

ПРОТОКОЛ РАЗНОГЛАСИЙ К ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ ПО АДРЕСУ: Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ПОС. ПАРГОЛОВО, УЛ. МИХАИЛА ДУДИНА Д.12, между двумя сторонами: Общество с ограниченной ответственностью «ПАТРИОТ-Комфорт» (далее – Управляющая организация) принявшего в управление общее имущество многоквартирного дома по адресу: г. Санкт-Петербург, пос. Парголово, ул. Михаила Дудина, д.12 от Застройщика, по передаточному акту или иному документу о передаче, в лице Генерального директора Турбельмана Алексея Юрьевича, действующего на основании Устава, после выдачи Застройщику разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию и Гражданином, являющимся собственником/владельцем/лицом, принявшим от Застройщика, после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещению в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи жилого (нежилого) помещения(ий) (далее – Собственник)

П.2.1.2. – выделен красным цветом в редакции «Договор с исправлениями от инициативной группы». При сопоставлении выделенного пункта 2.1.2. в редакции «Договор с исправлениями от инициативной группы» с первоначальной редакцией пункта 2.1.2. от ООО «ПАТРИОТ-Комфорт» разночтений не установлено. В чем вопрос непонятно.

№ п/п	Редакция ООО «ПАТРИОТ-Комфорт»	Редакция Собственника	1	<p>П. 2.1.5. Вести и хранить соответствующую бухгалтерскую, финансовую и иную документацию, связанную с исполнением Договора.</p>	<p>П.2.1.5. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию, перечень которой определен в Положении №5 настоящего Договора. И расчеты, связанные с исполнением Договора. По требованию Собственника знакомить его с условиями совершенных Управляющей компанией сделок в рамках исполнения Договора.</p>	<p>Пояснения ООО «ПАТРИОТ-Комфорт»</p>
					<p>Не подлежит изменению Исчерпывающий перечень документации, необходимый для хранения и ведения со стороны управляющей организации регламентирован нормативно-правовыми актами РФ (далее НПА), которые отражены в п.1.4, п.2.1.3. Договора. Поэтому данная поправка является повторной. «По требованию Собственника знакомить его с условиями совершенных Управляющей компанией сделок в рамках исполнения Договора.» - также является повторной и дублирует следующие п. Договора п.1.4., п. 2.1.10, п. 2.1.9</p>	

2	2.1.10. Предоставлять Собственнику любую информацию по Договору в двадцатидневный срок с момента получения соответствующего запроса.	2.1.10. Предоставлять Собственнику любую информацию по выполнению Договора в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения соответствующего запроса.	<p>Не подлежит изменению</p> <p>В данном случае некорректно вносить такую правку по следующим основаниям: сроки предоставления информации относительно исполнения договора управления регламентированы следующими НПА: Постановлением Правительства РФ №731 от 23.09.2010, Постановлением Правительства РФ №354 от 06.05.2011г., Постановлением Правительства №416 от 15.05.2013г. В данных НПА отражены четкие сроки ответов по видам запросов собственников, которые варьируют от 3-х рабочих дней до 30-х рабочих дней. Поэтому ООО «ПАТРИОТ-Комфорт» предложило срок ответа 20 дней, что является меньше 30-ти дней. В остальных конкретных случаях в зависимости от содержания запроса ООО «ПАТРИОТ-Комфорт» будет предоставлять ответы согласно требованиям НПА. Обращаем внимание, что данные сроки будут иногда менее 10 дней. П.1.4., п.2.1.3.</p>
3	отсутствует	2.1.15. При приёме многоквартирного дома в управление составить дефектную ведомость состояния дома и на её основании составить перечень работ на год. По требованию собственника знакомить его с перечнем запланированных и выполненных работ (в соответствии с распоряжением Жилищного комитета Правительства СПб №21-р).	<p>Нет необходимости включать данный пункт по следующим основаниям:</p> <p>- договор управления подписывается с дольщиком- собственником в момент, когда МКД (многоквартирный дом) уже принят в эксплуатацию</p> <p>- согласно НПА п.1.4., п.2.1.3. УК обязана осуществлять сезонные осмотры МКД и по факту осмотров составлять АКТЫ, в которых и отражается состояние конструктивных элементов, инженерных систем, инженерного оборудования,</p>

			<p>состояние малых архитектурных форм и прочего общего имущества дольщиков-собственников. По итогам таких актов составляется план текущего ремонта, который в обязательном порядке отражается на сайте организации, согласно требованиям ЖК РФ ст. 193 и Постановлению Правительства №731 от 23.09.2010г.</p> <p>Обязательство по исполнению указанных НПА отражено в п.1.4. и п.2.1.3 Договора управления в редакции ООО «ПАТРИОТ - Комфорт».</p> <p>Примечание: постановление Губернатора Санкт-Петербурга №843-ПП – Данный</p>
4	отсутствует	<p>2.1.16. Систематически проводить технические осмотры многоквартирного дома и корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра. Периодичность технического осмотра определяется постановлением Губернатора Санкт-Петербурга №843-ПП. Результаты предоставлять собственнику по его требованию.</p>	<p>Нет необходимости включать данный пункт по следующим основаниям:</p> <p>- согласно НПА п.1.4., п.2.1.3. УК обязана осуществлять сезонные осмотры МКД и по факту осмотров составлять АКТЫ, в которых и отражается состояние конструктивных элементов, инженерных систем, инженерного оборудования, состояние малых архитектурных форм и прочего общего имущества дольщиков-собственников. По итогам таких актов составляется план текущего ремонта, который в обязательном порядке отражается на сайте организации, согласно требованиям ЖК РФ ст. 193 и Постановлению Правительства №731 от 23.09.2010г.</p> <p>Обязательство по исполнению указанных НПА отражено в п.1.4. и п.2.1.3 Договора управления в редакции ООО «ПАТРИОТ - Комфорт».</p> <p>Примечание: постановление Губернатора Санкт-Петербурга №843-ПП – Данный</p>

		<p>Документ признан УТРАТИВШИМ СИЛУ ПОСТАНОВЛЕНИЕМ Губернатора Санкт-Петербурга от 17.06.2010 N 34-ПГ</p>
5	<p>отсутствует</p> <p>2.1.17. Обеспечивать потребителю коммунальными услугами установленного уровня, качества, в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления. Уровень, качество и объем коммунальных услуг определяется постановлением правительства №307 и распоряжением №170</p>	<p>Нет необходимости включать данный пункт т.к. Данное требование и обязательство УК уже отражено в следующих пунктах договора п.1.4., п.2.1.3., п.2.1.2 Примечание: постановление правительства №307 – признано утратившим силу в 2011 году.</p>
6	<p>отсутствует</p> <p>2.1.18. Рассматривать все претензии Собственника, связанные с исполнением заключенных Управляющей компанией Договоров с третьими лицами и разрешать возникшие конфликтные ситуации.</p>	<p>Нет необходимости включать данный пункт, т.к. данное условие прописано в п.2.1.10, п.2.1.6, 2.2.9)</p>
7	<p>отсутствует</p> <p>2.1.19. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома и организовывать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как аварии, на инженерных системах дома и других аварий, подлежащих экстренному принятию мер - незамедлительно, в максимально короткое время с момента поступления заявки по телефону. За возникновения аварий на инженерных сетях общедо пользования несёт ответственность Управляющая компания и аварийный ремонт выполняет за свой счёт</p>	<p>Нет необходимости включать данный пункт т.к. данная обязанность уже прописана в ежатом виде в п.1.4., п.2.1.3, П.2.4.3., п.4.1., Кроме того пояснения о работе АДС дает постановление Госстроя от 27 сентября 2003г. № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» п. 2.7.8, п.2.7.9</p>
8	<p>отсутствует</p> <p>2.1.20. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.</p>	<p>Нет необходимости включать данный пункт т.к. данные условия уже прописаны в п. 2.1.3, п. 2.2.8, п. 3.12. (постановление Госстроя от 27 сентября 2003г. № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»</p>

			<p>Постановление Правительства РФ №731 от 23.09.2010, Постановлением Правительства РФ №354 от 06.05.2011г)</p> <p>Нет необходимости включать данный пункт т.к. данные условия уже прописаны в п. 2.1.3, п. 2.2.8, п. 3.12. (постановление Госстроя от 27 сентября 2003г. № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»)</p> <p>Постановление Правительства РФ №731 от 23.09.2010, Постановлением Правительства РФ №354 от 06.05.2011г)</p>
9	отсутствует	<p>2.1.21. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.</p>	
10	отсутствует	<p>2.1.22. По письменному обращению Собственника предоставлять в течение 10 (десяти) рабочих дней для ознакомления информацию по технической документации на Многоквартирный дом и иных документов, связанных с управлением Многоквартирным домом</p>	<p>Нет необходимости включать данный пункт по следующим основаниям:</p> <p>-сроки предоставления информации относительно исполнения договора управления регламентированы следующими НПА: Постановлением Правительства РФ №731 от 23.09.2010, Постановлением Правительства РФ №354 от 06.05.2011г., Постановлением Правительства №416 от 15.05.2013г. В данных НПА отражены четкие сроки ответов по видам запросов собственников, которые варьируют от 3-х рабочих дней до 30-х рабочих дней. Поэтому ООО «ПАТРИОТ-Комфорт» предложило срок ответа 20 дней, что является меньше 30-ти дней. В остальных конкретных случаях в зависимости от содержания запроса ООО «ПАТРИОТ-Комфорт» будет предоставлять ответы согласно требованиям НПА.</p> <p>Обращаем внимание, что данные сроки будут иногда менее 10 дней. П.1.4., п.2.1.3.</p>

11	отсутствует	<p>2.1.23. Обеспечить по требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдачу в сроки, установленные регламентом, справки установленного образца, копии из Финансового лицевого счета и(или) из Домовой книги и иные предусмотренные действующим Законодательством документы</p>	<p>Необходимо переформулировать, т.к. согласно ст. 8 Федерального закона от 27.07.2006г № 149-ФЗ «Об информации, информационных технологиях и о защите информации», ст 3, 20 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» Передавать подобную информацию третьим запрещено (п 2.1.3)</p>
12	отсутствует	<p>2.1.24. На основании заявки Собственника и иных лиц, пользующихся помещением Собственника на законных основаниях, направлять своего сотрудника для составления Акта нанесения ущерба общему имуществу Собственников или помещению(ям) Собственника</p>	<p>Принято</p>
13	отсутствует	<p>2.1.25. Не чинить препятствий и оказывать содействие для допуска к объектам общего имущества Собственников, для сторонних организаций, выполняющих работы по заявке Собственника для обеспечения Многоквартирного дома дополнительными коммуникациями, имеющих лицензию на предоставление и организацию этих услуг, не нарушающих требований к технической эксплуатации Многоквартирного дома, с целью организации и обеспечения этих услуг, не предусмотренных настоящим Договором, если работы по организации и оказанию этих услуг не вредят состоянию Многоквартирного дома и не нарушают права других Собственников.</p>	<p>Противоречит ст.44-48 ЖК РФ, т.к. данный пункт относится к компетенции общего собрания собственников МКД.</p>
14	отсутствует	<p>2.1.26. Заключить договоры с соответствующими государственными структурами возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему Договору, в том числе коммунальных услуг для Собственника—гражданина, плата которого законодательно установлена ниже платы по настоящему Договору в порядке, установленном</p>	<p>На сегодняшний день подобных договоров не заключается, т.к. предоставление льгот гражданам не входит в компетенцию управляющих компаний. 1)Ст. 160 п. 1 ЖК РФ, Отдельным категориям граждан в порядке и на условиях, которые установлены</p>

	<p>законодательством города Санкт-Петербурга</p>	<p>федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации и НПА органом местного самоуправления, могут предоставляться компенсации расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг за счет средств соответствующих бюджетов</p> <p>2) Закон Санкт-Петербурга от 20.07.2006г №387-58 « О порядке и условиях предоставления отдельным категориям граждан компенсации расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг в Санкт-Петербурге»</p>
<p>15</p> <p>отсутствует</p>	<p>2.1.27. Без решения общего собрания Собственников помещений Управляющей организации запрещается использовать и передавать в пользование кому-либо любую часть общего имущества Собственников, а также запрещается подключать к пользованию коммунальными ресурсами любые объекты, не являющиеся частью общего имущества Собственников.</p> <p>В случае решения общего собрания Собственников о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, Управляющая организация обязана:</p> <p>1. Потребовать от этих лиц установки приборов учета потребления всех энергетических ресурсов. После разделения балансе и для Собственников уменьшить сумму оплаты коммунальных услуг в связи с уменьшением объема общего имущества.</p> <p>2. С лицами, получившими в пользование часть общего имущества заключать соответствующие договоры на обслуживание, содержание и оплату коммунальных услуг. В случаях продажи части общего имущества по решению</p>	<p>Нет необходимости включать данный пункт т.к. в соответствии со ст. 44-48 ЖК РФ распоряжение общим имуществом дома – прерогатива исключительно общего собрания собственников</p> <p>Начисления за коммунальные услуги (в случае продажи части общедомового имущества) новому собственнику будет производиться в соответствии с Постановлением Правительства РФ №354 от 06.05.2011г, что автоматически приведет к уменьшению оплаты за КУ собственниками, в силу того, что увеличится жилая площадь.</p> <p>п.2.1.3</p>

	<p>общего собрания собственников, средства, поступившие от продажи, после вычета установленных законодательством налогов по решению общего собрания Собственников, направляются на проведение необходимых работ капитального характера либо на иные цели, определенные решением общего собрания Собственников помещений</p>	
16	<p>отсутствует</p> <p>2.2.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать предоставление коммунальных услуг, проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством для выполнения работ и оказания услуг, предусмотренных Договором.</p>	<p>Нет необходимости включать данный пункт т.к. данная деятельность уже прописана в НПА, перечисленных в П.1.4., П.2.1.3 договора, предложенного ООО «ПАТРИОТ-Комфорт»</p>
17	<p>отсутствует</p> <p>2.2.4. По решению общего собрания собственников использовать отдельные помещения, относящиеся к общему имуществу в Многоквартирном доме, в соответствии с целевым назначением этих помещений для размещения своих служб или работников, материалов, оборудования, инвентаря и информационных стендов согласно Положению №6 настоящего Договора.</p> <p>Заключить отдельный договор с Собственником помещения в Многоквартирном доме об использовании этих помещений с учётом решения общего собрания собственников. Договор определяет часть используемого имущества в составе Приложения №6 настоящего Договора, вид договора, условия ответственности по содержанию и сохранению этой части имущества и оплату коммунальных услуг.</p>	<p>Пункт не ясен, где приложение № 6?</p>

18	<p>2.3.2. Собственник не имеет право самостоятельно вносить изменения в платежный документ, изменить содержание платежного документа, самостоятельно изменить тарифы, наименование платежей, переделывать полученные платежные документы любым способом. В случае совершения данных действий Управляющая организация вправе потребовать оплаты неустойки в форме штрафа в размере 0,5% от недоплаченной вследствие переделки денежной суммы за каждый день просрочки оплаты полной суммы платежного документа, выставленного Управляющей организацией.</p>	Исключить	<p>Принято - Исключить из пункта 2.3.2 фразу: «... В случае совершение данных действий Управляющая организация вправе потребовать оплаты неустойки в форме штрафа в размере 0,5% от недоплаченной вследствие переделки денежной суммы за каждый день просрочки оплаты полной суммы платежного документа, выставленного Управляющей организацией.» Фразу: «Собственник не имеет право самостоятельно вносить изменения в платежный документ, изменить содержание платежного документа, самостоятельно изменить тарифы, наименование платежей, переделывать полученные платежные документы любым способом...» оставить без изменений, т.к. финансовые взаимоотношения прописаны в ст.153 и ст.157 ЖК РФ, а также в пп 65-68 Постановления Правительства РФ №354 от 06.05.2011г.</p>
19	<p>2.3.10. Проводить ремонтные работы по рабочим дням с 9:00ч.до19:00ч., при этом работы, связанные с повышенным уровнем шума, могут производиться только в период с10:00ч.до18:00ч.(обязательный перерыв шумных работ с13:00ч.до 15:00ч.). В субботние, воскресные и праздничные дни работы, связанные с повышенным уровнем шума, производить запрещено.</p>	Нарушает законы РФ исключать или привести в соответствие	Принято

20	отсутствует	2.3.12. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутри домовых электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющей компанией. А также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки
21	отсутствует	2.3.13. Неосуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без уведомления и, в некоторых случаях, согласования с Управляющей компанией и в порядке, предусмотренном законодательством(ст.25-30ЖК).
22	отсутствует	2.3.14. Не производить слив воды из системы и приборов отопления.
23	отсутствует	2.3.15. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения строго руководствоваться <u>Жилищным кодексом РФ</u> и действующими нормативными актами.
24	отсутствует	2.3.16.Выполнятьпредусмотренныезаконодательствомсанитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.
25	отсутствует	2.3.17.Оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх установленных платежей. Данное требование возможно только по решению общего собрания собственников жилья ст.44-48 ЖК РФ