

Протокол разногласий от.....

**К ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ (б/н) ГУП ДЕЗ ЯСЕНЕВО МНОГОКВАРТИРНЫМ
ДОМОМ по адресу:.....**

*Договор должен быть прошит и подписан сторонами на каждой странице с печатью
Управляющей компании, включая титульный лист!*

Указать дату на момент подписания!

Не указаны реквизиты и адрес ГУП ДЕЗ района Ясенево на титульном листе.

1.2.

Указать площадь (в соответствии с паспортом дома). Указать адрес.

*Нет главы «ТЕРМИНОЛОГИЯ», с разъяснением терминов и названий, используемых в
этом договоре! Добавить главу!*

*а) Исполнитель – юридическое лицо (организация любой формы собственности,
организационно-правовой формы) или физическое лицо (предприниматель без образования
юридического лица) осуществляющие содержание общего имущества и (или)
предоставление коммунальных услуг и иных платных услуг*

*б) Надлежащее содержание – содержание конструкций, помещений, оборудования или
общего имущества в целом, осуществляемое с предусмотренными в нормах и (или)
проекте эксплуатационными показателями и бытовыми условиями;*

*в) Нормативы предоставления коммунальных услуг – обязательные для соблюдения
управляющими организациями (управляющими), исполнителями потребительские
характеристики (свойства, параметры количества и качества) коммунальных услуг,
установленные государственным стандартом РФ «Жилищно-коммунальные услуги»;*

*г) Жилищно-коммунальные услуги – Услуги исполнителя по поддержанию и
восстановлению надлежащего технического и санитарно-гигиенического состояния
здания, сооружения, оборудования, коммуникаций и объектов жилищно-коммунального
назначения, вывозу бытовых отходов и подаче потребителям электрической энергии,
питьевой воды, газа, тепловой энергии и горячей воды.*

*д) Вид жилищно-коммунальных услуг: Совокупность однородных жилищно-
коммунальных услуг, характеризующихся общими технологическими признаками.*

*е) Физический износ здания (сооружения, оборудования, коммуникаций, объектов
жилищно-коммунального назначения):*

*Показатель, характеризующий изменение технического состояния здания (сооружения,
оборудования коммуникаций, объектов жилищно-коммунального назначения) по
сравнению с первоначальным состоянием.*

ж) Сезонная эксплуатация здания (сооружения, оборудования, коммуникаций, объектов жилищно-коммунального назначения):

Содержание и ремонт здания (сооружения, оборудования, коммуникаций, объектов жилищно-коммунального назначения), отражающие особенности оказания жилищно-коммунальных услуг в различные периоды года.

«Содержание общего имущества многоквартирного дома» из текста договора исключить Основание: нет нормативного определения этого понятия.

з) Содержание здания (сооружения, оборудования, коммуникаций, объектов жилищно-коммунального назначения): Комплекс услуг по техническому обслуживанию, уборке, диагностике, испытанию и обследованию здания (сооружения, оборудования, коммуникаций, объектов жилищно-коммунального назначения) и техническому надзору за его состоянием.

и) Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома - комплекс строительных и организационно-технических мероприятий и далее по тексту

к) Текущий ремонт здания (сооружения, оборудования, коммуникаций, объектов жилищно-коммунального назначения):

Ремонт, выполняемый для восстановления ресурса здания, (сооружения, оборудования, коммуникаций, объектов жилищно-коммунального назначения), частичного восстановления его ресурса с заменой или восстановлением составных частей ограниченной номенклатуры в объеме, установленном нормативной и технической документацией.

л) Техническое обслуживание здания (сооружения, оборудования, коммуникаций, объектов жилищно-коммунального назначения): Операции или комплекс операций по поддержанию работоспособности или исправности здания (сооружения, оборудования, коммуникаций, объектов жилищно-коммунального назначения) при использовании по назначению, ожидании, хранении и транспортировании.

м) Диспетчерское обслуживание здания (сооружения, оборудования, коммуникаций, объектов жилищно-коммунального назначения): Комплекс операций по приему, регистрации, учету заявок потребителей на оказание жилищно-коммунальных услуг и контролю за их состоянием.

н) Аварийное обслуживание здания (сооружения, оборудования, коммуникаций, объектов жилищно-коммунального назначения): Комплекс первоочередных операций и мероприятий по незамедлительному устранению аварий и неисправностей, сохранению и восстановлению условий, необходимых для жизнеобеспечения и безопасности потребителей

о) Услуги по содержанию и уходу за зелеными насаждениями придомовых территорий: Услуги исполнителя по посеву газонов, устройству цветников, дорожек и площадок, подготовке участков для озеленения, заготовке, посадке деревьев и кустарников, а так же по уходу за ними на придомовых территориях.

2.1.

(решение вопросов пользования указанным имуществом собственниками помещений), *(Решение этого вопроса вне компетенции управляющей компании!)*
Исключить!

2.2.

Голубинская, д24, корп.1, подъезд №8 *(адрес указан неверно, - заменить на соответствующий!)*

2.3. *Состав общего имущества не указан полностью, а состояние, указанное в приложении №1 не соответствует реальности! Исправить.*

2.4. *Всё должно быть заполнено в соответствии с оригиналами документов!*

к). год последнего комплексного капитального ремонта - *прописать: Не проводился!*

л). правовой акт о признании дома аварийным и подлежащим сносу _____ ;

Добавить: пункта о степени износа дома (по данным мониторинга МЖИ)!

Добавить: пункт о наличии арендаторов и собственников нежилых помещений, их количестве, занимаемой ими площади и другой информации!

Пункт «л» исключить!

3.1.2.

Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет. Необходим пункт, подтверждающий наличие собственных финансовых средств у управляющей компании для обеспечения выполнения условий пункта 3.1.2. (Уставной капитал, гарантии банка, имущество или иные возможности, подтвержденные оригиналами документов!) *Добавить пункт!*

3.1.3.

г) электроснабжение;

Пункт «г» - исключить!

за свой счет *(см. комментарии к пункту 3.1.2.)*

3.1.4.

услуги **«: обеспечение работы домофона, кодового замка двери подъезда и т.п.»** -

исключить! (По решению Федеральной Антимонопольной Службы и Мин.Регион.Развития, вышеуказанное оборудование относится к общедомовой собственности и обслуживается по статье расходов на: «содержание и ремонт жилого помещения»!)

«предусмотренные решением общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме / определенные по результатам открытого конкурса (ненужное зачеркнуть)». *Добавить – «в соответствии с дополнительным соглашением к договору»*

«3.1.5. Информировать собственников помещений о заключении указанных в п.п. 3.1.3 и 3.1.4 договоров и порядке оплаты услуг.»

Пункт 3.1.5. – исключить!

3.1.9.

Добавить – «и по нормам эксплуатации жилых зданий»

3.1.10. Добавить: «Восполнить, восстановить,»
«в соответствии с перечнем, содержащимся в приложении №2 к настоящему Договору» Удалить, как несоответствующее!,

Добавить: «Фиксировать в техническом паспорте дома и иных документах, все работы по текущему и капитальному ремонту с указанием перечня работ и приложением смет и актов выполненных работ, проводимых в доме»!

3.1.15.

«выявленные в процессе эксплуатации Собственником, нанимателем или иным пользователем помещения(й). Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила письменную заявку на их устранение.»
(Управляющая Компания обязана выявлять недостатки самостоятельно!) Изменить.

3.1.19. Обеспечить по требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы. Пункт 3.1.19. Удалить! (Не относится к компетенции Управляющей Компании).

3.1.22. Добавить: «После проведения капитального ремонта за счет средств г. Москвы»

Удалить: - «капитального», далее: «ремонта общего имущества в МКД»

3.1.24. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год Добавить: - «в соответствии со ст. 162 п.11 Ж.К. Р.Ф и П.П.РФ № 731 от 23.09.2010. и»

« Отчет предоставляется на общем собрании собственников помещений, а в случае проведения собрания в заочной форме - в письменном виде по требованию Собственника. Отчет размещается на досках объявлений в подъездах или иных оборудованных местах, определённых решением общего собрания собственников помещений.» - Удалить!

В отчете указывается: Добавить : «- информация о средствах У.К., полученных от возмездного использования имущества дома. »

- соответствие перечня фактически выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме перечню указанному в настоящем договоре; Добавить в конце: «и размеру оплаты»

3.1.26. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям) без письменного разрешения Собственника помещения или наличия иного законного основания.

3.1.28.

. Добавить в конце: «и о затратах по актам выполненных работ»

3.1.33. Передать техническую Добавить: « и проектную»

Удалить: или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

3.1.34.

; (Указать сумму страхового возмещения по этому договору, страховую компанию, номер и дату страхового полиса или договора страхования)

.....подтверждающего выбор и реализацию Управляющей организацией одного из указанных выше способов обеспечения исполнения ее обязательств. Указан только один способ! Указать другие.

.... за счет средств Управляющей организации. (О каких средствах идет речь?)
Указать!

3.2.1. Удалить: - Самостоятельно Добавить: - По согласованию с собственниками

3.2.4. Ежегодно готовить предложения по установлению на следующий год размера платы за содержание и ремонт общего имущества на основании перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов к нему на предстоящий год и направлять их на рассмотрение и утверждение на общее собрание собственников помещений.

Пункт 3.2.4. – Удалить (в связи с тем, что оплата, о которой идет речь, производится по тарифам!)

3.2.6. Удалить: - Поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям. Вставить: - Привлекать на основании контракта иные организации на тендерной основе, для выполнения обязательств по настоящему Договору.

3.4.2. «Поручение» заменить на «Заявление»

3.4.6.

3.1.25 - Не соответствует тексту. Заменить на - 3.1.24.

4. Цена Договора, размер платы за помещение и коммунальные услуги, порядок ее внесения

Цена договора не указана!

Нет перечня работ и планово-профилактических мероприятий с указанием регламента и графика проведения! Добавить недостающее!

4.18. ... « на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт» - Удалить!

Удалить: - «за счет Собственника (и) или» Далее: «за счет средств, выделяемых на эти цели из бюджета города Москвы», Добавить: - а в последствии по решению общего собрания собственников.

4.18.1.

. Добавить в конце: - «и собственников.»

4.18.2. Удалить: - «Решение» Добавить: - «Орган исполнительной власти»

4.20.

Добавить: «и оформляются дополнительным соглашением»

5.3.

«5.5.» Не соответствует тексту. Заменить на «5.4.»

6.2.

▪ нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу Многоквартирного дома; Добавить; - «по требованию любой из сторон Договора составляется Акт о нарушении условий Договора.»

▪ (Зона ответственности МВД.) Удалить: - «неправомерных действий Собственника по требованию любой из сторон Договора составляется Акт о нарушении условий Договора»

▪ Подготовка бланков осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме.

Удалить: - «В случае признания Управляющей организацией или Собственником своей вины в возникновении нарушения Акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу Стороны подписывают дефектную ведомость.»

(Акт составляется в любом случае)!

Договором не предусмотрен раздел:

6.3 Расчеты и санкции по договору. Добавить.

6.3.1. Прилагаемая к договору смета плановых объемов работ (приложение № 6) – Добавить, утвержденная на общем собрании, подлежит ежегодному уточнению с учетом меняющегося уровня цен и тарифов.

6.3.1.1 Оплата Собственником работ и услуг по Договору осуществляется на основании единых платежных документов, через систему ЕИРЦ. Платежный документ должен соответствовать требованиям пункта 38 Правил предоставления коммунальных услуг, утвержденных постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 года № 307с изменениями и дополнениями.

6.3.1.2 Собственник вправе на основании составленных актов, в соответствии с требованиями к предоставлению коммунальных услуг ненадлежащего качества, пунктом 1 статьи 157 ЖК РФ и Законом РФ «О защите прав потребителей»:

- уменьшить размер оплаты при неудовлетворительном выполнении предоставления коммунальных услуг и несвоевременном проведении работ, обеспечивающих бесперебойное предоставление данных услуг;

- не оплачивать конкретные невыполненные работы;

6.3.2 Применяемые по договору уровни качества работ для определения размера оплаты должны соответствовать критериям оценки деятельности управляющей организации (РП №05-14-243/6-1 от 15.08.2006г.) и оценивать деятельность УК по десятибалльной системе, от 0 до 10 баллов, а так же иметь применение оценки «удовлетворительно», «отлично» и «неудовлетворительно».

- удовлетворительное выполнение работ – результаты проверки показывают, что Исполнитель выполняет все работы согласно условиям договора. Сроки выполнения текущего и аварийного ремонта соответствуют утвержденным положениям;

- соблюдается график профилактического ремонта и подготовки к сезонной эксплуатации;

- отчеты точны и предоставляются в установленные сроки. Расходы не превышают уровня сметы. Дом и система инженерных коммуникаций в исправном состоянии, а придомовая территория – в чистоте.

- при удовлетворительной оценке Собственник оплачивает исполнителю стоимость работ согласно договору

- отличное выполнение работ - результаты проверки показывают, что исполнитель выполняет все работы с превышением условий договора. Текущий и аварийный ремонт выполняются в сокращенные сроки, установленные нормативными документами. Профилактический ремонт проводится с опережением графика. Отчеты соответствуют действительному положению дел и сдаются своевременно. Конструктивные элементы и системы инженерного оборудования дома исправны и функционируют в расчетном режиме, придомовая территория содержится в чистоте и благоустроенном состоянии. Отсутствуют утечки воды и потери тепла при визуальном осмотре. Нет обоснованных жалоб собственников.

- при отличном выполнении работ Исполнитель получает всю оплату по договору согласно смете плюс 1.5 % от стоимости всех работ по договору, что необходимо отразить в договоре дополнительным соглашением с собственниками, составленным на 1 (один) год.

- неудовлетворительное выполнение работ – проверки показывают, что исполнитель не выполняет работы в соответствии с условиями договора или выполняет их не в полном объеме.

Причины неудовлетворительного выполнения работ включают, но не ограничиваются, следующим:

- сроки выполнения текущего и (или) аварийного ремонта, утвержденные положением, не выдерживаются;

- нарушается график профилактического ремонта;

- отчеты неточны и (или) не предоставляются своевременно;

- дом не всегда содержится в чистоте, конструктивные элементы и инженерные системы работают с отклонениями;

- от собственников и пользователей поступают обоснованные жалобы;

При выполнении работ на неудовлетворительном уровне Собственник информирует об этом Управляющую компанию в письменном виде. Управляющая компания должна предоставить в письменном виде план и график устранения недостатков в работе. Собственник должен предоставить УК необходимое время (не менее 30 календарных дней) на устранение всех недостатков. При неустранении нарушений в течение предоставленного срока оплата по договору производится в соответствии с п. 6.3.1.2 договора, а так же на УК могут быть наложены штрафные санкции, по решению общего собрания собственников.

ДОБАВИТЬ РАЗДЕЛ!

7.2.

. Добавить в конце: - **«с обязательным ежегодным дополнительным соглашением о ценах, работах и иных условиях.»**

7.3.

. Добавить в конце: - **«или отсутствия дополнительного соглашения.»**

7.9 ГУП ДЕЗ не является собственником имущества!!!

Удалить: - «как собственника имущества»

10.2. При .. Добавить: - **«наличии дополнительного соглашения и»** отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора управления по окончании срока его действия данный Договор считается пролонгирован. Добавить: - **«ещё на один год.»** Договор составлен на –указать- страницах и имеет 6 приложений.

Оценка состояния дома определяется на основании мониторинга, проводимого Мосжилинспекцией по г.Москве и должна быть подтверждена документально!
Добавить ссылку на этот документ в приложение №2.