

Протокол разногласий № 1

к Договору 16П/20А/_ на оказание услуг по управлению и эксплуатации многофункциональным гаражным комплексом, расположенным по адресу: г. Москва, 16-я Парковая ул., д. 20А, стр. 1 между ООО «УК «Орион» в лице _____, действующего на основании устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» с одной стороны и ФИО _____, действующий от своего имени, являющийся владельцем машиноместа, именуемый в дальнейшем «Владелец» с другой стороны, именуемые совместно стороны, пришли к следующему:

п/п	Пункт договора	Редакция УК	Редакция Владельца	Согласованная редакция
1	П. 3.1.		Дополнить п. 3.1. подпунктом 3.20. следующего содержания: «Предоставлять Владельцу в течение 3 рабочих дней со дня получения от него заявления письменную информацию за запрашиваемые потребителем расчетные периоды о помесячных объемах потребленных коммунальных ресурсов по показаниям коллективных приборов учета, о суммарном объеме соответствующих коммунальных ресурсов, потребленных пользователями Объекта и тарифах на потребляемые ресурсы»	Редакция Владельца. В соответствии с постановлением Пленума Верховного суда РФ от 23.06.2015 года №25 «О применении судами некоторых положений раздела 1 части первой ГК РФ» в соответствии с пунктом 1 статьи 6 ГК РФ к отношениям собственников помещений, расположенных в нежилом здании, возникающим по поводу общего имущества в таком здании, подлежат применению нормы законодательства, регулирующие сходные отношения, в частности статьи 249, 289 и 290 ГК РФ и 44 - 48 ЖК РФ. Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 года №416 утверждены Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами», согласно которым в срок не позднее 3 рабочих дней со дня поступления запроса (обращения) - письменную информацию за запрашиваемые потребителем периоды о помесячных объемах (количестве) потребленных коммунальных ресурсов по показаниям коллективных (общедомовых) приборов учета (при их наличии), суммарном

				<p>объеме (количестве) соответствующих коммунальных услуг, потребленных в жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме, объемах (количестве) коммунальных услуг, рассчитанных с применением нормативов потребления коммунальных услуг, объемах (количестве) коммунальных ресурсов, потребляемых в целях содержания общего имущества.</p>
2	П. 3.1.		<p>Дополнить п. 3.1. подпунктом следующего содержания: «Предоставлять Владельцу в присутствии представителя Управляющей Организации в течение 5 рабочих дней со дня получения от него заявления доступ к общему имуществу (включая доступ в помещения, являющихся общим имуществом) собственников для проведения осмотров общего имущества».</p>	<p>Редакция Владельца. В соответствии со статьей 210 ГК РФ собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором. Согласно ст. 36 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных настоящим Кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме. В соответствии со ст. 249 ГК РФ каждый участник долевой собственности обязан соразмерно со своей долей участвовать в уплате налогов, сборов и иных платежей по общему имуществу, а также в издержках по его содержанию и сохранению. Иными словами, собственник имеет право доступа к общему имуществу, поскольку такое имущество является собственностью всех собственников, они несут расходы не его содержание. Данный пункт согласуется с п.</p>

				3.2.4, а также 3.4.1 договора.
3	П. 3.2.1	Самостоятельно определять порядок и способы выполнения своих обязательств по настоящему договору, в том числе поручать выполнение обязательств третьим лицам.	Дополнить пункт фразой следующего содержания: «Ответственность при этом перед собственниками за оказание услуг по ремонту и содержанию общего имущества несет Управляющая организация».	<p>Редакция Владельца.</p> <p>Согласно ст. 783 ГК РФ общие положения о подряде (ст.ст. 702 - 729) и положения о бытовом подряде (ст.ст. 730 - 739) применяются к договору возмездного оказания услуг, если это не противоречит ст.ст. 779 - 782 ГК РФ.</p> <p>В соответствии со ст. 706 ГК РФ генеральный подрядчик несет перед заказчиком ответственность за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств субподрядчиком.</p>
4			<p>Дополнить раздел 3 договора пунктом 3.3. следующего содержания: «"Управляющая организация не вправе:</p> <p>3.3.1. Без проведения общего собрания собственников использовать общее имущество собственников машиномест</p> <ul style="list-style-type: none"> • для извлечения прибыли (посредством заключения договоров аренды); • для осуществления деятельности, не предусмотренной п.2 Договора; • для передачи в пользование третьим лицам". 	<p>Часть 3 Договора дополнить пунктом 3.3 (пункты 3.3, 3.4 нумеровать пунктами 3.4 и 3.5 соответственно).</p> <p>В соответствии с постановлением Пленума Верховного суда РФ от 23.06.2015 года №25 «О применении судами некоторых положений раздела 1 части первой ГК РФ» в соответствии с пунктом 1 статьи 6 ГК РФ к отношениям собственников помещений, расположенных в нежилом здании, возникающим по поводу общего имущества в таком здании, подлежат применению нормы законодательства, регулирующие сходные отношения, в частности <u>статьи 249, 289 и 290</u> ГК РФ и <u>44 - 48</u> ЖК РФ.</p> <p>Согласно ст. 44 ЖК РФ к исключительной компетенции общего собрания собственников относится вопрос распоряжения общим имуществом каким-либо образом.</p>
5	П. 3.3.5	Владелец	Исключить.	Редакция Владельца.

		<p>заключением настоящего Договора уполномочивает Управляющую организацию представлять интересы Владельцев машино-мест Объекта во всех судах судебной системы Российской Федерации, в том числе 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 Объекта</p>		<p>В соответствии с Определением Верховного суда РФ от 17.07.2020 года № 305-ЭС19-20516 (5) по смыслу части 2 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации существует три способа управления многоквартирным домом: 1) с помощью ТСЖ; 2) через управляющую организацию; 3) непосредственное управление жильцами. Верховный суд РФ в своем определении указывает на возможность обращения в судебные органы УК от имени собственников с исками, касающимися общего имущества.</p>
6	П. 3.3.8	Согласие на	Изложить в следующей	Редакция Владельца.

		<p>обработку персональных данных предоставляет Владелец на период выполнения полномочий УК по управлению зданием и 5-летний период с даты прекращения данных полномочий.</p>	<p>редакции: «Согласие на обработку персональных данных предоставляется Владелльцем на период выполнения полномочий Управляющей организации по управлению Объектом и три месяца после даты прекращения данных полномочий»</p>	<p>В соответствии с пп. 1 ст. 3 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» персональные данные – любая информация, относящаяся к прямо или косвенно определенному или определяемому физическому лицу (субъекту персональных данных). Соответственно оператором является управляющая организация самостоятельно или совместно с другими лицами организующие и (или) осуществляющие обработку персональных данных, а также определяющие цели обработки персональных данных, состав персональных данных, подлежащих обработке, действия (операции), совершаемые с персональными данными. В случае прекращения управления у УК нет законных оснований быть оператором персональных данных еще в течение 5 лет.</p>
7			<p>Дополнить раздел 4 договора п. 4.4.3 следующего содержания: «требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами и (или) при выставлении счета с нарушением порядка расчета, предусмотренным Договором».</p>	<p>Редакция Владельца. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 года №491 утверждены Правила изменения размера платы за содержание в случае оказания услуг и выполнение работ ненадлежащего качества. Собственники имеют право на перерасчет платы в случае оказания услуг ненадлежащего качества.</p>
8	П. 4.2	Управляющая организация при расчетах с	<p>Изложить в следующей редакции: «Размер платы Владельца за содержание</p>	<p>Редакция Владельца. В соответствии со ст. 249 ГК РФ каждый участник долевой</p>

		<p>Владельцем, применяет размер платы, предусмотренный Приложением № 4 к настоящему Договору из расчета за одно машино-место. Оплата коммунальных услуг по электроэнергии, холодному водоснабжению и водоотведению, оплачивается Владелец дополнительно, на основании фактически выставленных счетов от ресурсоснабжающих организаций".</p>	<p>машиноместа устанавливается в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество Объекта, пропорциональной размеру общей площади помещения, принадлежащего Владельцу согласно ст. ст. 249, 289 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. ст. 37, 39 Жилищного кодекса Российской Федерации. Ежемесячная плата Владельца за содержание машиноместа определяется как произведение общей площади его машиноместа на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц. Оплата коммунальных услуг по электроэнергии, холодному водоснабжению и водоотведению, оплачивается Владелец дополнительно, на основании фактически выставленных счетов от ресурсоснабжающих организаций. В случае перехода собственниками на прямые расчеты с ресурсоснабжающими организациями, оплаты, произведенные собственниками в счет оплат за коммунальные услуги, засчитываются в оплату управляющей организации перед РСО».</p>	<p>собственности обязан соразмерно со своей долей участвовать в уплате налогов, сборов и иных платежей по общему имуществу, а также в издержках по его содержанию и сохранению. Закон прямо устанавливает зависимость размера платы за содержание общего имущества от размера доли собственника в этом имуществе. Пункт договора противоречит ст. 249 Гражданского кодекса РФ, а также пункту 1.1. Договора, которыми предусмотрено, что "каждый участник долевой собственности обязан соразмерно со своей долей сборов и иных платежей по общему имуществу, а также в издержках по его содержанию и сохранению". Управляющей компании необходимо произвести расчет размера платы в зависимости от доли в общем имуществе каждого собственника с учетом площади его машиноместа. Разделить лицевые счета 2-х объектов (16-я Парковая ул., д. 20А, стр. 1 - Паркинг и 16-я Парковая ул., д. 20А, стр. 3 - автомойки Инвестора).</p>
9	П. 5.2.	В случае нарушения	Изложить в следующей редакции: «Владельцы,	Редакция Владельца П.14 ст.155 ЖК РФ установлен

		<p>Владельцем сроков выплаты каких-либо причитающихся Управляющей организации по настоящему Договору денежных средств Управляющая организация вправе потребовать от Владельца уплаты неустойки (пени) в размере 0,1 ноль целых одна десятая процента от просроченной суммы за каждый день просрочки вплоть до момента надлежащего исполнения Владельцем своих обязанностей”</p>	<p>несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за содержание машиноместа и коммунальные услуги, обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не</p>	<p>размер пени собственников.</p>
--	--	---	---	-----------------------------------

			выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки».	
10	Раздел 9		Дополнить пунктом 9.2.5. следующего содержания: «Приложение №5 «Техническая документация»	В приложениях к договору идут отсылки к технической документации, однако техническая документация не предоставлена, в том числе и по запросу. Поэтому необходимо или приложить к договору техническую документацию, или в приложениях к Договору не ссылаться на нее.
11	Приложение №1		Приложение №1 дополнить помещениями с кадастровыми номерами: 77:03:0005020:5048 (25,1 кв.м), 77:03:0005020:5159 (13,8 кв.м), 77:03:0005020:5270 (5,8 кв.м), 77:03:0005020:5381 (9,9 кв.м), 77:03:0005020:5492 (16,4 кв.м), 77:03:0005020:5603 (49,3 кв.м), 77:03:0005020:5714 (23,4 кв.м), 77:03:0005020:4982 (109,1 кв.м), 77:03:0005020:4993 (108,3 кв.м), 77:03:0005020:5004(108,1 кв.м), 77:03:0005020:5015(108,3 кв.м), 77:03:0005020:6550 (5,1 кв.м), 77:03:0005020:6240 (10,9 кв.м), 77:03:0005020:6173 (10,9 кв.м), 77:03:0005020:6229 (10,9 кв.м), 77:03:0005020:6036 (19,6 кв.м), 77:03:0005020:6661 (6,9 кв.м), 77:03:0005020:6035 (29,2 кв.м), 77:03:0005020:6217 (10,6 кв.м), 77:03:0005020:6439 (12,6 кв.м), 77:03:0005020:6129	<p>Редакция Владельца</p> <p>В соответствии с Актом о результатах частичной реализации Инвестиционного контракта от 03.02.2006 года нежилые помещения общего пользования и инженерного назначения принадлежат на праве общей собственности машиномест.</p> <p>Необходимо в приложение №1 указать все помещения, которые относятся к общему имуществу.</p>

			(12,0 кв.м), 77:03:0005020:6994 (14,9 кв.м), 77:03:0005020:6284(112,4 кв.м), 77:03:0005020:6273 (115,4 кв.м), 77:03:0005020:6262 (109,0 кв.м), 77:03:0005020:6251 (107,5 кв.м)	
12	Приложение № 1			На стр. 7 и 12 количество лестниц – 4 шт. заменить на количество лестниц – 6 шт.
13	Приложение № 1			Т.к. собственникам не была предоставлена техническая документация (была запрошена у ООО «Орион» 28.03.2023, но не была предоставлена), не было проведено ревизии механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, то приложение №1 скорректировать при необходимости после назначения даты такого осмотра и составления акта комиссионного осмотра передаваемого в эксплуатацию имущества с учетом оценки состояния последнего.
14	Приложение №2			Представить документы, обосновывающие, что земельный участок передается в общую долевую собственность собственников машиномест. В соответствии с Актом о результатах частичной реализации Инвестиционного контракта от 03.02.2006 года не следует, что земельный участок переходит в долевую собственность собственников машиномест. Если земельный участок, передается в общую долевую собственность собственников машиномест, а следовательно должен содержаться за их счет,

				<p>то внести земельный участок в перечень общего имущества приложения №1 Договора с приложением оснований, на которых земельный участок передается в общедолевою собственность собственников. В соответствии с долей каждого собственника рассчитать ежемесячную плату за уборку земельного участка.</p> <p>Если земельный участок, не является общедолевою собственностью собственников, то бремя содержания данного участка не может быть возложена на последних. Изъять пункты, связанные с обслуживанием земельного участка из Договора.</p>
15	Приложение №2	пункт 7 «очистка металлических решеток и приемков»		Исключить. Приямки в гаражном комплексе отсутствуют.
16	Приложение №2	Перечень работ по обслуживанию и эксплуатации Объекта и Оборудования		Отсутствуют сведения о времени работы диспетчеров и их функциях. Внести сведения в Договор. Если данная услуга не будет предоставляться, то снизить цену за услугу «диспетчеризации и уборку паркинга» (приложение №4).
17	Приложение №2	Вид уборочных работ	Дополнить пунктом следующего содержания: «Мытье санузлов 2 раза в неделю»	Редакция Владельца
18	Приложение №2	Пункт «Прочие необходимые мероприятия»	Дополнить подпунктом следующего содержания: «Предоставлять услугу пользования лифтом Владельцу круглосуточно в течение всего года, предоставлять	Редакция Владельца

			Владельцам возможность пользоваться санузлом»	
19	Приложение №2	Пункт «уборка мест общего пользования» - 2 раза в месяц».		Управляющая компания в обоснование предлагаемой цены за уборку мест общего пользования предоставила коммерческое предложение от ООО «МСК Групп», которое предполагает (ответ №324/23 от 5.04.2023) ежемесячную оплату 8 уборщиков/диспетчеров в размере 642 тыс. рублей без указания времени работы данного персонала. Необходимо обосновать заявленную цену.
20	Приложение №4	пункт «Вывоз снега»		Необходимо произвести перерасчет итогового размера оплаты, т.к. в апреле, мае, июне вывоз снега не производится.
21	Приложение № 4	Пункт «Расчет и сбор платежей за ЖКУ»	Исключить	Редакция Владельца В соответствии с п. 1.1. приложения №3 расчет и сбор платежей за ЖКУ входит в обязанности УК по управлению. Обосновать цену, предлагаемую УК.
22	Приложение №4	пункт «Техническое обслуживание инженерных систем (ХВС, ГВС, водоотведение , электроснабжения, освещения)» - 292 000 руб.		Приложением №2 к Договору перечислены работы, которые включаются в данную услугу. Стоимость услуги за периодический осмотр систем и мелкий ремонт при необходимости завышена, требует корректировки. Также неизвестно, есть ли в система ГВС в паркинге. Необходимо обоснование предлагаемой цены в договоре.
23	Приложение №4	Пункт «вывоз снега»		По данной услуге обосновать цену, либо исключить из договора.

Подписи сторон: