

# Разногласия по версии №2 от 12.04.2019 договора управления

Номер пункта	Оригинальный текст	Замечания собственников ЖК «Пресня Сити»	Редакция собственников ЖК «Пресня Сити»
2.12	<p>Собственник заключением настоящего Договора уполномачивает Управляющую орагнизацию представлять интересы собственников жилых и нежилых помещений МКД во всех судах судебной системы Российской Федерации, в том числе в Арбитражных судах Росийской Федерации, в судах общей юрисдикции, у мировых судей на всех стадиях судебного процесса, со всеми правами, какие предоставлены законом заявителю, истцу, ответчику, третьему лицу, его представителю, с правом осуществлять все полномочия и совершать все процессуальные действия по спорным вопросам в отношении общего имущества собственников помещений МКД.</p>	<p>Слишком общий пункт. Полномочия УК по представлению в суде должны быть ограничены. Просим юристов УК ПИК-Комфорт указать ограниченный список тем, по которым УК хочет судиться с кем-либо от лица собственника. Насколько мы знаем, у ПИК-Комфорт обширнейший опыт участия в судебных производствах, поэтому для юристов с таким опытом не составит большого труда составить такой список – можно прямо в тексте пункта договора, можно отдельным приложением, если список длинный. Если составить такой список не представляется возможным, то данный пункт следует удалить полностью – слишком обширные и неограниченные права по представлению собственника в суде. УК будет запрашивать нотариальную доверенность от собственника, когда это будет необходимо. Если практика первого года покажет, что так работать невозможно – то мы всегда успеет подписать доп.соглашение на передачу полномочий УК.</p>	<p>Собственник заключением настоящего Договора уполномочивает Управляющую организацию представлять интересы собственников жилых и нежилых помещений МКД во всех судах судебной системы Российской Федерации, в том числе в Арбитражных судах Российской Федерации, в судах общей юрисдикции, у мировых судей на всех стадиях судебного процесса, со всеми правами, какие предоставлены законом заявителю, истцу, третьему лицу с правом осуществлять все полномочия и совершать все процессуальные действия по спорным вопросам в отношении общего имущества собственников помещений МКД по следующим вопросам:          _____ (указать точных список вопросов, по которым УК получает право представлять в суде. По всем вопросам, не входящим в список, представлять в суде без нотариальной доверенности - запрещено)</p>
4.1.3-11	<p>услуги по IP телевидения ( через оператора по подключению), только по подключению</p>	<p>Оригинальная формулировка совершенно не понятна. Мы хотим закрепить в договоре наше право выбрать любого поставщика услуг доступа к Интернет и IP-телевидению. При всём уважении к Русфон, у нас есть право выбрать любого поставщика, а у УК есть обязанность допустить на площадку МКД выбранного поставщика. Любые попытки препятствовать входу альтернативного</p>	<p>Оказание содействия Оператору IP-телевидения и подключения к сети Интернет, выбранному собственником или собственниками, в организации подключения помещений МКД к сети оператора, а именно: предоставление доступа к общедомовым помещениям для размещения телекоммуникационного оборудования, доступ к внутридомовым сетям и коммутаторам и иное</p>

		<p>поставщика в МКД будут решительно пресекаться. Мы так же понимаем, что организация технического подключения – установка оборудования, прокладка сетей и так далее – это риск и расходы исключительной той компании, которая хочет войти к наш МКД (собственно, как и риски Русофна – они с нами ни о чем не договаривались, поэтому их инвестиции в наш дом – это их собственный риск). Наш вариант текста приведен в столбце справа. Измените его в режиме правки на тот, которые вы считаете более корректным.</p>	<p>содействие, необходимое для обеспечения технической возможности подключения к услугам Оператора.</p>
<p><b>4.1.7</b></p>	<p>Предоставлять иные услуги в МКД (техническое обслуживание системы видеонаблюдения и т.п.)</p>	<p>Позиция собственников: дополнительные услуги ПИК-Комфорт имеют негативную тенденцию навязываться как обязательные. Например, согласование СРО-проектов с УК – опциональная услуга, которая по факту оказывается добровольно-принудительной. Чтобы обезопасить себя от вымогательства и лишней работы по написанию жалоб в соответствующие органы, мы хотим исключить ВСЕ доп.услуги, которые не были так или иначе согласованы с собственниками. Алгоритм предлагаем следующий: (1) Создается официальный перечень доп.услуг, который публикуется в том числе на информационном портале <a href="https://presnya.pro">https://presnya.pro</a>; (2) в платежный документ могут быть внесены только те услуги, которые есть в этом перечне; (3) если собственник хочет получить и/или УК хочет расширить/изменить данный перечень, то УК согласовывает эти изменения, скажем, с Советом Дома (наиболее быстрый вариант по сравнению с ОСС) и новый перечень публикуется в доступных жильцам источниках – доски объявлений в МОП, сайт <a href="https://presnya.pro">presnya.pro</a>, канал ЖК «Пресня Сити».</p>	<p>Предоставлять иные услуги в МКД (техническое обслуживание системы видеонаблюдения и т.п.) по согласованию с собственниками помещений, в соответствии с нормами действующего законодательства РФ. Перечень дополнительных услуги и их стоимость должны быть согласованы с Советом Дома. Согласованный перечень должен быть опубликован на информационном портале <a href="https://presnya.pro">https://presnya.pro</a>, после чего Управляющая организация получает право добавлять стоимость таких услуг в платёжные документы.</p>

<p><b>4.1.19</b></p>	<p>Самостоятельно вести, либо поручать третьим лицам (ЕИРЦ) ведение Лицевого счета Собственника или иных законных владельцев, в том числе с обработкой их персональных данных. Осуществлять хранение копий правоустанавливающих документов на Помещения, а также иных документов, являющихся основанием для проживания Собственника, с момента их предоставления.</p>	<p>Третьи лица в качестве ЕИРЦ должны выбираться общим собранием собственников. Если собрания не было, тот этот пункт допускает самостоятельное ведение лицевого счета управляющей компанией. Если МФЦ Москвы неудобна для ПИК-Комфорт, то эти доводы могут быть донесены до собственников на общем собрании. Уверен, что большинство людей в нашем ЖК разумны, и прислушаются к доводам УК. При этом, бесконтрольное назначение третьих лиц в качестве расчетного центра без решения собственников – недопустимо. Наш вариант текста приведен в столбце справа. Измените его в режиме правки на тот, которые вы считаете более корректным.</p>	<p>Самостоятельно вести, либо поручать третьим лицам (ЕИРЦ), выбранным решением общего собрания собственников помещений, ведение Лицевого счета Собственника или иных законных владельцев, в том числе с обработкой их персональных данных. Осуществлять хранение копий правоустанавливающих документов на Помещения, а также иных документов, являющихся основанием для проживания Собственника, с момента их предоставления.</p>
<p><b>4.2.4</b></p>	<p>В случае невыполнения Собственником требований, установленных п. 4.3.18. настоящего Договора, и использования им бункеров и контейнеров, предназначенных для сбора строительного мусора, СТР-м включать затраты по оплате услуг специализированной мусоровывозящей организации в ежемесячный платежный документ.</p>	<p>В целом, пункт справедливый и имеет право быть. Но! – в текущей формулировке, он открывает огромную лазейку для клеветы и навешивания штрафов за чужие нарушения на невинного собственника – любого встречного, кто попался охране под руку для составления акта. Такая ситуация должна быть исключена на 100%. Если УК не позаботилась о должном уровне доказательной базы нарушения – фотофиксация, видеофиксация, поймать рабочего с поличным и так далее, - то применение финансовых инструментов недопустимо. Включить что-либо в нашу платежку можно только имея очень убедительные, разумные основания. Мы не можем допустить пункт, разрешающий включение чего-либо в платежу без должных оснований, и без заранее оговоренных размеров. Пожалуйста, измените пункт так, чтобы: (1) либо в нем появились основания (фотофиксация, например), (2) либо применялись нефинансовые методы мотивации. Наш вариант текста приведен в столбце справа. Измените его в режиме правки на тот, которые вы считаете более корректным.</p>	<p>В случае невыполнения Собственником требований, установленных п. 4.3.18. настоящего Договора, и использования им бункеров и контейнеров, предназначенных для сбора строительного мусора, СТР-м включать затраты по оплате услуг специализированной мусоровывозящей организации в ежемесячный платежный документ, при условии наличия фото-видеофиксации нарушения и достоверного установления личности нарушителя.</p>

		<p>Законодательством РФ предоставлено право проникновения в жилище только ограниченному кругу спец служб. В случае аварии, УК вызывает такие службы, которые законом наделены правом проникновения в помещение. Поскольку УК – обычная коммерческая организация, и нам как собственникам некомфортно давать право проникновения в жилище сторонней коммерческой организацией и ее представителям.</p>	
<p><b>4.2.7</b></p>	<p>В согласованное с Собственником время проводить осмотры технического состояния инженерных коммуникаций и иного оборудования, находящегося в помещении Собственника и относящегося к Общему имуществу, в т.ч. и в кладовых. При необходимости проводить ремонтные работы на указанных объектах Общего имущества. При этом Управляющая организация обязана уведомить Собственника, при необходимости – письменно, путем доставки в почтовый ящик по адресу Помещения, не позднее 1 календарного дня о необходимости предоставления доступа в помещение Собственника для проведения осмотра/ремонтных работ. В случае аварийных ситуаций, как в Помещении Собственника, так и за его пределами, Собственник обязан предоставлять доступ в Помещение по первому требованию Управляющей организации без соблюдения сроков предварительного уведомления. Второй экземпляр ключей от помещений, в которых находятся инженерные коммуникации, относящиеся к Общему имуществу должен находиться в диспетчерской в опечатанном контейнере.</p>	<p>Законодательством РФ предоставлено право проникновения в жилище только ограниченному кругу спец служб. В случае аварии, УК вызывает такие службы, которые законом наделены правом проникновения в помещение. Поскольку УК – обычная коммерческая организация, и нам как собственникам некомфортно давать право проникновения в жилище сторонней коммерческой организацией и ее представителям, данный пункт должен быть изменен.</p>	<p>В согласованное с Собственником время проводить осмотры технического состояния инженерных коммуникаций и иного оборудования, находящегося в помещении Собственника и относящегося к Общему имуществу, в т.ч. и в кладовых. При необходимости проводить ремонтные работы на указанных объектах Общего имущества. При этом Управляющая организация обязана уведомить Собственника, при необходимости – письменно, путем доставки в почтовый ящик по адресу Помещения, не позднее 5 (пяти) календарных дней не позднее 1 календарного дня о необходимости предоставления доступа в помещение Собственника для проведения осмотра/ремонтных работ. В случае аварийных ситуаций, как в Помещении Собственника, так и за его пределами, Собственник обязан предоставлять доступ в Помещение по первому требованию Управляющей организации без соблюдения сроков предварительного уведомления.</p>

	<p>В случаи аварийной ситуации, второй экземпляр ключей от помещений, в которых находятся инженерные коммуникации, под запись в журнале используется сотрудниками управляющей организации для устранения аварийной ситуации.</p>		
<b>4.2.8</b>	<p>В случае возникновения аварийных ситуаций в помещении, грозящих повреждением общему имуществу МКД, другим жилым и нежилым помещениям (при отсутствии сведений о месте работы, постоянном месте жительства или пребывания Собственника в момент аварии), ликвидировать её собственными силами и всеми возможными средствами, включая, в случае необходимости, проникновение представителей Управляющей организации в помещение, при этом представителями Управляющей организации должны соблюдаться следующие требования:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• составление комиссионного Акта о вскрытии квартиры и описи находящегося в ней имущества;</li> <li>• по завершении необходимых мероприятий по ликвидации последствий аварии Собственник должен быть незамедлительно уведомлен, квартира, кладовка закрыта и опечатана.</li> </ul>	<p>Законодательством РФ предоставлено право проникновения в жилище только ограниченному кругу спец служб. В случае аварии, УК вызывает такие службы, которые законом наделены правом проникновения в помещение. Поскольку УК – обычная коммерческая организация, и нам как собственникам некомфортно давать право проникновения в жилище сторонней коммерческой организацией и ее представителям, данный пункт должен быть изменен.</p>	<p>В случае возникновения аварийных ситуаций в помещении, грозящих повреждением общему имуществу МКД, другим жилым и нежилым помещениям (при отсутствии сведений о месте работы, постоянном месте жительства или пребывания Собственника в момент аварии), ликвидировать её собственными силами и всеми возможными средствами, при условии соблюдения норм действующего законодательства Российской Федерации.</p>
<b>10.1</b>	<p>Все споры, возникшие между Сторонами и разрешаемые в судебном порядке, рассматриваются по месту жительства ответчика (месту нахождения ответчика – юридического лица).</p>	<p>Мы понимаем желание УК рассматривать дела по месту своего нахождения, но есть и наше право, как истцов, в силу действующего законодательства, рассматривать дела по месту нашего жительства. Принимая во внимание, что против ПИК-Комфорт подано боле 3800 исков, а также тот факт, что ПИК</p>	<p>Все споры, возникшие между Сторонами и разрешаемые в судебном порядке, рассматриваются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.</p>

		<p>Комфорт работает на всей территории России, мы бы не хотели решать вопросы по ЖК Пресня Сити где-нибудь во Владивостоке. Поэтому просим изменить формулировку данного пункта на ту, которая не противоречит действующему законодательству и учитывает интересы обеих сторон.</p>	
--	--	---	--