

Договор на жилые помещения. Комментарии к поправкам, сделанным УК «Академия»

1. П.1.1. Добавлена услуга УК «обеспечение выхода в глобальную сеть Интернет».

Мы убрали ее из договора, так как нам такая услуга не оказывается. Нужно уточнять у УК, что это за услуга (в чем она заключается, что именно делает УК?), если договоры с провайдерами Интернета жильцы вообще-то заключают самостоятельно.

2. Использование общего имущества дома

Предложенная УК редакция: П. 3.1.2. В установленном порядке сдавать в пользование общее имущество Дома (в том числе фасады Дома) под размещение рекламных конструкций на ДOME на условиях (в том числе по ценам), установленным Советом дома.

УК сделала здесь единственное исправление – изменила слово «установленных» на «установленным». Это исправление, которое говорит о том, что УК намерено согласовывать с Советом только цены. Наш интерес заключается в согласовании всех условий договора на использование общего имущества. Поэтому предложенную УК поправку принимать нельзя.

3. Уменьшение размера платы за некачественные услуги

Предложенная УК редакция: 3.2.8. Требовать изменения размера платы за услуги и работы по содержанию и ремонту жилого помещения в соответствии с настоящим Договором в случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества

УК добавила в нашу версию фразу «по содержанию и ремонту». То есть УК пытается уклониться от уменьшения стоимости коммунальных услуг, когда они являются некачественными. Однако претензии по таким услугам и требования уменьшить стоимость предъявляются сейчас именно в адрес УК, т.к. у собственников нет прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями. Поэтому предложенную УК поправку принимать нельзя.

4. П.6.1. Изменение тарифов

УК вернула в договор пункт о своём праве на одностороннее повышение платы, несмотря на полученное предписание от ГЖИ. На такое условие нам соглашаться не следует, т.к. это сведет на нет все наши действия по признанию в ГЖИ незаконным одностороннего повышения платы УК. Наше согласие станет аргументом для УК при оспаривании ею предписания ГЖИ.

5. Электроснабжение

В п.6.2. УК добавила «При переходе на постоянную схему электроснабжения фактические расходы Исполнителя, относящиеся к жилым помещениям Дома, компенсируются Заказчиком после предоставления индивидуального прибора учета специализированной организации при обходе. Сумма компенсации указывается в квитанции, ежемесячно предоставляемой Заказчику Исполнителем.»

Насколько я понимаю, дом давно включен в постоянную схему энергоснабжения. Поэтому такое условие в договоре не нужно. Необходимо уточнять у УК, зачем оно появилось в договоре. Или это новая информация от УК о том, что у нас по-прежнему временная схема энергоснабжения?

6. Согласование сметы и плана текущего ремонта

Предложенная УК редакция: П.10.9. Заказчик предоставляет Совету дома на согласование план текущего ремонта на календарный год с указанием имущества, подлежащего текущему ремонту и смету (смета расходов составляется подрядчиком, который будет выбран по согласованию с Советом дома для выполнения запланированных в текущем ремонте работ) расходов на такой ремонт. Расходование Заказчиком средств текущего ремонта осуществляется на основании согласованных Советом дома плана текущего ремонта и сметы расходов. План и смета (смета расходов составляется подрядчиком, который будет выбран по согласованию с Советом дома для выполнения запланированных в текущем ремонте работ) должны быть предоставлены на согласование не позднее чем за месяц до окончания календарного года. В 2019 году План и смета должны быть предоставлены на согласование Совету дома после утверждения им подрядчика для выполнения работ по текущему ремонту.

УК добавила в нашу редакцию пункта следующее: «(смета расходов составляется подрядчиком, который будет выбран по согласованию с Советом дома для выполнения запланированных в текущем ремонте работ)» и

«План и смета (смета расходов составляется подрядчиком, который будет выбран по согласованию с Советом дома для выполнения запланированных в текущем ремонте работ)». Вместо предоставления нам плана и сметы в течение 5 дней после проведения собрания собственников появилось условие «План и смета должны быть предоставлены на согласование Совету дома после утверждения им подрядчика для выполнения работ по текущему ремонту.»

Нам не нужны эти условия в таком виде, т.к. потом УК будет говорить нам о том, что в его обязанности не входит составление плана и сметы или текущий ремонт не делается потому, что план и смета не составлены подрядчиком, которого выбрали мы. Утверждение нами подрядчика не снимает с УК эти обязанности. За текущий ремонт и взаимоотношения с подрядчиком отвечает УК и эта обязанность и связанные с ней проблемы не должны переваливаться на нас.

Если нам нужно где-то прописать наше право на согласование подрядчика, то это нужно делать по-другому, в качестве отдельного условия и без связи с планом и сметой.

Также необходимо исправить в этом пункте 10.9 термин «Заказчик» на термин «Исполнитель». Исполнитель (УК), а не Заказчик (мы) должен предоставлять Совету план текущего ремонта и смету.

7. Комментарий УК к пункту 10.10 договора о том, что это повторение пункта 10.8.

Никакого повторения нет. П.10.8 касается средств текущего ремонта, а пункт 10.10 – всех работ и услуг в целом.

С 2019 года по закону УК имеет право забирать себе всю экономию на работах и услугах (все 100%), полученную в течение года, если нет зафиксированных должным образом недостатков этих работ и услуг. Единственный способ преодолеть это право УК – закрепить другие условия в договоре, что мы и делаем.

8. Приложение 4 «Стандарт оказания услуг», пункт 2.2, первый абзац

Предложенная УК редакция: 2.2. Заделка трещин, отверстий, расшивка швов, герметизация стыков, утепление промерзающих участков стен во вспомогательных помещениях, восстановление поврежденных участков штукатурки и облицовки (за исключением случаев, относящихся к капитальному ремонту).

УК добавила в нашу редакцию абзаца фразу «во вспомогательных помещениях». Это противоречит разделу 4.2. Постановления Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда". В этом документе говорится о стенах в целом, без ограничения работ вспомогательными помещениями.

9. Приложение 4 «Стандарт оказания услуг», пункт 2.2, второй абзац.

Предложенная УК редакция: Ремонт (восстановление) угрожающих падением архитектурных деталей, облицовочных элементов.

УК добавила в нашу редакцию абзаца фразу «угрожающих падением». Это условие противоречит Приложению 7 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утв. Постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. В нем говорится об архитектурных элементах в целом, без ограничения работ теми, которые угрожают падением.

10. Приложение 4 «Стандарт оказания услуг», Раздел 3 «Уборка лестничных клеток»

УК добавила услугу: Мытье пола и пылеудаление с горизонтальных поверхностей, а также уборка санузлов в помещениях диспетчера, помещениях охраны и помещениях Управляющей компании 1 раз в день.

Эту услугу УК оказывает не нам, а сама себе и мы ее оплачивать не обязаны. Необходимо ее исключить из договора и расчета тарифа по уборке.

11. Приложение 4 «Стандарт оказания услуг», Раздел 4 «Вывоз твердого бытового мусора»

УК исправила формулировку «по мере необходимости» на 1 раз в день. Нужно настаивать на условии «по мере необходимости, но не реже одного раза в день».

12. Приложение 4 «Стандарт оказания услуг», Раздел 5 «Санитарное содержание придомовой территории»

(а) Уборка площадок для крупногабаритного мусора - 2 раза в месяц.

До этого было: Уборка контейнерных площадок – 1 раз в день.

То есть УК изменила периодичность уборки с 1 раза в день на 2 раза в месяц и добавила, что будет убирать только площадку для крупногабаритного мусора. Необходимо вернуть периодичность уборки 1 раз в день. Такая периодичность предусмотрена СанПиН.

(б) Работы по очистке от мусора и промывке урн.

Вместо предложенных нами сроков «очистка от мусора – ежедневно по мере накопляемости, но не реже одного раза в сутки» и «промывка – периодически во время утренней уборки, но не реже одного раза в неделю» УК поставлена формулировка «по мере необходимости».

Нужно настаивать на нашей формулировке. Предложение УК противоречит п. 3.7.18. Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утв. Постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г., согласно которому урны следует очищать от отходов в течение дня по мере необходимости, но не реже одного раза в сутки, а во время утренней уборки периодически промывать.

(в) Помывка урн в теплый сезон

Вместо предложенного нами срока помывки «периодически во время утренней уборки, но не реже одного раза в неделю» УК включила условие «2 раза в месяц». Необходимо настаивать на нашей формулировке.

13. Приложение 4 «Стандарт оказания услуг», Раздел 6.2. «Услуги расчетного центра», абзац 2

Услуга: Сбор, анализ и предоставление отчетов акционерам и собственникам помещений.

УК добавило в этот абзац предоставление отчетов акционерам. Мы убрали это условие. Нам не нужны отчеты для акционеров УК. Это услуга не для нашего потребления. Необходимо настаивать на исключении ее из договора

14. Приложение 4 «Стандарт оказания услуг», Раздел 8.3. «Служба администраторов»

За администраторами осталось только обеспечение установленного порядка. Остальные три обязанности (пропускной режим, пресечение преступлений, предупреждение происшествий) убрали. Но при этом стоимость их услуг осталась прежней. Необходимо настаивать на снижении её в 4 раза, так как обязанностей у администраторов становится в 4 раза меньше.

15. Приложение 4 «Стандарт оказания услуг», Раздел 8.4. «Фасад»

УК предлагает мытье балконного остекления и неоткрывающихся частей окон с внешней стороны здания – 1 раз в год (до 1 июня)

УК предлагает не мыть открывающиеся части окон. То есть нам помогут полотно, а полотно оставят грязным. При этом рамы и другие неостекленные части опять мыть не будут.

Нужно требовать, чтобы мылось как остекление, так и неостекленные части (включая рамы) и все окна.

Периодичность мойки уменьшена. Теперь один раз в год. Уменьшается ли при этом в 2 раза тариф?

16. Приложение 5, «Рекомендации по проведению ремонтно-строительных работ в помещении», п.5.2

В наш вариант УК добавлены запреты:

- Заменять и увеличивать количество автоматических выключателей внутри квартирного щитка;
- Устанавливать дополнительные электронагревательные приборы в ванных комнатах (теплые полы, кондиционеры) без согласования с эксплуатирующей организацией .

Данные запреты не основаны на нормативных актах. Собственник вправе заменять выключатели в щитке и увеличивать их количество, если при этом не превышает разрешенную мощность. Аналогичная ситуация с дополнительными электронагревательными приборами. Получение разрешения на использование электричества на термические нужды отменено ещё в 2008 году.