

УК «Прогресс»	УК «МИДА»
1. Невнятная структура документа, пункты слишком часто ссылаются друг на друга и приложения, в перечне Приложений к договору и самих Приложениях нумерация со сдвигом (начиная с № 6 вместо № 7, плюс договор сам — Приложение № 1 к протоколу ОСС), Приложение № 6 отсутствует.	1. Четкая структура документа, пункты понятны даже без ссылок на Приложения к договору, приложения хорошо структурированы.
2. Договором не рассматривается обслуживание паркинга, а соответственно взимание платы за КУ и управление паркингом ни на чем не основывается.	2. Договор включает в себя паркинг. В большинстве пунктов паркинг упомянут отдельно (разделить договоры юридически невозможно на текущий момент. Одной из причин является тот факт, что паркинг, согласно проектной декларации и акту ввода в эксплуатацию, является встроенно-пристроенным помещением, неотъемлемой частью МКД).
3. В договоре присутствуют нерасшифрованные термины, нормативные документы перечислены (п. 3.1)	3. В договоре перечислены нормативные документы, на которых основаны права и обязанности. Расшифрованы используемые термины (пп.. 1 и 2)
4. Договор предполагает наличие Совета Дома (п. 3.7, Приложение № 4). <b>Хотя на ОСС НЕ выдвинуты кандидатуры и сам вопрос.</b>	4. Договор предполагает возможность наличия Совета Дома, но не основывается на этом. <b>На ОСС вынесен вопрос создания совета дома и избрание кандидатур.</b>
5. Приложение № 4 к договору содержит пустые строки перечня уполномоченных лиц («следующее лицо (лица) и (или) совет многоквартирного дома»), но не указывает, когда, как и кем они выбираются. Без непонятно откуда взявшихся уполномоченных лиц (в одном месте указано, что это Председатель Совета Дома, в другом — что и/или Председатель Совета Дома, но чаще не указано вовсе) многие пункты договора не работают (например, пп. 5.6, 5.7, 6.2.3)	-----
6. Работа с должниками в судебном порядке будет проводиться только по отдельному решению, принятому на ОСС (Приложение №9). <b>То есть, УК не будет заниматься сбором средств с должников без общего решения, а значит продолжится выплачивание средств за должников из тех, что собраны с тех, кто честно оплачивает квитанции.</b> <b>На ОСС вопроса о принятии данного решения НЕ вынесено.</b>	6. В услуги по управлению МКД уже входит организация работы с должниками. Судебные расходы взыскиваются с должника и в состав платы за услуги по управлению не входят (п. 3.1 в Приложении № 5)
7. Срок действия договора - 3 года (п. 2.1).	7. Срок действия договора - 1 год (п. 7.1)
7а. Расторжение договора расписано с большим количеством условий: - по заявлению одной из сторон, не позднее, чем за 3 месяца до даты окончания договора (п. 2.4), - по соглашению сторон (п. 9.2), - при длительном бездействии или банкротстве УК, собственниками в одностороннем порядке на основании ОСС, датой расторжения не ранее 30 дней с даты получения УК заказного письма с уведомлением о расторжении или передачи уведомления лично под подпись (пп. 9.3 и 9.4), - в случае иных причин одностороннего расторжения	7а. Расторжение договора по соглашению сторон или по письменному уведомлению второй стороны о принятом (УК или собственниками на ОСС) решении не позднее, чем за 30 дней до даты расторжения (пп. 7.3-7.6)

<p>договора собственниками на ОСС (в т. ч. для смены УК) — не ранее 45 дней с даты получения УК заказного письма или передачи лично под подпись (п. 9.5)</p> <p>- УК сама расторгает договор, если суммарный размер задолженности собственников за 6 календарных месяцев превышает цену договора за 1 месяц согласно п. 2 ст. 200 ЖК РФ, через 2 месяца после извещения собственников и/или уполномоченного лица (пп. 9.6 и 9.7)</p>	
<p>7б. Автоматическая пролонгация на прежних условиях, если за 3 месяца до окончания договора заявления о расторжении договора не было (п. 2.4)</p>	<p>7б. Автоматическая пролонгация на прежних условиях, если за 1 месяц до окончания договора уведомления о расторжении договора не было (п. 7.8)</p>
<p>8. Существующее состояние дома признается УК «отвечающим требованиям надлежащего содержания ОИ в МКД» (п. 1.5)</p>	<p>8. Существующее состояние дома признается УК, требующим проверки и анализа (проведения экспертизы)</p>
<p>9. Съём показаний приборов учета не позднее 26 числа текущего месяца (п. 7.3.2)</p>	<p>9. Съём показаний приборов учета 20-30 числа месяца (п. 4.1.2)</p>
<p>10. Доступ к данным общих счетчиков не обозначен в договоре</p>	<p>10. Предоставление собственнику доступа к данным общих счетчиков 1 рабочий день с момента обращения. Хранение данных приборов учета — 3 года (п. 4.1.2)</p>
<p>11. При запросе информации собственником:  - <i>«Если запрашиваемая собственником информация относится к обязательной для раскрытия на сайте Управляющей организации, то собственнику в течение 10 календарных дней с момента поступления соответствующего запроса, в письменном ответе указывается адрес сайта Управляющей организации.»</i>  - если ее нет на сайте УК, то в течение 30 календарных дней с даты регистрации обращения предоставят ответ (пп. 3.10 и 3.11)  При запросе собственником у УК справок, выписок и иных предусмотренных законодательством документов, те выдаются в срок до 10 рабочих дней (п. 7.1.6)</p>	<p>11. Заявление на перерасчет передается письменно или устно в течение 3 месяцев после нарушения, получение обратной связи в течение 2 рабочих дней с заявления, рассмотрение — в течение 10 рабочих дней (пп. 5.2.5-5.2.7)</p>
<p>12. Согласно договору, управляющей компанией рекомендовано создание резервов на текущий ремонт общего имущества для выполнения непредвиденных и дополнительных работ (п. 5.2, Приложение № 9). Такие работы определяются УК, собственники только уведомляются (способ уведомления не указан). Стоимость выполненных непредвиденных работ будет определять УК и дополнительно взиматься с собственников МКД (п. 5.6).  <i>То есть УК не проводит регулярную активировку состояния МКД и не составляет планы работ. Как будет определяться необходимость проведения внеплановых работ, неизвестно.</i>  <b>Вопрос о принятии решения по созданию резервов на текущий ремонт НЕ вынесен на ОСС!</b></p>	<p>12. Не рассматривается создание резерва для дополнительных работ, так как предполагается постоянное составление плана работ.</p>

<p>13. В договоре указано, что отчет о выполнении условий договора будет размещаться на сайте УК в течение каждого первого полугодия, о чем будет вывешено уведомление на стендах.</p> <p><b>За три года своей работы, УК Прогресс ни разу не опубликовал такой отчет, согласно требованиям законодательства.</b></p>	<p>13. Отчет о выполнении условий договора будет проводиться ежегодно (последняя строка п. 3.1 в Приложении № 5)</p>
<p>14. Вводятся ограничения на проведение собственниками ремонтных работ (строго Пн-Пт 09-18, Сб 09-14, Вс выходной) (п. "И" в Приложении № 3).</p> <p><b>Данный пункт договора противоречит законодательству.</b></p>	<p>----</p>
<p>15. Тарифы и перечень работ и услуг обновляются со 2-го года ежегодно в виде доп. соглашения к договору, кроме минимально необходимых работ и услуг, которые не изменяются (пп. 4.1.2, 4.1.3). Тарифы индексируются (п. 5.4) <i>без вынесения вопроса на ОСС</i> (п. 6.1.1). Доп. соглашения могут быть подписаны уполномоченным собственником (и/или Председателем Совета Дома) и УК без организации ОСС и извещения собственников (п. 9.1).</p> <p><i>"во второй и последующие годы действия Договора (в случае его пролонгации) ежегодно индексируется на уровень инфляции (потребительских цен), который устанавливается на каждый предстоящий год при утверждении федерального бюджета на соответствующий финансовый год."</i> - <b>Непонятно значение выражения «на уровень инфляции (потребительских цен)».</b></p> <p><b>Уполномоченные собственники/совет дома не избираются на ОСС.</b></p>	<p>15. Тарифы формируются на ежегодном ОСС отдельно для дома и паркинга (п. 5.1.1)</p>
<p>16. Согласно договору, УК получает от неустановленных лиц денежные средства за использование ОИ, чтобы направлять их на благоустройство и ремонт (п. 7.1.13).</p> <p><b>Утверждение права УК распоряжаться ОИ НЕ вынесено на ОСС.</b></p>	<p>16. В решении собственника есть вопрос о взимании денежных средств за пользование ОИ третьими лицами. Заключение договора аренды будет производиться с согласия СД/собственников.</p>
<p>17. Есть перечень работ по дому и территории, выполняемых УК по договору (Приложение № 5), но периодичность уборки и работ по содержанию придомовой территории не указана (пп. 17 и 18 Приложения № 5). Приложение № 7 ссылается на периодичность из Приложения № 5, которая не для всех работ указана (пп. 1.1-1.3 Приложения № 7)</p>	<p>17. Есть перечень работ по дому и территории, выполняемых УК по договору (Приложение № 2), периодичность уборки и содержания придомовой территории указана (пп. 2 и 3 Приложения № 2), перечень пунктов текущего ремонта постулируется неисчерпывающим, так как утверждается на ОСС (п. 4 в Приложении № 2)</p>
<p>18. В договоре не зафиксирована величина оплаты за кв. м. (Приложение № 6). Стоимость работ, услуг по управлению МКД, содержанию и ремонту ОИ на дату договора устанавливается в соответствии с тарифами, утвержденными Комитетом по тарифам СПб на указанный период, в дальнейшем индексируется на уровень инфляции (п. 5.4)</p>	<p>18. Величина оплаты за жилое помещение 29,82 руб. за кв. м (Приложение № 3), величина оплаты за машино-место 1180,5 руб. (Приложение № 6)</p>