ПРОТОКОЛ РАЗНОГЛАСИЙ

К ДОГОВОРУ УГ	ТРАВЛЕН	ЮНМ КИН	ГОКВАРТ	ЪРНЫМ ДОР	MOM	
№ К3-МН-Упр_	/	OT «	»	201	Γ	
лежду Обществом с ограниченной о					я «Люмьер-ком	ифорт» и
Собственникам	ми Много	квартирно	го жилого	дома по адре	cy	

г. Санкт-Петербург, поселок Парголово, улица Архитектора Белова, дом 5, корпус 1, строение 1

г. Санкт-Петербург

Nº	Пункт проекта	Редакция Исполнителя,. ООО «УК «Люмьер-комфорт»	Редакция Заказчика, Собственника	Согласованная редакция
1	Преам -була.	« Настоящий Договор является договором управления, текст данного Договора утверждается общим собранием Собственников Многоквартирного дома и не подлежит корректировке Собственником, кроме случаев, предусмотренных законодательством РФ.»	« Настоящий Договор является договором управления, текст данного Договора утверждается общим собранием Собственников Многоквартирного дома. Дополнения, уточнения и изменения настоящего договора оформляются дополнительным соглашением, в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.»	Согласовано в редакции: «Настоящий Договор является договором управления, текст данного Договора утверждается общим собранием Собственников Многоквартирного дома. Дополнительные соглашения и уточнения оформляются на основании решения ОСС, в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.»
2	1.4	«1.4 Состав общего имущества (далее по тексту – «Общее имущество»), в отношении которого будет осуществляться управление Управляющей организацией по настоящему Договору указано » (Приложении № 6 к настоящему Договору), а также границы ответственности Управляющей организации	«1.4 Состав общего имущества (далее по тексту – «Общее имущество»), в отношении которого будет осуществляться управление Управляющей организацией по настоящему Договору, указан в Приложении № 6 к настоящему Договору. Расположенное в Многоквартирном доме Помещение подземной автостоянки, не является	Согласовано в редакции: «1.4 Состав общего имущества (далее по тексту – «Общее имущество»), в отношении которого будет осуществляться

201__г.

		по обслуживанию общего имущества Многоквартирного дома устанавливаются в Положении об установлении размера платы за содержание, обслуживание и ремонт помещений в многоквартирном доме Жилом комплексе «Миллениум» (Приложении № 1 к настоящему Договору).»	общим имуществом жильцов Многоквартирного дома.»	управление Управляющей организацией по настоящему Договору указано в Приложении № 6 к настоящему Договору. Разграничение границ балансовой и эксплуатационной ответственности Управляющей организации по обслуживанию общего имущества Многоквартирного дома приведено в Приложении №7 к настоящему договору.»
3	_		Ввести пункт 1.7. «1.7 Границы ответственности и обязанности Управляющей организации определяются действующим законодательством РФ, Постановлениями Правительства РФ и С-Пб, а также муниципальными нормативноправовыми актами.»	Согласовано в редакции Заказчика.
4	1.5	1.5 Стоимость услуг оказываемых Управляющей организацией по настоящему Договору определяется в соответствии с Приложением №1 к настоящему Договору и включает в себя:	1.5 Стоимость услуг оказываемых Управляющей организацией по настоящему Договору определяется в соответствии с Приложением №1 к настоящему Договору.	Согласовано в редакции Исполнителя.
5	1.5.1, 1.5.2, 1.5.3, 1.5.4, 1.5.5	По тексту проекта договора.	Пункты 1.5.1, 1.5.2, 1.5.3, 1.5.4, 1.5.5 исключить.	Пункты 1.5.1, 1.5.3, 1.5.4, 1.5.5 согласованы в редакции Исполнителя. Пункт 1.5.2 согласован в новой редакции, приведённой в пункте 6 в

6			Ввести пункт 1.5.1 в следующей редакции: «1.5.1 Размер взноса на капитальный ремонт определяется решением ОСС (при условии принятия решения на ОСС).»	графе «согласованная редакция» настоящего протокола разногласий. Согласовано в редакции: «1.5.1 Размер взноса на капитальный ремонт определяется решением ОСС (при условии принятия решения на ОСС), в размере не менее значения установленного действующим законодательством.»
7	1.5.6	«1.5.6. Управляющая организация обязана в установленном законодательством РФ порядке принимать, хранить и передавать техническую документацию на Многоквартирный дом и иные документы, вносить в них необходимые изменения, связанные с управлением общим имуществом.»	Номер пункта 1.5.6 заменить на 1.6. «1.6 Управляющая организация обязана в установленном законодательством РФ порядке принимать, хранить и передавать техническую документацию на Многоквартирный дом и иные документы, вносить в них необходимые изменения, связанные с управлением общим имуществом.»	Согласовано в редакции Заказчика.
8	2.1.4	«2.1.4 Собственник обязан обеспечить доступ в занимаемое помещение представителей Управляющей организации:»	Пункт 2.1.4 изложить в следующей редакции: «2.1.4 Доступ представителей УК в жилые помещения осуществляется по согласованию с Собственником.»	Согласовано в редакции: «2.1.4 Собственник, в соответствии с п.п. е, п. 34, Постановления правительства №354, обязан обеспечить доступ в занимаемое помещение представителей Управляющей организации:»

3

			Пункты 2.1.4.1, 2.1.4.2, 2.1.4.3	
9	2.1.4.1 , 2.1.4.2 , 2.1.4.3	2.1.4.1. Для проведения планового осмотра, проверки показаний приборов учета, установления факта нереоборудования/ переустройства номещения и прочих плановых проверках и осмотрах общего имущества многоквартирного дома — в течение суток с момента письменного предупреждения на доске объявлений, установленной в каждом подъезде Многоквартирного дома; 2.1.4.2. Для ликвидации неисправностей имущества по заявке Собственника - в согласованное по телефону с Собственником время; 2.1.4.3. Для ликвидации аварийной ситуации, касающейся общего имущества Многоквартирного дома - в течение 3 часов, с момента поступления заявки в аварийнодиспетчерскую службу Управляющей организации.	исключить. <u>Обоснование</u> : содержание пункта не легитимно, как несоответствующее принципу неприкосновенности жилища, предусмотренному действующим законодательством РФ.	Пункты 2.1.4.1 и 2.1.4.2 согласованы в редакции: «2.1.4.1. Для проведения планового осмотра, проверки показаний приборов учета, плановых проверках и осмотрах общего имущества многоквартирного дома — в течении суток с момента ознакомления надлежащим образом (не позднее 14 дней до даты проведения проверки способом, позволяющим определить дату отправления такого сообщения, или вручает под роспись письменное извещение о предполагаемых дате (датах) и времени проведения проверки); 2.1.4.2. Для ликвидации неисправностей имущества по заявке Собственника - в согласованное по телефону с Собственником время;»
10	_		Ввести пункт 2.1.4.1 в следующей редакции: «2.1.4.1 При возникновении аварийной ситуации аварийно-диспетчерская служба управляющей компании в возможно короткий срок и любыми доступными средствами и способами информирует Собственника о возникновении аварийной ситуации и необходимости доступа в жилое помещение для её ликвидации. В случае возникновения аварийной ситуации Собственник должен в возможно короткий срок	Согласовано в редакции: «2.1.4.3 При возникновении аварийной ситуации аварийно- диспетчерская служба управляющей компании в возможно короткий срок и любыми доступными средствами и

			обеспечить доступ представителя УК в жилое помещение для ликвидации аварийной ситуации. Собственник в соответствии с действующим законодательством несёт ответственность за причинённый общедомовому имуществу и помещениям других Собственников ущерб.»	способами информирует Собственника о возникновении аварийной ситуации и необходимости доступа в жилое помещение для её ликвидации. В случае возникновения аварийной ситуации Собственник должен в возможно короткий срок, но не более 10 часов с момента информирования (при отсутствии уважительных причин), обеспечить доступ представителя УК в жилое помещение для ликвидации аварийной ситуации. Собственник в соответствии с действующим законодательством несёт ответственность за причинённый общедомовому имуществу и помещениям других
11	2.2.1 2 абзац	«2.2.1 Расположенное в Многоквартирном доме Помещение подземной автостоянки, не является общим имуществом жильцов Многоквартирного дома. Собственники помещений в Многоквартирном доме не являющиеся собственниками доли в праве общей долевой собственности на нежилое	Содержание 2 абзаца пункта 2.2.1 вынести в отдельный пункт 2.2.7, в следующей редакции: «2.2.7 Собственники помещений в Многоквартирном доме не являющиеся собственниками доли в праве общей долевой собственности на нежилое помещение - подземную автостоянку, не могут принимать решения в отношении помещения подземной автостоянки, а также входящего в состав данного помещения имущества. Собственники доли в праве общей долевой собственности на нежилое помещение - подземную автостоянку, не являющиеся собственниками доли в праве общей долевой собственности на жилые помещения, могут участвовать в принятии решений собственников, по вопросам использования общего имущества жильцов многоквартирного дома только	Собственников ущерб.» Согласовано в редакции Исполнителя.

		помещение - подземную автостоянку, не могут принимать решения в отношении помещения подземной автостоянки, а также входящего в состав данного помещения имущества. Собственники доли на помещение (подземной автостоянки), могут участвовать в принятии решений собственников иных помещений, по вопросам использования общего имущества жильцов многоквартирного дома, т.к. владеют долей в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме.»	в вопросах, касающихся доли, правообладателем которой они являются.»	
12	2.2.6	«2.2.6. Решения общего собрания собственников обязательны для исполнения всеми собственниками Многоквартирного дома, с учетом пункта 2.2.1. Договора.»	Пункт 2.2.6 изложить в следующей редакции: «2.2.6 Решения общего собрания собственников обязательны для исполнения всеми собственниками Многоквартирного дома, с учетом пунктов 2.2.1 и 2.2.7 Договора.»	Согласовано в редакции Исполнителя.
13	2.3	«2.3. Обслуживание мест общего пользования»	Пункт 2.3 изложить в следующей редакции: «2.3 Текущее обслуживание, содержание и ремонт общего имущества МКД.»	Согласовано в редакции Заказчика.
14	2.4	По тексту проекта договора.	Содержание п.2.4 с подпунктами перенести в п.2.3.	Согласовано в редакции Заказчика.
15			Ввести пункт 2.5.8.4.	Согласовано в редакции Заказчика.

			«2.5.8.4 Неаварийные, включённые в тариф – специалист УК, не долее 5	
			рабочих дней с момента	
			поступления заявки, согласовывает с	
			собственником дату и время	
			осмотра; все недостатки выявленные	
			при осмотре фиксируются в Акте	
			осмотра; при наличии возможности	
			устранение недостатков	
			выполняется при осмотре; если для	
			устранения недостатков требуется	
			привлечение сторонних	
			специалистов, подрядных	
			организаций, необходимо заказать	
			дополнительное оборудование или	
			выполнение работ носит сезонных	
			характер, а также устранение не	
			может быть выполнено по	
			технологическим особенностям, то в	
			Акте осмотра указываются причины	
			невозможности незамедлительного	
			устранения недостатков и	
			намеченная дата их устранения;	
			после устранения недостатков в	
			Акте осмотра заявителем и	
			представителем УК делается	
			соответствующая отметка.»	
		«2.6.4. Управляющая организация обязана представлять Собственнику предложения о	Пункт 2.6.4 изложить в следующей	
		необходимости проведения капитального	редакции:	
16	2.6.4	ремонта Многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных	«2.6.4 Управляющая организация	Согласовано в редакции Заказчика.
		элементов, о сроках его начала, необходимом	обязана представлять Собственнику	
		объеме работ, стоимости материалов, порядке	предложения о необходимости	

		·		•
		финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта Многоквартирного дома.»	проведения капитального ремонта Многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, о рекомендованных сроках его начала, необходимом объеме и длительности работ, проектносметную калькуляцию работ (с расшифровкой статей затрат), порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта Многоквартирного дома.»	
17	2.7.1.1	«2.7.1.1 На основании решения общего собрания, принятого в порядке п.2.7 настоящего договора, Собственник вправе поручить Управляющей организации передать в аренду, безвозмездное и возмездное пользование, использование под размещение рекламы часть общего имущества Многоквартирного дома.»	Пункт 2.7.1.1 изложить в следующей редакции: «2.7.1.1 На основании решения общего собрания, принятого в порядке п.2.7 настоящего договора, Собственник вправе поручить Управляющей организации передать в аренду, безвозмездное (в необходимых рамках, предусмотренных действующим законодательством) и возмездное пользование, использование под размещение рекламы часть общего имущества Многоквартирного дома.»	Согласовано в редакции Исполнителя.
18	3.1.5	«3.1.5. Представлять на законных основаниях интересы Собственника и собственников Многоквартирного дома в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.»	Пункт 3.1.5 изложить в следующей редакции: «3.1.5 В рамках действующего законодательства представлять на законных основаниях интересы Собственника и собственников Многоквартирного дома в рамках	Согласовано в редакции Заказчика.

19	3.1.6	«З.1.6. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) календарных дней до даты прекращения действия Договора, вновь выбранной управляющей организации, представителю Собственника.»	исполнения своих обязательств по настоящему Договору.» Пункт 3.1.6 изложить в следующей редакции: «3.1.6 Передать техническую документацию, документы, базы данных, коды доступа, оборудование и иные технические средства, входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме или (и) необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и с управлением домом за 30 (тридцать) календарных дней до даты прекращения действия Договора, вновь выбранной управляющей организации,	Согласовано в редакции Заказчика.
20			представителю Собственника.» Ввести пункт 3.1.7. «3.1.7 Прочие обязательства управляющей организации устанавливаются действующим законодательством.»	Согласовано в редакции Заказчика.
21	3.2.1	«3.2.1. Самостоятельно определить порядок, сроки и способ выполнения работ и оказания услуг, необходимых для выполнения обязательств по настоящему Договору, а также привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома.»	Пункт 3.2.1 изложить в следующей редакции: «3.2.1 Самостоятельно определить порядок и способ выполнения работ и оказания услуг, необходимых для выполнения обязательств по настоящему Договору, а также привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома.»	Согласовано в редакции: «3.2.1. Самостоятельно определить порядок, сроки (в рамках периода утверждённого ОСС, если не возникнут обстоятельства непреодолимой силы препятствующие выполнению работ) и способ выполнения работ

		T	T	
				и оказания услуг, необходимых для выполнения обязательств по настоящему Договору, а также привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома.»
22	4.1	«4.1. Размер стоимости услуг Управляющей организации определен сторонами в Приложении №1 к настоящему Договору.»	Пункт 4.1 изложить в следующей редакции: «4.1 Размер стоимости услуг Управляющей организации определен сторонами в Приложении №1 к настоящему Договору, с учётом п. 1.4 Договора.»	Согласовано в редакции Исполнителя.
23	4.2	«4.2. Плата за услуги начинает начисляться с момента начала оказания услуг Управляющей организацией, действующей на основании договора управления, который заключается при подписании «акта приема-передачи» помещения от Застройщика.»	Пункт 4.2 изложить в следующей редакции: «4.2 Плата за услуги начинает начисляться с момента начала оказания услуг Управляющей организацией, действующей на основании договора управления.»	Согласовано в редакции: «4.2. Плата за услуги начинает начисляться с момента подписания «акта приема-передачи» помещения от Застройщика, в соответствии с п.6 ст.153 ЖК РФ.»
24	4.3	«4.3. Если при наступлении условий, согласованных в настоящем Договоре, Собственника отключают от соответствующей инженерной сети Многоквартирного дома, то за повторное подключение к указанной инженерной сети Собственник помещения оплачивает Управляющей организации плату за последующее подключение. Размер данной платы применительно к каждой инженерной сети согласовывается Собственником и Управляющей организацией.	Пункт 4.3 изложить в следующей редакции: «4.3. Если при наступлении условий, предусмотренных действующим законодательством, Собственника отключают, в порядке, предусмотренном действующим законодательством, от соответствующей инженерной сети Многоквартирного дома, то за повторное подключение к указанной	Согласовано в редакции Заказчика.

10

			инженерной сети Собственник	
			помещения оплачивает	
			Управляющей организации плату за	
			последующее подключение. Размер	
			данной платы применительно к	
			каждой инженерной сети	
			согласовывается Собственником и	
			Управляющей организацией.	
		«4.4.1. В связи с ростом	Пункт 4.4.1 изложить в следующей	
		потребительских цен на	редакции:	
		аналогичные услуги на рынке	«4.4.1 Стоимость услуг	
		города Санкт- Петербурга,	Управляющей организации (кроме	
		инфляционными процессами, а	платы за коммунальные услуги)	
		также в связи с ростом	может быть увеличена	
		себестоимости предоставляемых	Управляющей организацией в	
		услуг и выполняемых работ,	одностороннем порядке на	
		стоимость услуг Управляющей	основании положений ст.ст. 424;	
		организации (кроме платы за	709; 783 ГК РФ, в случае увеличения	
		коммунальные услуги) может	стоимости материалов и	
25	4 4 1	быть увеличена Управляющей	оборудования, предоставленных	C
25	4.4.1	организацией в одностороннем	Управляющей организацией,	Согласовано в редакции Заказчика.
		порядке на основании	стоимости оказываемых третьими	
		положений ст.ст. 424; 709; 783	лицами Управляющей организации	
		ГК РФ, в случае увеличения	услуг, а также инфляционными	
		стоимости оказываемых услуг	процессами, более чем на 10%.	
		более чем на 10%.	Повышение стоимости услуг на	
		Повышение стоимости услуг на	основаниях, не связанных с	
		основаниях, не связанных с	нормативными правовыми Актами,	
		нормативными правовыми	не может составлять более 10 % в	
		Актами, не может составлять	годовом исчислении (за 365	
		более 10 % в годовом	календарных дней) относительно	
		исчислении (за 365 календарных	уровня текущего года.	
			•	

		дней) относительно уровня	При этом увеличение размера платы	
		текущего года.»	может затрагивать только ту услугу,	
			которую затронуло такое	
			увеличение.	
			Управляющая организация обязана	
			информировать Собственника об	
			изменении размера платы не позднее	
			чем за 30 календарных дней до даты	
			выставления Счёта на оплату.»	
		«4.6.3. Счет на оплату должен быть оплачен	Пункт 4.6.3 изложить в следующей	
		Собственником не позднее 15 числа следующего месяца, (далее по тексту - «Срок	редакции:	
		оплаты»).»	«4.6.3 Счет на оплату должен быть	
26	4.6.3		оплачен Собственником не позднее	Согласовано в редакции Заказчика.
			15 числа месяца, следующего за	
			месяцем выставления счёта (далее	
			по тексту - «Срок оплаты»).»	
		«4.6.8. Затраты, связанные с	Пункт 4.6.8 изложить в следующей	Согласовано в редакции:
		выполнением Управляющей	редакции:	«4.6.8. Затраты, связанные с
		организацией неоговоренных	«4.6.8 Затраты, связанные с	выполнением Управляющей
		настоящим Договором работ,	выполнением Управляющей	организацией неоговоренных
		возникших по объективным	организацией неоговоренных	настоящим Договором работ,
		причинам, связанным с	настоящим Договором работ,	возникших по объективным
		аварийными ситуациями,	возникших по объективным	причинам, связанным с
27	4.6.8	произошедшими не по вине	причинам, связанным с аварийными	аварийными ситуациями,
		Управляющей организацией,	ситуациями, произошедшими по	произошедшими не по вине
		оплачиваются Собственником	вине Собственника, оплачиваются	Управляющей организацией,
		дополнительно.»	Собственником дополнительно.»	оплачиваются Собственниками
				дополнительно, вне затрат на
				текущую эксплуатацию (при
				необходимости).»
28	5.2	«5.2	Пункт 5.2 дополнить	Согласовано в редакции Заказчика.

	2-я фраза	на адрес uchet@lumiere- comfort.ru, с указанием своего адреса, номера помещения и номеров приборов учета, самих показаний) »	«5.2 на адрес uchet@lumiere-comfort.ru, с указанием своего адреса, номера помещения и заводских/серийных номеров приборов учета, самих показаний)»	
25	5.2 после- дняя фраза	«5.2 В случае выхода из строя, истечения срока эксплуатации индивидуальных приборов учета, потребитель обязан предоставить Управляющей компании новый или проверенный прибор учета, а Управляющая компания обязана осуществить его ввод в эксплуатацию после ремонта или замены, без взимания платы с потребителя.»	Пункт 5.2, последнюю фразу изложить в редакции: «5.2 В случае выхода из строя, истечения срока эксплуатации индивидуальных приборов учета, потребитель обязан обеспечить ремонт и поверку, поверку или замену на поверенный прибор учета, а Управляющая компания обязана осуществить его ввод в эксплуатацию, без взимания платы с потребителя.»	Согласовано в редакции: «5.2 В случае выхода из строя, истечения срока эксплуатации индивидуальных приборов учета, потребитель обязан предъявить Управляющей компании для ввода в эксплуатацию новый или проверенный прибор учета, а Управляющая компания обязана осуществить его ввод в эксплуатацию после ремонта или замены, без взимания платы с потребителя.»
30	6.1	«6.1. Сдача-приемка выполненных работ Управляющей организацией производится без подготовки Акта выполненных работ и услуг. Основанием для оплаты является Счет на оплату/квитанция, выставленный Собственнику, согласно раздела IV настоящего Договора. Оплата	Пункт 6.1 изложить в следующей редакции: «6.1 Сдача-приемка выполненных работ Управляющей организацией производится без подготовки Акта выполненных работ и услуг. Основанием для оплаты является Счет на оплату/квитанция, выставленный Собственнику, согласно раздела IV настоящего	«6.1 Сдача-приемка выполненных работ Управляющей организацией производится без подготовки Акта выполненных работ и услуг. Основанием для оплаты является Счет на оплату/квитанция, выставленный Собственнику, согласно раздела IV настоящего Договора. Оплата Счета на оплату является признанием

13

		1		
		Счета на оплату является	Договора. Оплата Счета на оплату	Собственником факта, что работы
		признанием Собственником	является признанием	и услуги выполнены Управляющей
		факта, что работы и услуги	Собственником факта, что работы и	организацией качественно и в срок
		выполнены Управляющей	услуги выполнены Управляющей	и что претензии к Управляющей
		организацией качественно и в	организацией качественно и в срок и	организации отсутствуют, при
		срок и что претензии к	что претензии к Управляющей	условии отсутствия не закрытых
		Управляющей организации	организации отсутствуют, при	претензий Собственников в
		отсутствуют.»	условии отсутствия обращения	диспетчерскую Управляющей
			Собственника в диспетчерскую	организации с претензией к
			Управляющей организации с	качеству работ или услуг.»
			претензией к качеству работ или	
			услуг.»	
			Обоснование: устранено	
			несоответствие пункта 6.1 и 6.2.	
		«6.2. При наличии претензий к качеству работ	Пункт 6.2 изложить в редакции:	
		и услуг Собственник по факту их обнаружения должен обратиться в	«6.2 При наличии претензий к	
		диспетчерскую Управляющей организации	качеству работ и услуг Собственник	
		для составления Акта невыполнения или некачественного выполнения работ (услуг), в	по факту их обнаружения должен	
		соответствии с разделом VII настоящего	обратиться в диспетчерскую	
		Договора, который будет являться, в случае	Управляющей организации, для	
		его доказанности, - основанием для перерасчета стоимости услуг Управляющей	составления Акта невыполнения или	
		организации.»	некачественного выполнения работ	
31	6.2		(услуг), в соответствии с разделом	Согласовано в редакции Заказчика.
			VII настоящего Договора, который	
			будет являться, в случае его	
			доказанности, - основанием для	
			перерасчета стоимости услуг	
			Управляющей организации.	
			Управляющая организация обязана	
			зарегистрировать претензию к	
			качеству работ и услуг.»	

32	7.4	«7.4. Акт невыполнения или некачественного выполнения работ (услуг) Управляющей организацией составляется комиссией, которая должна состоять из трех и более человек, включая уполномоченных представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника или его уполномоченных представителей, подрядной организации, ресурсоснабжающей организации, собственников других помещений многоквартирного дома.»	Вариант 1. Пункт 7.4 изложить в редакции: «7.4 Акт невыполнения или некачественного выполнения работ (услуг) Управляющей организацией составляется комиссией, которая должна состоять из трех и более человек, включая уполномоченных представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника или его уполномоченных представителей (обязательно), подрядной организации, ресурсоснабжающей организации, собственников других помещений многоквартирного дома. При отказе Управляющей организации от участия в комиссии, отсутствии её уполномоченного представителя (при уведомлении Управляющей организации), отказе подписать Акт и/или принять его, Акт составляется без участия Управляющей организации и заверяется подписями двух и более Собственников помещений Многоквартирного дома. Данный Акт является основанием для наступления ответственности Управляющей организации по настоящему Договору.» Обоснование: установление равноправных отношений. Вариант 2 по тексту проекта договора, с дополнением: «При немотивированном отказе или уклонении Управляющей организации от участия в комиссии, отсутствии её уполномоченного представителя (при уведомлении Управляющей организации), отказе подписать Акт и/или принять его, Собственник имеет право подать исковое заявление в суд.»	«7.4. Акт невыполнения или некачественного выполнения работ (услуг) Управляющей организацией составляется комиссией, которая должна состоять из трех и более человек, включая уполномоченных представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника или его уполномоченных представителей (обязательно), подрядной организации, ресурсоснабжающей организации, собственников других помещений многоквартирного дома. При немотивированном отказе или уклонении Управляющей организации от участия в комиссии, отсутствии её уполномоченного представителя (при уведомлении Управляющей организации), отказе подписать Акт и/или принять его, Собственник имеет право подать исковое заявление в суд.»
33	7.5	«7.5. Акт неисполнения Собственником условий Договора составляется комиссией, которая должна состоять из трех и боле человек, включая уполномоченных представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника или его уполномоченных представителей, подрядной	Вариант 1. Пункт 7.5 изложить в редакции: «7.5. Акт неисполнения Собственником условий Договора составляется комиссией, которая должна состоять из трех и боле человек, включая уполномоченных представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника или его	Согласовано в редакции: «7.5 Акт неисполнения Собственником условий Договора составляется комиссией, которая должна состоять из трех и боле

		организации, собственников других помещений Многоквартирного дома. При отказе Собственника от участия в комиссии, его отсутствии (при уведомлении Собственника), отказе подписать Акт и/или принять его, Акт составляется без участия Собственника и заверяется подписями двух и более Собственников помещений Многоквартирного дома. Данный Акт является основанием для наступления ответственности Собственника по настоящему Договору.»	уполномоченных представителей (обязательно), подрядной организации, собственников других помещений Многоквартирного дома. При отказе Собственника от участия в комиссии, его отсутствии (при уведомлении Собственника), отказе подписать Акт и/или принять его, Акт составляется без участия Собственника и заверяется подписями двух и более Собственников помещений Многоквартирного дома. Данный Акт является основанием для наступления ответственности Собственника по настоящему Договору.» Обоснование: установление равноправных отношений Вариант 2 Пункт 7.5 изложить в редакции: «7.5. Акт неисполнения Собственником условий Договора составляется комиссией, которая должна состоять из трех и боле человек, включая уполномоченных представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника или его уполномоченных представителей (обязательно), подрядной организации, собственников других помещений Многоквартирного дома. При немотивированном отказе или уклонении Собственника от участия в комиссии, отсутствии его уполномоченного представителя (при уведомлении Собственника), отказе подписать Акт и/или принять его, Управляющая организация имеет право подать исковое заявление в суд.	человек, включая уполномоченных представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника или его уполномоченных представителей (обязательно), подрядной организации, собственников других помещений Многоквартирного дома. При немотивированном отказе или уклонении Собственника от участия в комиссии, отсутствии его уполномоченного представителя (при уведомлении Собственника), отказе подписать Акт и/или принять его, Управляющая организация имеет право подать исковое заявление в суд.»
34	8.2.1, 8.2.2	По тексту проекта договора	Пункты 8.2.1 и 8.2.2 дублируют друг друга. Пункт 8.2.1 исключить.	Пункт 8.2.2 исключить.
35	8.2.3	По тексту проекта договора	Содержание подпункта пункта 8.2.3 целесообразно перенести в пункт 3.2 (права УК), по принадлежности.	Согласовано в редакции Исполнителя.
36	8.2.4, a)	«а) А именно, при наличии задолженности по оплате по оплате одной или нескольких услуг (в том числе коммунальных услуг), превышающей 2 ежемесячных размеров платы, определенных исходя из соответствующих нормативов потребления коммунальных услуг и тарифов, действующих	«а) А именно, при наличии задолженности по оплате по одной или нескольких коммунальных услуг, превышающей 2 ежемесячных размеров платы за коммунальную услугу, исчисленных исходя из нормативов потребления коммунальной услуги и тарифа на соответствующий вид коммунального ресурса, действующих на день»	Согласовано в редакции: «а) А именно, при наличии задолженности по оплате услуг, превышающей 2 размера ежемесячной платы (определенных

		на день ограничения предоставления коммунальных услуг, при условии отсутствия соглашения о погашении задолженности,»	Пинит 9.2.5 начания в пачания	исходя из соответствующих нормативов потребления коммунальных услуг и тарифов, действующих на отчётный день), при условии отсутствия соглашения о погашении задолженности,»
37	8.2.5	«8.2.5, Управляющая компания при наличии вины Собственника вправе»	Пункт 8.2.5 изложить в редакции: «8.2.5, Управляющая компания при доказанности вины Собственника вправе»	Согласовано в редакции Заказчика.
38	8.2.5, a)	«а) Управляющая организация направляет (в письменной форме) Собственнику уведомление о том, что в случае непогашения задолженности в течение 1 месяца с момента направления указанного уведомления, предоставление ему услуг (конкретной коммунальной услуги) может быть приостановлено и (или) ограничено. Перечень этих услуг прилагается к уведомлению, которое доводится до сведения Собственника путем вручения под расписку или направления по почте заказным письмом (с описью вложения) по указанному им почтовому адресу;»	Пункт 8.2.5, а) изложить в следующей редакции: «а) Управляющая организация направляет (в письменной форме) Собственнику уведомление о том, что в случае непогашения задолженности в течение 1 месяца с момента направления указанного уведомления, предоставление ему услуг (конкретной услуги) может быть приостановлено и (или) ограничено. Перечень этих услуг, с копией соответствующего предписания уполномоченных органов (при наличии), прилагается к уведомлению, которое доводится до сведения Собственника путем вручения под расписку или направления по почте заказным письмом (с описью вложения) по указанному им почтовому адресу;»	Согласовано в редакции: «а) Управляющая организация направляет (в письменной форме по почте) Собственнику уведомление о том, что в случае непогашения задолженности в течение 1 месяца с момента направления указанного уведомления, предоставление ему услуг (конкретной коммунальной услуги) может быть приостановлено и (или) ограничено. Перечень этих услуг прилагается к уведомлению, которое доводится до сведения Собственника путем вручения под расписку или направления по почте заказным письмом (с описью вложения) по указанному им почтовому адресу;»

39	8.2.6	«8.2.6. Приостановление или ограничение предоставления услуг/коммунальных услуг (либо подачи коммунальных ресурсов) не может считаться расторжением Договора. Приостановление или ограничение предоставления указанных услуг (либо подачи коммунальных ресурсов) собственникам, полностью выполняющим обязательства, установленные законодательством Российской Федерации и Договором, не допускается.»	Пункт 8.2.6 изложить в редакции: «8.2.6 Приостановление или ограничение предоставления услуг/коммунальных услуг (либо подачи коммунальных ресурсов) не может считаться расторжением Договора (при наличии соответствующего предписания уполномоченных органов, для коммунальных услуг). Приостановление или ограничение предоставления указанных услуг (либо подачи коммунальных ресурсов) собственникам, полностью выполняющим обязательства, установленные законодательством Российской Федерации и Договором, не допускается.»	Согласовано пункт 8.2.6 договора дополнить содержанием ст.120 части XI Постановления Правительства РФ №354 от 06.05.11 (в ред. От 21.12.18).
40	8.3.2	«8.3.2. Управляющая организация не несет ответственность за действия Энергоснабжающих организаций (поставщиков коммунальных ресурсов), коммунальные ресурсы которых потребляет Собственник, равно как не несет ответственности за возможный ущерб, который может возникнуть у Собственника в связи с нарушением вышеназванными организациями порядка поставки коммунального ресурса, в том числе в результате временного прекращения поставки коммунального ресурса и т.д., а также иных обязательств, возложенных на них действующим законодательством РФ.»	Пункт 8.3.2 изложить в новой редакции: «8.3.2 Объём и границы ответственности Управляющей организации определяются действующим законодательством РФ; Указами Президента РФ; Постановлениями и прочими законодательными актами Правительства РФ, Правительства и Администрации города Санкт-Петербурга, Муниципального Образования.»	Согласовано в редакции Исполнителя.
41	9.1	«9.1. Договор заключен в соответствии с решением общего собрания собственников Многоквартирного дома, сроком на 3 года.	Пункт 9.1 изложить в редакции: «9.1. Договор заключен в соответствии с решением общего собрания собственников Многоквартирного	Согласовано в редакции:

		Договор вступает в силу с момента его подписания в соответствии со ст. 162 Жилищного кодекса РФ. Стороны установили, что условия Договора применяются к отношениям, возникшим между Сторонами до заключения настоящего Договора.»	дома, сроком на один год. Договор вступает в силу с момента его подписания в соответствии со ст. 162 Жилищного кодекса РФ. Стороны установили, что условия Договора применяются к отношениям, возникшим между Сторонами до заключения настоящего Договора, при отсутствии разногласий по Договору.»	«9.1. Договор заключен в соответствии с решением общего собрания собственников Многоквартирного дома, сроком на 2 (два) года. Договор вступает в силу с момента его подписания в соответствии со ст. 162 Жилищного кодекса РФ. Стороны установили, что условия Договора применяются к отношениям, возникшим между Сторонами до заключения настоящего Договора, при отсутствии разногласий по Договору.»
42		«9.2. Собственники на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора управления, если докажут, что Управляющая организация не выполняет условия настоящего Договора.»	Пункт 9.2 изложить в редакции: «9.2. Собственники на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора управления, если Управляющая организация не выполняет условия настоящего Договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления дома.»	Согласовано пункт 9.2 оставить в редакции Исполнителя, дополнить договор пунктом 9.3 в редакции: «9.3 Собственники на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора управления, если Управляющая организация не выполняет условия настоящего Договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления дома.»
43	3 10.5	По тексту проекта договора.	Пункт 10.5 исключить.	Согласовано в редакции Заказчика.

	Прил.	Единица измерения	Единица измерения	Согласовано указать единицу
	1,	руб. за кв. м.	руб. за м ³	измерения в соответствии с
	табли-			единицей измерения счётчиков.
	ца,			
	п/п 1			
44	Прил. 1, табли- ца, п/п 19	По тексту проекта договора.	п/п 19 «Администраторы/охрана» не соответствует бюллетеню голосования. Бюллетенем предусмотрены тарифы: 4,2/4,4/8,6/9,1 кв.м. (92,4/97/189/200 м.место)	Согласовано в графе тариф указать: «по результатам голосования»
45	Прил. 1, табли-	руб. за кв.м.	В графе единица измерения указать: «м/место».	Согласовано в редакции Исполнителя.
46	Прил. 1, табли- ца, п/п 19 и 23	По тексту проекта договора.	Не указан тариф для владельцев м/мест.	Согласовано в редакции Исполнителя.
47	Прил. 1, абзац «Ресу рсы за ОДН»	«Ресурсы за ОДН: Сумма за потребление=((Показания общ.дом приб.учета - сумма показаний индивид прибор учета-)/ на S всю жилую)* Sпомещения кв-ры*на тариф»	Абзац «Ресурсы за ОДН» изложить в следующей редакции: «Ресурсы за ОДН: Сумма за потребление=((Показания общ.дом приб.учета - сумма показаний индивидуальных приборов учета - сумма показаний приборов учёта паркинга)/ на S всю жилую)* Ѕпомещения кв-ры*на тариф. Для паркинга: Сумма за потребление = (сумма показаний приборов учёта паркинга/Ѕ паркинга)* на долю в праве общей долевой собственности на нежилое помещение - подземную автостоянку.»	С учётом раздельных ИТП на коммерческие помещения, паркинг и жилую часть согласовано уточнить: «Ресурсы за ОДН: Сумма за потребление = ((Показания общ.дом приб.учета по принадлежности помещений - сумма показаний индивид

			Аналогинн на правии вности в приложение No2 и бъ	THOTOURS
			Аналогичные правки внести п приложение №2 к бю установочному ОСС с 12.11.18 по 31.01.19 и в блан собственника квартиры/помещения №».	"триооров учета)/ на S всю жилую)* «Решение Sпомещения кв-ры*на тариф»
				Согласовано аналогичные правки
				внести п приложение №2 к
				бюллетеню установочному ОСС с 12.11.18 по 31.01.19 и в бланк
				«Решение собственника
	Прило	«Перечень услуг по капитальному ремонту	Наиманованна надожнит в водожните	квартиры/помещения №».
	прило	Многоквартирного дома»	Наименование изложить в редакции: «Ориентировочный перечень услуг	
	-			
48	жение 3,		по капитальному ремонту Многоквартирного дома.»	Согласовано в редакции Заказчика.
40	э, наиме		Миногоквартирного дома.»	Согласовано в редакции заказчика.
	-нова-			
	ние			
	ПИС	«Средствами, служащими для	2 абзац приложения 4 изложить в редакции:	
		формирования Фонда развития	«Средствами, служащими для формирования	
		многоквартирного дома на	Фонда развития многоквартирного дома на расчетном счете Управляющей компании в течение	
		расчетном счете Управляющей	календарного года, являются средства,	
		компании в течение	определённые п. 2.7.2 Договора управления Жилого комплекса «Миллениум», в размере 100	
	Прило	календарного года, являются:	(Ста) процентов от общей суммы полученного	
	-	Ежемесячный доход:	дохода;»	
49	жение	1) полученный от передачи в	Обоснование: формулировки п.2.7.2 более чёткие и	Согласовано в редакции
	4, 2	аренду,	ёмкие.	Исполнителя.
	абзац	2) возмездное пользование,		
		3) размещения рекламы,		
		4) использования общего		
		имущества		
		Жилого комплекса		
		«Миллениум», в размере 100		

50	Прило - жение 5, п.3.8. 4	(Ста) процентов от общей суммы полученного дохода;» «3.8.4. Переустройство помещений допускается с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления, на основании принятого им решения с обязательным уведомлением Управляющей организации.» «3.8.5. Работы по	Пункт 3.8.4 приложения 5 изложить в редакции: «3.8.4 Переустройство и (или) перепланировка помещений проводятся с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления, на основании принятого им решения.» Обоснование: приведено в соответствие со статьёй 26 ЖК РФ. Пункт 3.8.5 приложения 5 изложить	Согласовано в редакции Заказчика.
51	Прило - жение 5, п.3.8. 5	переоборудованию и переустройству помещений должны производиться организациями, имеющими допуск на право производства строительно-монтажных, специальных отделочных работ (допуск должна быть представлен в Управляющую организацию до начала производства работ), под руководством квалифицированного и ответственного специалиста. Рекомендуется проведение технического контроля со стороны Управляющей	в редакции: «3.8.5. Работы по переоборудованию и переустройству помещений должны производится с соблюдением действующих нормативных документов и нормативно-правовых актов. Рекомендуется проведение технического контроля со стороны Управляющей организации путём заключения договора технического контроля и составления Акта на производство скрытых работ (если таковые работы проводятся) между собственником помещения, в котором производятся	Согласованно в редакции: «3.8.5. Работы по переоборудованию и переустройству помещений должны производится с соблюдением действующих нормативных документов и нормативно-правовых актов. Рекомендуется проведение технического контроля со стороны Управляющей организации путём заключения договора технического контроля и составления Акта на производство скрытых работ (если таковые работы проводятся) между собственником помещения, в котором производятся

		организации путём заключения договора технического контроля и составления Акта на производство скрытых работ (если таковые работы проводятся) между собственником помещения, в котором производятся вышеуказанные работы и Управляющей организацией.»	вышеуказанные работы и Управляющей организацией.» Обоснование: правила и порядок переоборудования и переустройства определяется действующими нормами и правилами. Управляющая организация не является надзорным или разрешительным органом и не уполномочена выдавать допуска.	вышеуказанные работы и Управляющей организацией. Допуск на право производства строительно-монтажных, специальных отделочных работ затрагивающих ОДИ должен быть представлен в Управляющую организацию до начала производства работ), под руководством квалифицированного и ответственного специалиста.»
52	Прило - жение 5, п.3.8. 6	По тексту проекта договора.	Пункт 3.8.6 приложения 5 изложить в редакции: «3.8.6 Запрещается производство работ с нарушением требований ФЗ №52-ФЗ от 30.03.1999 и требований Закона Санкт-Петербурга №273-70 от 31.05.2010.	Согласованно в редакции пункт 3.8.6, дефис 1 и 2: «• в воскресенье и праздничные дни ранее 12:00 и позднее 22:00; • сопряжённые с шумом ранее 08:00 и позднее 22:00;»
53	Прило - жение 5, п.3.8. 7	3.8.7 Не допускается изменение функционального назначения помещений: жилых комнат, кухонь, санузлов (кухня или санузел над жилой комнатой или наоборот).	Пункт 3.8.7 приложения 5 заменить на новую редакцию: «3.8.7 Запрещается загромождение эвакуационных путей, прекращение или ограничение доступа к путям эвакуации.» Обоснование: старое содержание п.3.8.7 уже предусмотрено в п.п. 3.8.4 и 3.8.5, с учётом выданных по ним замечаний по приведению к действующему законодательству.	Согласованно в редакции: «3.8.7 Не допускается изменение, без согласования с надзорными органами, функционального назначения помещений: жилых комнат и санузлов (размещение санузлов над жилой комнатой или наоборот). Обязательно должны соблюдаться требования нормативной документации по гидроизоляции.»
54	Прило -	«3.9 С 22.00 до 7.00 часов должна соблюдаться тишина.»	Фразу 3 пункта 3.9 приложения 5 исключить.	Согласованно в редакции пункт 3.9 фраза 3:

	жение 5, п.3.9			«С 22:00 до 08:00 часов, а в воскресенье и праздничные дни с 22:00 до 12:00 часов, должна соблюдаться тишина.»	
55	Прило - жение 5, пункт ы 3.10, 3.11, 3.12	По тексту проекта договора.	Исключить.	Согласовано пункты 3.10, 3.11 исключить. Содержание пункта 3.12 перенести в новый пункт 2.1.7.	
56	Прило	«4.5 В случае длительного отсутствия владельца транспортного средства (отпуск, командировка и т.д.) последний обязан хранить транспортное средство в гараже или на стоянке вследствие ограниченного места для парковки.»	Пункт 4.5 приложения 5 изложить в редакции: «4.5 В случае длительного отсутствия владельца транспортного средства (отпуск, командировка и т.д.) последнему рекомендуется хранить транспортное средство в гараже или на стоянке вследствие ограниченного места для парковки.» Обоснование: требование не легитимно.	Согласовано в редакции Заказчик	
57	Прило - жение 5,	« Вывоз строительного мусора оплачивается Проживающим дополнительно по действующим	2 абзац пункта 4.6 приложения 5 изложить в редакции: «Запрещается выбрасывать строительный мусор в мусоропровод.»	Согласовано в редакции Исполнителя.	

	п.4.6, 2 абзац	на соответствующий период расценкам.»		
58	Прило - жение 5, п.5.4	«5.4 комиссия, в состав которой входит Управляющая организация, берёт на себя ответственность за открытие помещения, в соответствии с заключённым с Проживающим Договором управления.»	Пункт 5.4 приложения 5 изложить в редакции: «5.4 комиссия, в состав которой входит представитель органов правопорядка (обязательно), Управляющая организация, берёт на себя ответственность за открытие помещения и сохранность материальных ценностей.»	Согласовано в редакции: «5.4 комиссия, в состав которой входит представитель органов правопорядка (обязательно). Орган правопорядка берёт на себя ответственность за открытие помещения и сохранность материальных ценностей.»
59	Прило - жение 5, п.6.1	«6.1 Документом, подтверждающим факт нарушения правил, является Акт, составленный уполномоченным представителем Управляющей организации в присутствии двух свидетелей, в качестве которых могут выступать Проживающие.»	Пункт 6.1 приложения 5 изложить в редакции: «6.1 Документом, подтверждающим факт нарушения правил, является Акт, составленный комиссией в составе не менее трёх человек, в состав комиссии могут быть включены уполномоченный представитель Управляющей организации, представитель органов законопорядка, представитель Совета Дома, либо Проживающие.»	Согласовано в редакции Заказчика.
60	Прило - жение 5, п.6.2	«6.2 влечет уголовную, административную или иную ответственность в соответствии с законодательством РФ и Договором управления.»	Пункт 6.2 приложения 5 изложить в редакции: «6.2 влечет уголовную, административную или иную ответственность в соответствии с законодательством РФ.»	Согласовано в редакции Заказчика.

61	Прило - жение 5, п.6.4, 2 абзац	«6.4 Если собственник после предупреждения продолжает нарушать права и интересы соседей или использовать жилое помещение не по назначению, либо без уважительных причин не произведет необходимый ремонт, Управляющая организации может инициировать подачу искового заявления в суд о продаже с публичных торгов жилого помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения.»	Уголовная, административная и иная ответственность устанавливается законодательством, а не договором. 2 абзац пункта 6.2 приложения 5 изложить в редакции: «6.4 Если собственник после предупреждения продолжает нарушать права и интересы соседей или использовать жилое помещение не по назначению, либо без уважительных причин не произведет необходимый ремонт, Управляющая организации может инициировать подачу искового заявления в суд.» Обоснование: данный вопрос не входит в права Управляющей организации.	Согласовано в редакции: «6.4 Если собственник после предупреждения продолжает нарушать права и интересы соседей или использовать жилое помещение не по назначению, либо без уважительных причин не произведет необходимый ремонт, Управляющая организация, в соответствии с законодательством, может инициировать подачу искового заявления в суд.»
62	Прило - жение б, Переч. оборуд. находя- щегося за преде- лами и	Строка 2 таблицы по тексту проекта договора.	Исключить строку 2 таблицы по тексту проекта договора.	Согласовано заменить квартирные счётчики на общедомовые и откорректировать их номенклатуру.

	внутри помещ. МКД, пункт 2						
Hac	Настоящий протокол разногласий является неотъемлемой частью договора№ К3-МН-Упр/ от «»201г.						
Тро	отокол разн	огласий получил представитель ООС) «УК «Люмьер-комфорт»				