

**Протокол разногласий к договору
управления многоквартирным домом**

г. Москва
"___" _____ 2014 г.

ООО «УК Комфорт Сити» в лице _____, действующего(ей) на основании _____, именуемый в дальнейшем "Управляющая организация", с одной стороны, и _____, именуемый в дальнейшем "Собственник", с другой стороны, составили настоящий протокол по результатам переговоров по согласованию разногласий по договору управления МКД _____ № ___ от "___" _____ 2014 г. о следующих изменениях:

1.

№ пункта	№ пункта договора	Редакция ООО «УК Комфорт Сити»	Редакция Собственника	Примечание (указываются НПА, обоснования, доводы)
1	1.3.		После слов «Жилищный кодекс» добавить «Федеральным законом о защите прав потребителей»	
2	2.2.	Управляющая организация по заданию собственников помещений в Многоквартирном доме, а также для лиц принявших от Застройщика помещения по передаточному или иному акту в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, расположенном по адресу: _____, предоставлять коммунальные и иные услуги Собственнику, лицам принявшим	Управляющая организация по заданию собственников помещений в Многоквартирном доме, а также лиц, принявших от Застройщика помещения по передаточному или иному акту, в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, расположенном по адресу: _____, предоставлять коммунальные и иные услуги Собственнику,	Данный вид деятельности не определен, имеет размытый характер.

		от Застройщика помещения по передаточному или иному акту, нанимателю и арендатору в соответствии с пп. 3.1.2-3.1.4 настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.	лицам, принявшим от Застройщика помещения по передаточному или иному акту, нанимателю и арендатору в соответствии с пп. 3.1.2-3.1.3 настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность, Утвержденную решением общего собрания собственников, проведенного в соответствии с действующим законодательством РФ.	
3	3.1.3.	б) горячее водоснабжение;	б) ХВС для нужд ГВС, подогрев ХВС для нужд ГВС	Постановление Правительства РФ от 6 мая 2011 г. N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов"
4	3.1.4.	3.1.4. Предоставлять и/или обеспечивать предоставление иных услуг, предусмотренных решением общего собрания собственников помещений в этом доме: - Интернета; - радиовещания; - телевидения; - видеонаблюдения; - обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда; - другие услуги. Указанные договоры заключаются после согласования их с Собственниками помещений.	Весь пункт изложить в следующей редакции: Предоставлять и/или обеспечивать предоставление иных услуг, предусмотренных решением общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме.	В том числе радио и домофон, который используется как электронный замок, являются ОДИ и входят в графу содержание и ремонт, поэтому должны быть исключены из дополнительных услуг.

5	3.1.5.	Информировать Собственника о заключении указанных в пп. 3.1.3 и 3.1.4 договоров и порядке оплаты услуг.	Весь пункт изложить в следующей редакции: 3.1.5. Информировать Собственника о заключении указанных в пп. 3.1.3 договоров и порядке оплаты услуг.	
6	3.1.23.	Информировать в письменной форме Собственника об изменении размера платы за помещение пропорционально его доле в праве на общее имущество в Многоквартирном доме (в случае применения цен за содержание и ремонт жилого помещения, устанавливаемых Правительством Москвы), коммунальные услуги не позднее 10 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и размера платы за помещение, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, но не позже даты выставления платежных документов.	Информировать в письменной форме Собственника об изменении размера платы за помещение пропорционально его доле в праве на общее имущество в Многоквартирном доме (в случае применения цен за содержание и ремонт жилого помещения, устанавливаемых Правительством Москвы, если общим собранием собственников не принято решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения), коммунальные услуги не позднее 10 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и размера платы за помещение, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, но не позже даты выставления платежных документов.	
7	3.1.24.	Обеспечить выдачу Собственнику (нанимателю и арендатору) платежных документов не позднее 25 числа оплачиваемого месяца.	Ежемесячно производить расчет платы за содержание и ремонт, исходя из фактически оказанных услуг в текущем месяце, в соответствии с тарифами, указанными в Приложении № 3 к Договору, а после принятия общим собранием собственников Многоквартирного дома решения о размере платы за содержание и ремонт - в соответствии с таким решением. Обеспечить выдачу Собственнику (нанимателю и арендатору) платежных документов не позднее 25 числа оплачиваемого месяца.	

8	3.1.34.	<p>Заклучить договор страхования объектов общего имущества в данном доме за отдельную от настоящего Договора плату Собственника со страховой организацией в случае принятия такого решения общим собранием собственников помещений.</p>		<p>Исключить данный пункт полностью: основанием для заключения данного пункта договора будет служить решение общего собрания собственников помещений</p>
9	3.1.35.	<p>Принять участие в программе льготного страхования жилых помещений собственников, заключив со страховой организацией соответствующий агентский договор, позволяющий Собственнику жилого помещения вносить страховые платежи за свое помещение в размере 1/12 годовой суммы по платежному документу, предоставляемому Управляющей организацией, в случае принятия такого решения общим собранием собственников помещений.</p>		<p>Исключить данный пункт полностью: основанием для заключения данного пункта договора будет служить решение общего собрания собственников помещений</p>
10	3.1.36.	<p>При наступлении страхового случая участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая (пп. 3.1.34 и 3.1.35). За счет средств страхового возмещения обеспечивать производство ремонтных работ по восстановлению внешнего вида, работоспособности и технических свойств частей застрахованного общего имущества.</p>		<p>Исключить данный пункт полностью: основанием для заключения данного пункта договора будет служить решение общего собрания собственников помещений</p>

11	3.1.39	<p>Предоставить собственникам гарантию обеспечения исполнения обязательств по настоящему Договору в виде копий соответствующих документов.</p> <p>В качестве гарантии обеспечения выступает (далее ненужное зачеркнуть):</p> <ul style="list-style-type: none"> - страхование гражданской ответственности; - безотзывная банковская гарантия; - залог депозита. <p>В случае неисполнения, просрочки исполнения либо ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору, а также в случае неисполнения обязательств по оплате коммунальных ресурсов ресурсоснабжающим организациям устранение указанных обстоятельств либо компенсация их последствий производится за счет обеспечения. При использовании всего или части обеспечения оно подлежит восстановлению за счет средств Управляющей организации.</p>		Исключить данный пункт полностью как не имеющий отношения к нашей стороне договора
12	3.1.40	<p>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 собственников помещений, иных работ и услуг и предоставить по требованию Собственника копию договора (полиса).</p>		Исключить данный пункт полностью как не имеющий отношения к нашей стороне договора

		Требовать заключения договоров страхования гражданской ответственности подрядных организаций, привлекаемых к выполнению работ и оказанию услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.		
13	3.1.41.	Оказывать содействие в порядке, установленном законодательством, уполномоченным Правительством Москвы организациям в установке и эксплуатации технических средств городских систем безопасности, диспетчерского контроля и учета, функционирование которых не связано с жилищными отношениями (ст. 4 Жилищного кодекса Российской Федерации).	Исключить данный пункт полностью либо оставить в следующей трактовке: Оказывать содействие в порядке, установленном законодательством, уполномоченным Правительством Москвы организациям в установке и эксплуатации технических средств городских систем безопасности, диспетчерского контроля и учета, функционирование которых не связано с жилищными отношениями (ст. 4 Жилищного кодекса Российской Федерации) за счет целевых средств выделяемых правительством городом Москвы для реализации.	
14	3.1.43.	Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.		Исключить данный пункт полностью как не имеющий отношения к нашей стороне договора
15	3.1.46.	Выявлять жилые помещения, свободные от обязательств, в том, числе жилые помещения, освободившиеся в связи с выбытием граждан или выморочные, информировать об этом Департамент жилищной политики и жилищного фонда города Москвы в течение 30 дней с момента выявления. Принимать безусловные		Исключить данный пункт полностью как не имеющий отношения к нашей стороне договора

		меры к сбережению указанных жилых помещений.		
16	3.2.4.	В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплательщиков и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.		Исключить данный пункт полностью как ущемляющий право собственника и дающий основания перекладывать свои риски на собственника
17	3.2.5.	Готовить в соответствии с условиями пп. 4.1-4.2 Договора предложения общему собранию собственников помещений по установлению на предстоящий год: - перечней работ и услуг, предусмотренных приложением N 3 к настоящему Договору.	Готовить в соответствии с условиями пп. 4.1-4.2 Договора предложения общему собранию собственников помещений.	Не имеет смысла предложения общему собранию собственников помещений ограничивать единственным вопросом.
18	3.3.1.	Своевременно и полностью вносить плату за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услуг, а также иные платежи, установленные решением общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением(ями). Застройщик самостоятельно и своевременно вносит плату за помещения и	Своевременно и полностью вносить плату за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услуг, а также иные платежи, установленные решением общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением(ями).	Исключить фразу «Застройщик самостоятельно и своевременно вносит плату за помещения и коммунальные услуги по помещениям, являющимся собственностью Застройщика.»

		коммунальные услуги по помещениям, являющимся собственностью Застройщика.		как не имеющую отношения к нашей стороне договора
19	3.3.2.	При неиспользовании помещения(й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.	Исключить данный пункт полностью, либо изложить в следующей редакции: При неиспользовании помещения(й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии на случай возникновения аварийных ситуаций	Исключить данный пункт полностью, поскольку УК не имеет оснований запрашивать эти данные (см также п 28 протокола разногласий)
20	4.2.	Цена Договора определяется: - общей стоимостью работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в год, приведенной в приложениях N 3 к настоящему Договору, данные работы должны быть согласованы сторонами с учетом рассчитанной общей стоимостью; - стоимостью коммунальных услуг (ресурсов) в соответствии с положениями пунктов 4.4, 4.5 настоящего Договора. В случае изменения Правительством Москвы цен, ставок и тарифов на жилищно-коммунальные услуги для населения на очередной год соразмерно изменяется общая стоимость услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, приведенных в приложениях N 3 настоящему Договору. Указанные приложения с измененной	Цена Договора определяется: - общей стоимостью работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в год, приведенной в приложениях N 3 к настоящему Договору, данные работы должны быть согласованы сторонами с учетом рассчитанной общей стоимостью; - стоимостью коммунальных услуг (ресурсов) в соответствии с положениями пунктов 4.4, 4.5 настоящего Договора.	Данный подход к расчету тарифа за услуги по содержанию и ремонту общего имущества при изменении цен, ставок и тарифов Правительством Москвы является непрозрачным для собственника и требует заключения нового договора

		стоимостью работ и услуг предоставляются Собственнику в срок, установленный п. 3.1.23 настоящего Договора.		
21	4.3.	<p>Ежемесячная плата Собственника за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц.</p> <p>Размер платы может быть уменьшен для внесения Собственником (нанимателем, арендатором) в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, в порядке, установленном нормативными правовыми актами г. Москвы.</p>	<p>Ежемесячная плата Собственника за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади принадлежащего ему жилого/нежилого помещения на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц.</p> <p>Размер платы может быть уменьшен для внесения Собственником (нанимателем, арендатором) в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, в порядке, установленном нормативными правовыми актами г. Москвы.</p> <p>Либо добавить к текущей редакции текст пп4 примечания к приложению 7 748-ПП</p>	<p>Текущая редакция позволяет управляющей компании начислять плату в том числе и за летние помещения: балконы, лоджии. Привести текст пункта в соответствии с пп.4 примечания к приложению 7 748-ПП</p>
22	4.5.	Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти города Москвы в порядке, установленном федеральным законом.	<p>Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти города Москвы в порядке, установленном федеральным законом.</p> <p>В случае, если поставщики коммунальных услуг предоставили Застройщику и(или) Управляющей организации скидки, то Управляющая организация обязана при осуществлении ежемесячного расчета платы за помещение Собственнику учесть данную скидку в полном размере</p>	

23	4.6.	<p>Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме соразмерно доле занимаемого помещения и коммунальные услуги вносятся ежемесячно до 10 (Десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем.</p> <p>Сумма платежей Застройщика подлежит корректировке соразмерно изменению площади помещений, находящихся в собственности Застройщика.</p>	<p>Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме соразмерно доле занимаемого помещения и коммунальные услуги вносятся ежемесячно до 10 (Десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем.</p>	<p>Применить пункт в новой редакции, потому что взаиморасчеты застройщика с управляющей компанией не имеют отношения к нашей стороне договора</p>
24	4.20.	<p>Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по отдельным заключенным договорам.</p>	<p>Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, а также не являющиеся обязательными работами по содержанию и ремонту общего имущества МКД выполняются за отдельную плату по отдельным заключенным договорам.</p>	
25	5.4.	<p>При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.</p>		<p>Исключить данный пункт полностью как ущемляющий права собственника</p>
26	6.1.	<p>- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и/или не реагированию Управляющей организации на обращения Собственника (нанимателя, арендатора) с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;</p>	<p>- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и/или не реагированию Управляющей организации на обращения Собственника (нанимателя, арендатора)</p>	<p>Собственник в соответствии с ЖК РФ не обязан уведомлять управляющую компанию</p>

27	8.5.	В соответствии с п. 4 ст. 9 Федерального закона «О персональных данных» от 27.07.2006 N 152-ФЗ Собственник дает свое согласие, Управляющей организации на обработку и передачу третьей стороне следующих персональных данных: фамилия, имя, отчество, паспортные данные, адрес регистрации, адрес фактического места жительства, телефон стационарный, телефон мобильный, адрес электронной почты, а также иных персональных данных, согласие на использование которых требуется по законодательству Российской Федерации, в целях осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, в том числе, но не исключая, использование персональных данных для информирования и опроса с использованием мобильного номера телефона и адреса электронной почты, и в других случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации на совершение действий, предусмотренных ст. 3 Федерального закона «О персональных данных».		Исключить данный пункт полностью как нарушающий права собственника, указанные в 152-ФЗ: отказать в предоставлении разрешения на обработку и передачу третьим лицам персональных данных.
28	9.1.	Договор заключен на 3 (Три) года и вступает в действие с " __ " _____ 201__ г.	Договор заключен на 1 (Один) год и вступает в действие с " __ " _____ 20__ г	В соответствии с ГК собственники как сторона договора имеют право заключать договор на любой, удобный им срок
29	9.3.	При отсутствии решения общего собрания Собственников либо уведомления Управляющей организации о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях/или на иных условиях согласно пп. 3.2.5, 4.1, 4.2 Договора.	При отсутствии решения общего собрания Собственников либо уведомления Управляющей организации о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на 1 (один) календарный год на тех же условиях/или на иных условиях согласно пп. 3.2.5, 4.1, 4.2 Договора	

30	-	плата за содержание и ремонт общего имущества	плата за содержание и ремонт жилого помещения	Везде по тексту договора изложить в предлагаемой редакции с целью привести в соответствие договор с п.3 ст.153 ЖК РФ, ст.154, ч.2, п.1 ЖК РФ
----	---	---	---	--

2. Дополнить Договор пунктами 3.1.47-3.1.53., и пунктом 3.4.8. следующего содержания:

«3.1.47. Не препятствовать проведению работ по прокладке коммуникаций и инженерных сетей в целях подключения дома к провайдерам услуг по подключению к Интернету, телевидению и т.п., инициированных Собственниками..

3.1.48. Не осуществлять перекодирование запорных устройств и замков домофона в Многоквартирном доме. В случае технической необходимости перекодирования запорных устройств или замков домофона без взимания платы с Собственников осуществить запись кодов ключей Собственника в память домофона.

3.1.49. По требованию любого представителя Совета многоквартирного дома и ТСЖ немедленно выдавать ему ключи от всех общих помещений в доме, в том числе чердаков, подвалов, технического этажа и т.п., а также обеспечить сопровождение в данные помещения. В случае невыдачи представителю Совета многоквартирного дома или ТСЖ по его требованию вышеуказанных ключей, УК за свой счет несет все расходы по восстановлению замков и дверей в такие помещения.

3.1.50. Хранить всю проектную, техническую и исполнительскую документацию на Многоквартирный дом в офисе Управляющей компании по месту нахождения Многоквартирного дома. По первому требованию Собственника в день его обращения предоставлять ему на ознакомление и для копирования всю проектную, техническую и исполнительскую документацию на Многоквартирный дом.

3.1.51. В течение гарантийного срока при обнаружении недостатков общего имущества Многоквартирного дома требовать от Застройщика устранения обнаруженных недостатков и осуществления восстановительных/ремонтных работ. В случае не устранения Застройщиком указанных недостатков, Управляющая организация самостоятельно либо с привлечением третьих лиц обязана произвести необходимые восстановительные/ремонтные работы за счет Застройщика. Управляющая организация не вправе взимать с Собственника плату за такие работы.

3.1.52. В течение гарантийного срока устранять последствия данных аварий за счет собственных средств с последующим предъявлением требований к застройщику о возмещении средств, затраченных на устранение последствия аварии.

3.1.53. До 01 июня 2014 года заключить с ОАО «Сбербанк России» договор, по условиям которого Сбербанк не взимает с плательщика комиссию за перевод денежных средств в ООО «УК «Комфорт Сити» в качестве платы за жилое помещение Собственника и коммунальные услуги.

В случае нарушения Управляющей организацией настоящего пункта Управляющая организация обязуется возместить Собственнику размер комиссии, удержанной ОАО «Сбербанк России» при оплате за жилое помещение Собственника и коммунальные услуги, путем уменьшения размера платы за жилое помещение на следующий оплачиваемый месяц на сумму оплаченной в ОАО «Сбербанк России» комиссии.

3.4.8. Вправе вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям (за исключением коммунальных услуг ОДС) если общим собранием собственников Многоквартирного дома принято соответствующее решение.»

3. Изложить п. 5.4. в следующей редакции:

«5.4. В случае нарушения п. 3.1.37. Управляющая организация обязана возместить Собственникам и вновь выбранной управляющей компании/ТСЖ все убытки и выплатить вновь выбранной управляющей компании/ТСЖ неустойку в размере 10 000 (Десять тысяч) рублей за каждый документ за каждый день задержки передачи документации в течение 10 (десяти) календарных дней с момента получения соответствующего требования об уплате неустойки от вновь выбранной управляющей компании/ТСЖ.»

4. Дополнить Договор Приложением № 7 – Дополнительные услуги, в котором раскрыть стоимость дополнительных услуг компании, оказываемых собственникам.

5. Установить, что стоимость работ и услуг Управляющей компанией по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме на 1 кв. метр общей площади в месяц составляет 25 рублей. Управляющей организации произвести перерасчет стоимости в Приложении № 3 к настоящему Договору в соответствии с настоящим пунктом.

6. Привести приложение №6 (Схема разграничения ответственности между УК и собственником) в соответствие действующим правилам оказания коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденным постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. N 354

("О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов"):

Схема № 1

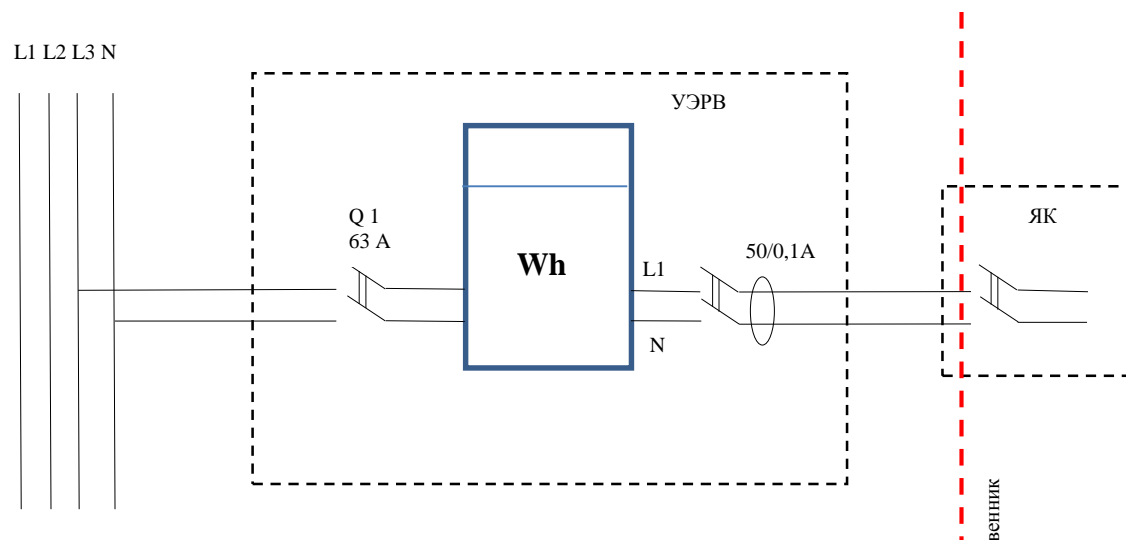


Схема № 2

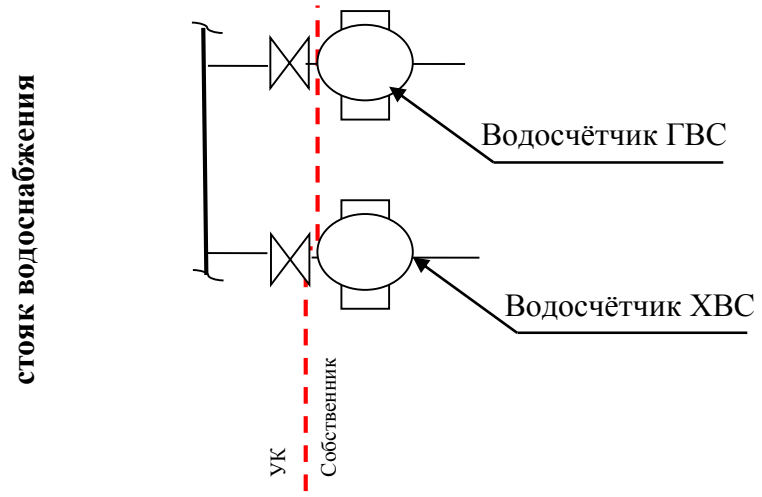
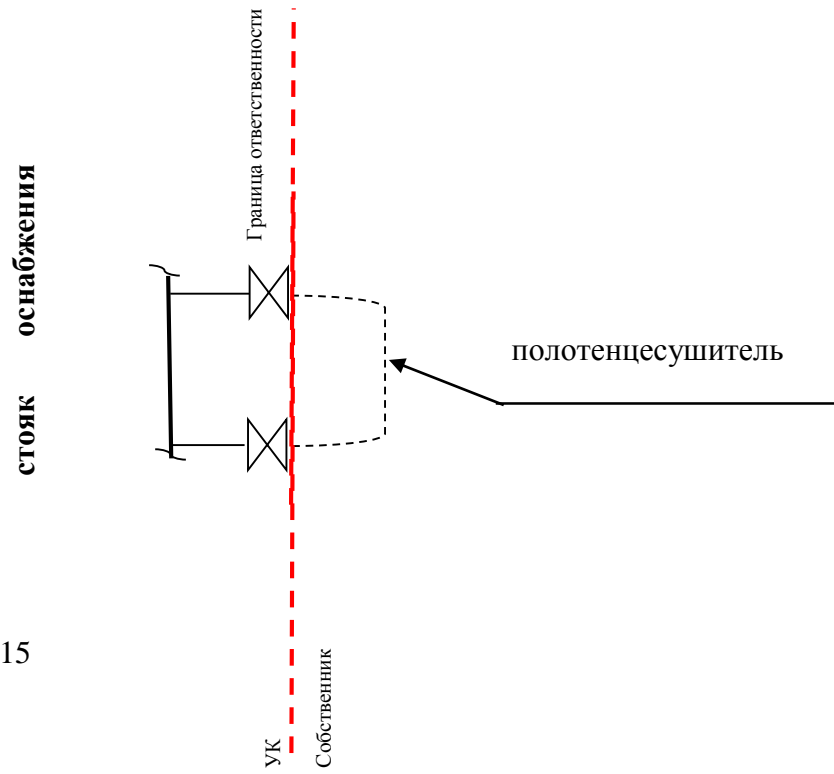


Схема № 3



Собственник

«__» _____ 20__ г.

Представитель ООО «УК «Комфорт Сити»

«__» _____ 20__ г.