК, без разглашения персональных данных.	Соглашаемся на исключение с учётом п. 3.1.23	Исключение пункта согласовано с жителями с учетом п. 3.1.23
3.1.25		Осуществить приемку в установленном Правилами, предусмотренными Постановлением правительства № 354, порядке у Собственника приборов учета ресурсов при замене по Заявлению последнего, которое может быть направлено на электронный адрес Управляющей организации.	С учётом дополненных правок во втором столбце	Дополнение согласовано
3.1.26	Отсутствует	Заключить договор страхования гражданской ответственности Управляющей организации за причинение вреда жилым и нежилым помещениям и общему имуществу в Многоквартирном доме в случае выполнения собственными силами работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества		Потенциально не возражаем. Необходимо уточнить сроки и условия заключения договора страхования.

		<p>собственников помещений, иных работ и услуг и предоставить по требованию Собственника копию договора (полиса).</p> <p>Требовать заключения договоров страхования гражданской ответственности подрядных организаций, привлекаемых к выполнению работ и оказанию услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.</p>		<p>Требовать страхования с подрядчиков УК не имеет права.</p>
3.1.27	Отсутствует	<p>В течении действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ, выполняемых УО по текущему ремонту ОИ – устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации ОИ. Дефект считается выявленным после составления Акта, предусмотренного разделом 6 настоящего Договора.</p>		<p>Дополнение согласовано</p>
3.2.1.	<p>Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.</p>	<p>Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. привлекать для выполнения своих обязательств по настоящему Договору сторонние организации. В случае привлечения сторонних организаций на выполнение работ УК обязана провести открытый конкурс с публикацией материалов закупки в открытых источниках информации и на информационном стенде УК.</p>	<p>Альтернативная редакция: «Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. привлекать для выполнения своих обязательств по настоящему Договору сторонние организации. В случае привлечения сторонних организаций на выполнение работ УК обязана нести ответственность перед собственниками ОИ за ненадлежащее оказание услуг и вред от действий третьих лиц, привлечённых УК»</p>	<p>Принято в редакции жителей</p>
3.2.2	<p>Требовать от Собственника внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами.</p>	<p>Требовать от Собственника внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами по оказанным ежемесячным</p>	<p>Согласованная редакция: «Требовать от Собственника внесения платы по Договору в</p>	<p>Принято в финальной согласованной редакции жителей</p>

		услугам, на основании данных индивидуальных приборов учета энергоресурсов.	полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами по оказанным ежемесячным услугам, на основании данных индивидуальных приборов учета энергоресурсов. В случае неработоспособности приборов учёта расчёт осуществляется в соответствии с Постановлением Правительства №354» (см. пункт 42 указанного Постановления)	
3.2.4	Готовить предложения к общему собранию собственников помещений по установлению на предстоящий год размера платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и перечня работ и услуг, предусмотренных Приложением №2 к настоящему Договору.	Перенести пункт из раздела права в раздел обязанности УК и изложить в следующей редакции: «Готовить предложения и обоснования к общему собранию собственников помещений по установлению на предстоящий год размера платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и перечня работ и услуг, предусмотренных Приложением №2 к настоящему Договору»		Принято в редакции жителей
3.2.7	Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику в случаях и порядке, предусмотренном действующим законодательством, предварительно уведомив Собственника путем размещения на претензии, уведомлении, платежном документе или направления уведомления в смс или на электронную почту.	Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику в случаях и порядке, предусмотренном действующим законодательством, предварительно уведомив Собственника путем направления претензии официальным способом или на электронную почту.	Альтернативная редакция: «Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику в случаях и порядке, предусмотренном действующим законодательством,	Принято в альтернативной редакции жителей

			предварительно уведомив Собственника способом, предусмотренным Постановлением Правительства №354»	
3.2.8	Осуществлять информирование Собственника путем направления SMS-уведомления, сообщения на адрес электронной почты, перечень информации при этом не ограничен.	3.2.8. Осуществлять информирование Собственника путем направления SMS-уведомления, включая сообщения на адрес электронной почты, при этом количество SMS-уведомлений ограничено и не может превышать 1-го в сутки. При этом SMS сообщения об экстренных и аварийных ситуациях без ограничений.		Принято в редакции жителей
3.2.9	Осуществлять контроль за ремонтными работами, связанными с переустройством и (или) перепланировкой принадлежащего Собственнику Помещения, на протяжении всего срока производства работ.	Исключить	Согласовано	Согласовано исключение пункта
3.2.10/ 3.2.11	Требовать от Собственника возмещения расходов Управляющей организации по восстановлению и ремонту общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома, несущих конструкций Многоквартирного дома в случае причинения Собственником Помещения какого-либо ущерба Общему имуществу Многоквартирного дома. Требование Управляющей организации к Собственнику оформляется в виде предписания с перечислением в нем подлежащих восстановлению элементов Многоквартирного дома и сроками исполнения предписания. В случае невыполнения предписания в установленные сроки Управляющая организация вправе выставить Собственнику неустойку в размере 0,5% от общей суммы ущерба за каждый месяц просрочки.	Требовать от Собственника возмещения расходов Управляющей организации по восстановлению и ремонту общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома, несущих конструкций Многоквартирного дома в случае причинения Собственником Помещения какого-либо ущерба Общему имуществу Многоквартирного дома. Подтверждением вины Собственника в причинении ущерба ОИ Многоквартирного дома является Акт оформленный в соответствии с п. 6.2 настоящего договора. В случае невыполнения Собственником условий пункта 3.2.10. настоящего Договора поручить выполнение работ по приведению помещений в прежнее состояние третьим лицам или выполнить работы своими силами с последующим правом требовать от Собственника возмещения всех расходов Управляющей организации в добровольном порядке, а при неисполнении Собственником требований Управляющей организации добровольно – в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.		Принято в редакции жителей

	В случае невыполнения Собственником условий пункта 3.2.10. настоящего Договора поручить выполнение работ по приведению помещений в прежнее состояние третьим лицам или выполнить работы своими силами с последующим правом требовать от Собственника возмещения всех расходов Управляющей организации в добровольном порядке, а при неисполнении Собственником требований Управляющей организации добровольно – в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.			
3.2.12	Самостоятельно перераспределять денежные средства, полученные от Собственника на финансирование выполнения работ (услуг) по настоящему Договору.	Самостоятельно перераспределять денежные средства, полученные от Собственника в части платы за содержание и ремонт по настоящему Договору. Не допускается перераспределение платы за коммунальные услуги. Такие средства УО обязуется незамедлительно перечислять в адрес ресурсоснабжающей организации.		Согласовано с исключением слова «незамедлительно», т.к. технически невозможно незамедлительно выделять денежные средства за КУ из каждого платежа жителя и отправлять в РСО.
3.2.16	Пользоваться общим имуществом собственников либо передавать его части в пользование третьим лицам, в том числе согласовывать проекты, заключать договоры, выдавать согласия от имени собственников общего имущества многоквартирного дома, связанных с присоединением к этому имуществу и размещением на этом имуществе объектов информации, иного оборудования элементов и устройств, с последующим ежегодным отчетом о выполнении данного поручения. Размер платы рассчитывается в зависимости от размера конструкции по	Данный пункт исключить. Распоряжаться общим имуществом УК может только по соответствующему решению очного ОСС.		Согласовано исключение пункта

	методике расчета тарифных расценок, определяемой управляющей организацией.			
3.2.17	Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником помещения и (или) потребителем время, представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг в порядке и в сроки, установленные Правилами предоставления коммунальных услуг.	Получить допуск в заранее согласованное с Собственником помещения и (или) потребителем время, представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг в порядке и в сроки, установленные Правилами предоставления коммунальных услуг, регламентированными в ПП 354.		Принято в редакции жителей
3.2.18	Отсутствует	Обеспечить доступ Собственникам к ИПУ Собственника по заявке Собственника.	Изложить пункт в новой редакции: «Обеспечить доступ Собственникам к ИПУ Собственника по заявке Собственника, предоставив экземпляр ключа к помещению, в котором скрыты ИПУ»	УК не имеет возможности предоставить ключи по причине нахождения в местах размещения ИПУ общедомового оборудования, в т.ч. представляющего опасность – электрические кабели и проч. Через личный кабинет можно контролировать автоматически переданные с ИПУ показания. Кроме того, готовы прописать в ДУ быстрый срок предоставления доступа к ИПУ в

				присутствии специалиста УК.
3.2.19	Отсутствует	Осуществлять контроль и не допускать установку любого инженерного оборудования и сетей, а также их подключение в помещениях и на конструкциях, отнесенных к общедомовому имуществу МКД без проведения Общего собрания собственников.	Согласны добавить: «...в случае, если данные действия нарушают действующее законодательство или не соответствуют проектной документации МКД»	Принято в редакции жителями с указанным дополнением
3.3.4	При проведении в Помещении ремонтных работ оплатить вывоз строительного и крупногабаритного мусора.	При проведении в Помещении ремонтных работ вывезти собственными силами и за свой счет или оплатить вывоз строительного и крупногабаритного мусора в соответствии с согласованным Тарифом УК.	Оставить альтернативу	Согласовано
3.3.5	Не производить переоборудование и/или перепланировку Общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома без получения разрешения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в установленном законодательством РФ порядке.	Не производить переоборудование и/или перепланировку Общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома без решения, принятого на общем собрании собственников.		Принято в редакции жителей
3.3.6	Предоставлять Управляющей организации в течение 5 (пяти) рабочих дней сведения: - о завершении работ по переустройству и/или перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.); - о заключенных договорах найма или аренды; - об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы, установленных в нежилых помещениях потребляющих устройств водо-, электро- и теплоснабжения и другие	Предоставлять Управляющей организации в течение 5 (пяти) рабочих дней сведения: - о завершении работ по переустройству и/или перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.); - об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы, установленных в нежилых помещениях потребляющих устройств водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты.		Приняты изменения в редакции жителей

	данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты.			
3.3.7	Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.	Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в согласованное с собственником время. <u>В аварийных ситуациях</u> в соответствии с ПП 354.		Пункт принят в редакции жителей с учётом дополнений по аварийным ситуациям
3.3.8	Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.	Собственник может сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.		Принято в редакции жителей
		Отсутствует пункт 3.4.3, необходимо изменить нумерацию		Согласовано
3.3.10	Собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание жилого помещения. Уплата и использование средств, сформированных за счет дополнительных взносов, осуществляется в порядке, установленном решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.	Собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание жилого помещения.		Принято в редакции жителей

3.4.6.	отсутствует	Требовать от УК предоставления копий договоров, заключенных УК с какими-либо организациями и с персоналом, принимаемым на работу в УК, без разглашения персональных данных.	Согласны исключить с учётом п. 3.1.23	Пункт не принят
3.4.8	Отсутствует	Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.		Согласовано
4.1	Цена Договора устанавливается в размере стоимости выполненных работ, оказанных услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, указанной в Приложении к Договору «Перечень и периодичность оказания услуг и работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома (Приложение № 2), стоимости предоставленных коммунальных услуг, определяемой в порядке, указанном в п.4.4. Договора, а также стоимости иных работ, услуг, которые составляют предмет Договора. Стоимость работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества подлежит индексации с учетом величины индекса роста потребительских цен, определенной Министерством экономического развития РФ на соответствующий год. При этом ежегодное оформление решением общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме изменений тарифов с учетом величины индекса роста потребительских цен не требуется.	Цена Договора устанавливается в размере стоимости выполненных работ, оказанных услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, определённой на общем собрании собственников помещений и указанной в Приложении к Договору «Перечень и периодичность оказания услуг и работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома (Приложение № 2), а в случае отсутствия такого решения применяются тарифы, установленные органом местного самоуправления, стоимости предоставленных коммунальных услуг, определяемой в порядке, указанном в п.4.4. Договора, а также стоимости иных работ, услуг, которые составляют предмет Договора.	Посыл – исключение автоматической индексации только обоснование ук тарифа	Стоимость коммунальных и иных услуг не может не входить в стоимость Договора управления. Поэтому предлагаем: 1.Оставить редакцию: Цена Договора устанавливается в размере стоимости выполненных работ, оказанных услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, указанной в Приложении к Договору «Перечень и периодичность оказания услуг и работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома (Приложение № 2), стоимости предоставленных коммунальных услуг, определяемой в порядке, указанном в п.4.4. Договора, а

				также стоимости иных работ, услуг, которые составляют предмет Договора. 2. Исключить последующий текст про индексацию.
4.2	Стоимости услуг по охране, патрулированию территории, обслуживанию тревожной кнопки, диспетчера видеонаблюдения, консьерж-сервису подрядной организацией подлежит индексации с учетом величины индекса роста потребительских цен, определенной Министерством экономического развития РФ на соответствующий год. При этом ежегодное оформление решением общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме изменений тарифов с учетом величины индекса роста потребительских цен не требуется.	«Стоимости услуг по охране, патрулированию территории, обслуживанию тревожной кнопки, диспетчера видеонаблюдения, консьерж-сервису подрядной организацией подлежит определению на очном общем собрании собственников помещений»	Будет раз в 2 года. Настаиваем на утверждении тарифов на ОСС	Предлагаем исключить пункт.
4.3.	Уменьшение стоимости работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в связи с экономией Управляющей организации не производится. Под экономией Управляющей организации понимается разница между плановой (в соответствии с установленными тарифами) стоимостью работ, услуг и суммой фактических затрат на выполнение работ, оказание услуг.	Экономия Управляющей организации распределяется по решению очного ОСС на необходимые работы, используется с целью снижения тарифа для исчисления платы за управление МКД. Под экономией Управляющей организации понимается разница между плановой (в соответствии с установленными тарифами) стоимостью работ, услуг и суммой фактических затрат на выполнение работ, оказание услуг. Выполнение неотложных работ должно быть согласовано советом МКД.	Ч12. ст. 162 ЖК РФ предполагает диспозитивность нормы о том, что экономия остаётся в кармане УК. При этом ЖК содержит ряд условий для того, чтобы экономия осталась у УК. Отсюда два предложения: 1) описать в ДУ каким именно образом УК подтверждает качество оказанных услуг в течении года (хотя это есть в ПП) 2) установить	Предлагаем исключить пункт, предусмотрено действующим законодательством.

			<p>максимальный % экономии, который может пойти в доход УК – остальное должно идти на благоустройство. Предлагаем не более 20% от экономии (для обсуждения)</p>	
4.4	<p>Расходы Управляющей организации по выполнению непредвиденных неотложных работ, подтвержденных документально, в размере стоимости работ, не учтенной при установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, подлежат возмещению Управляющей организации собственниками помещений. Расходы возмещаются путем оплаты каждым собственником помещений стоимости, выполненных непредвиденных неотложных работ, соразмерно его доле в общем имуществе многоквартирного дома, исходя из размера ежемесячного возмещения, определяемого из расчета не выше ежемесячной платы за содержание и ремонт жилого помещения в соответствующем году действия Договора, до полного погашения суммы, приходящейся на каждого собственника, или до принятия иного решения на общем собрании собственников.</p>	<p>Расходы Управляющей организации по выполнению непредвиденных неотложных работ, подтвержденных документально, в размере стоимости работ, не учтенной при установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, подлежат возмещению Управляющей организации собственниками помещений на основании решения очного ОСС. Расходы возмещаются путем оплаты каждым собственником помещений стоимости, выполненных непредвиденных неотложных работ, соразмерно его доле в общем имуществе многоквартирного дома, исходя из размера ежемесячного возмещения, определяемого из расчета не выше ежемесячной платы за содержание и ремонт жилого помещения в соответствующем году действия Договора, до полного погашения суммы, приходящейся на каждого собственника, или до принятия иного решения на общем собрании собственников.</p>	<p>Настаиваем. См. комментарий к пункту выше + пункт дополнен необходимостью проведения таких расходов через ОСС. Иначе может получиться, что на основных работах УО будет знатно экономить и все расходы проводить через непредвиденные!! Недопустимо!</p>	<p>Предлагаем вообще исключить пункт.</p>
4.6.	<p>Объем коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления</p>	<p>исключить</p>	<p>Не принимается. Выше показаний ОДН по общедомовому счётчику собственники никакие другие ОДН оплачивать не будут!</p>	<p>В пункте говорится именно о фактическом потреблении по общедомовому счетчику.</p>

	коммунального ресурса в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, распределяется между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.			
4.7.	Стоимость иных работ, услуг, включенных в предмет Договора, определяется соответственно видам и объемам таких выполняемых работ, услуг по прейскуранту цен, устанавливаемому Управляющей организацией. Управляющая организация самостоятельно определяет срок действия цен на такие работы, услуги.	Стоимость иных работ, услуг, включенных в предмет Договора, определяется соответственно видам и объемам таких выполняемых работ, услуг по прейскуранту цен, утверждаемому общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме по представлению Управляющей организации	Принято в редакции УК	Принято в редакции УК по согласованию с жителями
4.9.	Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных и введенными в эксплуатацию индивидуальными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, а при отсутствии или не введенных в эксплуатацию индивидуальных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти в порядке, установленном Правительством	исключить	Необходимо исключить. Если в ПП-354 это есть, то оно и так будет работать. Для чего дублирование?	Согласовано исключение пункта

	<p>Российской Федерации. При расчете платы за коммунальные услуги для собственников помещений в многоквартирных домах, которые имеют установленную законодательством Российской Федерации обязанность по оснащению принадлежащих им помещений приборами учета используемых воды, электрической энергии и помещения которых не оснащены такими приборами учета, применяются повышающие коэффициенты к нормативу потребления соответствующего вида коммунальной услуги в размере и в порядке, которые установлены Правительством Российской Федерации.</p>			
4.18	<p>Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.</p>	<p>исключить</p>	<p>Оставляем только обстоятельства непреодолимой силы – как в 354 ПП. Остальное исключаем</p>	<p>Согласовано исключение пункта</p>
4.23	<p>С момента выбора регионального оператора по обращению с твердыми коммунальными отходами уполномоченным органом исполнительной власти субъекта РФ, плата за коммунальные услуги включает в себя плату обращение с твердыми коммунальными отходами и отражается в платежном документе отдельной строкой.</p>	<p>4.22. С момента выбора регионального оператора по обращению с твердыми коммунальными отходами уполномоченным органом исполнительной власти субъекта РФ, плата за коммунальные услуги включает в себя плату обращение с твердыми коммунальными отходами и отражается в платежном документе отдельной строкой. С момента выбора регионального оператора по обращению с твердыми коммунальными отходами уполномоченным органом исполнительной власти субъекта РФ, тариф из Приложения 2 уменьшается на сумму, соответствующую пунктам Приложения 2.</p>	<p>Предлагаю альтернативную редакцию: «Управляющая организация обязуется заключить договор на оказание услуги по обращению с твердыми бытовыми (коммунальными) отходами с подрядчиком,</p>	<p>Предлагаем исключить пункт, предусмотрено действующим законодательством.</p>

			исполнителем по государственным контрактам, который до 1 января 2016 года заключил государственные контракты на оказание услуги по обращению с твердыми бытовыми (коммунальными) отходами на срок более чем десять лет» См. п. 9 Федерального закона от 29.12.2014 N 458-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об отходах производства и потребления", отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации"	
4.25	Принятие общим собранием собственников решения о внесении платы за коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) в адрес ресурсоснабжающих организаций не приводит к изменению условий Договора. Соответствующая информация доводится Управляющей организацией до плательщиков путем размещения на сайте	Принятие собственником решения о внесении платы за коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме и за исключением оплаты услуг Управляющей организации, соответствующей пунктам по вывозу ТКО Приложения 2) в адрес ресурсоснабжающих организаций не приводит к изменению условий Договора. Соответствующая информация доводится Управляющей организацией до плательщиков путем размещения на сайте Управляющей организации, а также на информационных досках в доме.		Принято в редакции жителей

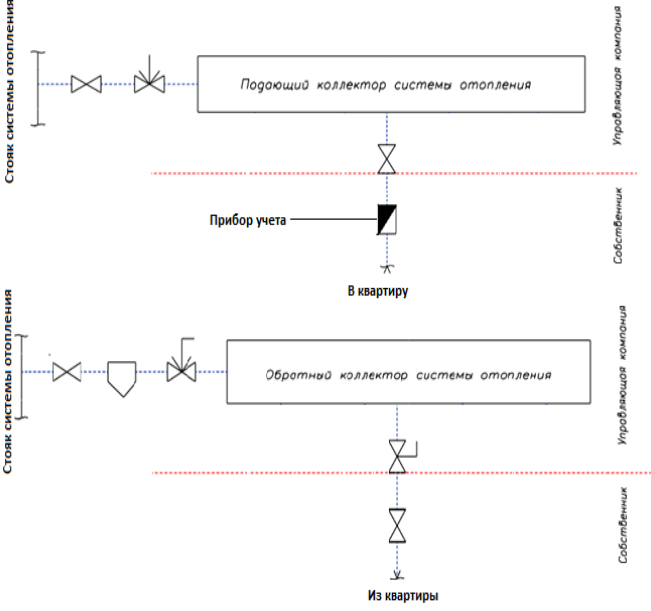
	Управляющей организации, а также на информационных досках в доме.			
4.26	Решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме могут быть утверждены дополнительные работы и услуги, а также их стоимость. Данное решение распространяет свое действие на всех собственников в многоквартирном доме, независимо от участия в голосовании по данному вопросу (п. 5 ст. 46 ЖК РФ)	Исключить	Дополнить пункт 4.26 о том, что утверждение преискуранта происходит только на очном ОСС	Предлагаем исключить пункт из Договора
5.4.1	Все последствия, возникших по вине Собственника аварийных и иных ситуаций в Помещении Собственника.	Все последствия, возникших по вине Собственника аварийных и иных ситуаций в Помещении Собственника в соответствии с принятым разграничением ответственности.		Принято в редакции жителей
5.4.4	Ответственность за действия пользователей Помещением, нанятых им ремонтных рабочих, а также рабочих, осуществляющих поставку строительных материалов и оборудования, мебели и т.п. для Собственника возлагается в полном объеме на Собственника.	Ответственность за действия пользователей Помещением, нанятых им лиц возлагается в полном объеме на Собственника, если указанными лицами в процессе эксплуатации Помещения Собственника и/или проведения в нем ремонтных работ причинен ущерб общедомовому имуществу или имуществу других собственников.		Принято в редакции жителей
5.7	Отсутствует	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, а также при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана уплатить Собственнику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости не предоставленных (невыполненных) или некачественно предоставленных (выполненных) услуг (работ) за каждый день нарушения, перечислив ее на счет, указанный Собственником, или по желанию Собственника произвести зачет в счет будущих платежей с корректировкой	(уравнивает пункт 5.2 по ответственности сторон)	Не принято ввиду того, что размер перерасчета предусмотрен нормативными актами (ПП-354)

		предоставляемого платежного документа, если сумма штрафной санкции не будет превышать месячного платежа.		
5.8	Отсутствует	Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.		Принято
6.3.	Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника (уполномоченного им лица), а также, при необходимости, - подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа с момента сообщения о нарушении Собственник не прибыл для проверки факта нарушения, составление Акта производится без его присутствия. В этом случае Акт подписывается остальными членами комиссии.	Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника (уполномоченного им лица), а также, при необходимости, - подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного дня с момента сообщения о нарушении Собственник/Управляющая организация не прибыл для проверки факта нарушения, составление Акта производится без его присутствия. В этом случае Акт подписывается остальными членами комиссии.	Извещение в письменном виде.	Принято
6.5	Акт составляется в присутствии Собственника, права которого нарушены. При отсутствии Собственника Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается Собственнику или в случае отказа или отсутствия Собственника отправляется по почте заказным письмом, а второй - Управляющей организации.	Акт составляется в присутствии Собственника, права которого нарушены. При отсутствии Собственника или Управляющей организации в часы работы Управляющей организации Акт проверки составляется комиссией без участия Стороны с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается Собственнику. В случае отказа от подписания Стороной или отсутствия Стороны, акт отправляется по почте заказным письмом, а второй представляется в Управляющую организацию.	Пункт согласован в редакции жителей	Принято с дополнением – «предоставляется в УК под роспись».
6.6	отсутствует	Дополнить договор п. 6.6. и изложить его в следующей редакции. Нарушение договора со стороны УК фиксируется в комиссионном акте в составе не менее трёх собственников (соседей). На основании указанного акта УК обязуется	Почему это? Как неисполнение обязательств фиксируется? Настаиваем	Как будет? у нас
				Не согласовано. Факт нарушения должен быть проверен УК, а не просто

		скорректировать стоимость оказанных услуг и осуществить перерасчёт.	включении пункта о фиксации жителями нарушений ук. См. п. 42 ПП 491: «Управляющие организации и лица, оказывающие услуги и выполняющие работы при непосредственном управлении многоквартирным домом, отвечают перед собственниками помещений за нарушение своих обязательств и несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором»	проведен перерасчет по любому акту. Процедура перерасчета предусмотрена законодательством.
7.1	Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке по инициативе Собственника в случае: - принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания; - в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации, с обязательным уведомлением об этом не позже, чем за 3 месяца, если	В п. 7.1 договора слова «о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора» заменить словами «о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за месяц до прекращения настоящего Договора»		Принято в редакции жителей

	<p>многоквартирный дом в силу обязательств, за которые Управляющая организация не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению;</p> <ul style="list-style-type: none"> - по соглашению сторон; - в случае ликвидации Управляющей организации, если не определен ее правопреемник. 			
7.2	Настоящий Договор считается расторгнутым в одностороннем порядке в случаях, указанных в п.7.1. Договора, через два месяца с момента направления другой Стороне письменного уведомления.	Настоящий Договор считается расторгнутым в одностороннем порядке в случаях, указанных в п.7.1. Договора, через один месяц с момента направления другой Стороне письменного уведомления.	Согласовано в редакции УК	Принято в редакции жителей
8.5	Отсутствует	Расширение перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме относительно перечня, определённого нормативными актами, осуществляется путем принятия соответствующего решения на очном общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме. Результат таких изменений фиксируется в дополнительном соглашении к настоящему Договору.		Принято с условием указания ОСС без формы проведения
9.1	Договор заключен на срок 3 (три) месяца и вступает в действие с момента его подписания. В случае проведения общего собрания собственников и выбора ООО «ПИОНЕР-СЕРВИС КУТУЗОВСКИЙ» в качестве управляющей организации в соответствии с п.2,3 ст.161 Жилищного кодекса РФ, договор пролонгируется на срок 3 (три) года на тех же условиях.	Договор заключен на срок 3 (три) месяца и вступает в действие с момента его подписания. В случае проведения общего собрания собственников и выбора ООО «ПИОНЕР-СЕРВИС КУТУЗОВСКИЙ» в качестве управляющей организации в соответствии с п.2,3 ст.161 Жилищного кодекса РФ, договор пролонгируется на срок 1 (один) год на тех же условиях	1 год.	Предлагается компромиссный вариант – 2 года
П.10.2		Указать конкретный корпус		Согласовано

П.10.5		Исключить приложение 3, и 7	Настаиваем. Если указанный пункт не будет исключен, то пойдут многочисленные жалобы в Роспотреб и ФАС + МЖИ. Поскольку УК навязывает собственникам услуги и не даёт альтернатив для выбора другого исполнителя по этим услугам. Приложение №3 может быть в виде отдельного договора заключено с собственником, которому необходимы будут предлагаемые УО услуги. Приложение №7 может быть только в виде рекомендаций (памятки)	В настоящее время готовится обновленная редакция Приложения №7 с учетом ряда замечаний жителей. Проект Приложения в новой редакции будет выложен на сайте УК и на форуме жителей
Раздел IV Прил. 1	По тексту	Сделать приложением схему/план земельного участка, входящего в ОИ собственников. Прописать в общедомовом имуществе о системах АСКУВ, АСКУЭ, видеонаблюдение, серверах под видео, слаботочные системы коммутаторы, маршрутизаторы, активное и пассивное оборудование, мебель, АСКУД.	Про земельный участок не прокомментировали	Земельный участок на текущий момент еще не сформирован
Прил. 2	По тексту	Добавить столбец стоимость за каждую единицу работ, и номер каждой строки	Просьба представить образец такого приложения. В части услуг охраны и консьержа – просьба осуществить расчёт платы с квартиры, а не метра кв.	ОСС уже проходят с формулировкой «с квадратного метра». Готовы предложить формулировку про плату «с квартиры» в следующем ОСС
Прил. 3	По тексту	исключить	Также см. выше	Исключение не согласовано. Подготов

			лена обновленная редакция Приложения №3. См. на форуме жителей в разделе "Важная информация"
Прил. 4		<p>После схемы водоснабжения сделать следующую сноску</p> <p>Управляющая организация несет ответственность в соответствии с Постановлением Правительства № 491 от 13.08.2006 г.</p> <p>Граница ответственности указана на схеме. Ответственность Управляющей организации проходит по волнистой линии (запорно-регулирующее устройство шаровой кран находится в зоне ответственности Управляющей организации). По отоплению сделать следующую схему</p> 	Принято в редакции жителей

П. 1 Прил.5	<p>путем размещения нижеследующей информации на информационных стендах, установленных на первых этажах в подъездах многоквартирного дома, а также расположенных в помещении Управляющей организации, в месте, доступном для всех потребителей:</p>	<p>Дополнить размещение информации на сайте УК и в мобильном приложении</p>	<p>Принято и без мобильного приложения</p>	<p>Принято (без мобильного приложения)</p>
П.п. б) п.2 Прил. 5	<p>...об изменении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и за коммунальные услуги – не позднее, чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься такая плата в ином размере. В случаях, когда решение государственного регулирующего органа о начале применения новых тарифов на коммунальные ресурсы или нормативов потребления коммунальных услуг принято в течение указанного срока, информация об изменении размера платы за коммунальные услуги доводится до сведения потребителей при предоставлении платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за коммунальные услуги с применением соответствующих новых тарифов на коммунальные ресурсы или нормативов потребления коммунальных услуг;</p>	<p>Слова «об изменении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения» исключить</p>		<p>Принято в редакции жителей</p>
П.8 Прил. 6	<p>В случае принятия собственниками помещений решения о внесении платы за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям, а также в случае уступки в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации в пользу</p>	<p>Исключить передачу иным лицам, оставить только ресурсоснабжающие организации</p>		<p>Принято в редакции жителей</p>

	ресурсоснабжающей организации или иных лиц прав требования к потребителям, имеющим задолженность по оплате услуг, Управляющая организация вправе передать таким ресурсоснабжающим организациям и иным лицам персональные данные субъектов персональных данных, указанные в п. 4 настоящего Приложения, для целей их обработки, указанных в п.1 настоящего Приложения, способами, указанными в п.6 настоящего Приложения.			
Прил. 7		Исключить	Также см пункт выше. Указания из Приложения №7 могут быть только в качестве рекомендаций иначе будут последствия по аналогии с Приложением №3	В настоящее время готовится обновленная редакция Приложения №7 с учетом ряда замечаний жителей. Проект Приложения в новой редакции будет выложен на сайте УК и на форуме жителей
Прил. 8	Отсутствует	Добавить Приложение №8 "Перечень технической документации на Многоквартирный дом, расположенный по адресу _____, и иных, связанных с управлением многоквартирным домом, документов"		Согласовано
Прил. 9	Отсутствует	Добавить Приложение №11 (или все-таки 9?) «Порядок организации пропускного режима на территорию ЖК, описание функций охраны и консьерж-сервиса»		Предлагаем составить совместными силами и вынести на следующее ОСС.