

Повестка встречи 17.10.2019 с управляющей компанией ООО «УЭН «Эталон» (мкр. Изумрудные Холмы, г. Красногорск, Московской области)

Тема встречи: Переговоры по приведению договора управления в полное соответствие с законодательством РФ на взаимовыгодных условиях между собственниками помещений МКД и управляющей компанией.

Вопросы встречи:

1. Состав общего имущества (требование п.п.1, п.3, статьи 162 ЖК РФ)

В действующей редакции Договора управления отсутствует полный и исчерпывающий состав общего имущества, в отношении которого должны осуществляться услуги по управлению многоквартирным домом, оказываться услуги и выполняться работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества, в том числе:

- a) Отсутствует состав технической документации (требование п.24 ПП РФ от 13.08.2006 N 491);
- b) Отсутствует состав иных документов, связанных с управлением многоквартирным домом, включаются (требование п.26 ПП РФ от 13.08.2006 N 491);
- c) Земельный участок под МКД сформирован, но не образован (требование п. 4 статьи 16 ФЗ от 29.12.2004 N 189-ФЗ) – обязанность ОМСУ!!!;
- d) Прилегающая (уборочная) территория МКД не определена (требование Закона Московской области № 191/2014-ОЗ «О благоустройстве в Московской области»);
- e) Отсутствуют качественные и количественные характеристики общего имущества, не указаны типы и марки инженерного оборудования, отсутствуют ссылки на техническую документацию; не приложены экспликации помещений с указанием их номеров, площадей и назначения (требование п.2 ПП РФ от 13.08.2006 N 491, Статья 36 ЖК РФ);
- f) Отсутствует оборудование, изделия и материалы, а также сопровождающаяся к ней техническая документация приобретенные собственниками помещений посредством целевых взносов (система видеонаблюдения, система контроля доступа, металлическое ограждение и т.п.).

В результате собственники помещений МКД не имеют возможности в полной мере определить состав общего имущества который они обязаны содержать (требование п.п. а, п.1 ПП РФ от 13.08.2006 N 491), т.к. вся техническая документация на многоквартирный дома хранится в управляющей компании, а от управляющей компании отсутствуют предложения о включении его в договор управления.

Вывод - управляющей компании ООО «УЭН «Эталон» сформировать полный и исчерпывающий состав общего имущества и технической документации на каждый МКД, оформить данный состав отдельным приложением к Договору управления и предоставить его собственникам помещений для предварительного обсуждения, и вынести вопрос об утверждении состава общего имущества на ОСС. Указать сроки и ответственных. ОМСУ сформировать земельные участки под каждым МКД.

2. Перечень работ и услуг (требование п.п.2, п.3, статьи 162 ЖК РФ)

В действующей редакции Договора управления не в полной мере соответствует жилищному законодательству РФ перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а именно:

- a) Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме не соответствует в полной мере минимальному перечню услуг и работ, необходимых для

обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме (требование РФ от 03.04.2013 N 290);

- б) Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом не соответствует в полной мере стандартам управления многоквартирным домом (требование п.4 РФ от 15.03.2013 г. N 416)
- с) Порядок изменения перечня работ и услуг не определен. От управляющей компании не поступают предложения на утверждение общим собранием собственников помещений по вопросам содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома на предстоящий период, не предлагаются разработанные с учетом минимального перечня услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества, не предоставляется обоснование этих работ и услуг в виде оформленных актов о результатах осмотров общего имущества, не предоставляются расчеты и обоснования финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения этих работ (требования п.п в, п.4 , п.5...8 ПП РФ от 15.05.2013 N 416).

В результате собственники помещений МКД не могут утвердить на предстоящий отчетный период перечень услуг и работ из числа включенных в минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме (требование п.2, п.3. Правил оказания услуг и выполнения работ ПП РФ от 03.04.2013 N 290), т.к. отсутствуют предложения от управляющей компании.

Вывод - управляющей компании ООО «УЭН «Эталон» сформировать перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в полном соответствии с жилищным законодательством РФ. Оформить данные перечни отдельным приложением к Договору управления на каждый МКД и предоставить его собственникам помещений для предварительного обсуждения, и вынести вопрос об утверждении перечня работ и услуг на ОСС. Предоставить собственникам помещений для предварительного обсуждения планы восстановительных работ на предстоящий период, и вынести вопрос об их утверждении на ОСС. Указать сроки и ответственных.

3. Размер платы за содержание и ремонт (требование п.п.3, п.3, статьи 162 ЖК РФ)

В действующей редакции Договора управления не в полной мере соответствует жилищному законодательству РФ порядок определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, а именно:

- а) От управляющей компании не поступают предложения на утверждение общим собранием собственников помещений на предстоящий отчетный период по вопросу определения размера платы за содержание и ремонт общего имущества (требование п.7 статьи 156 ЖК РФ);
- б) Управляющей компанией не предлагаются разработанные с учетом минимального перечня услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества, не предоставляются расчеты и обоснования финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения этих работ (требования п.4 в) ПП РФ от 15.05.2013 N 416);
- с) Порядок определения размера платы определен по ставкам органов местного самоуправления, что исключает участие собственников помещений в МКД в определении его размера.

В результате собственники помещений МКД не могут определить размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на предстоящий период (требование п. 7 Статья 156 ЖК РФ), т.к. отсутствуют предложения от управляющих компаний.

Вывод - управляющей компании ООО «УЭН «Эталон» разработать с учетом минимального перечня услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества, предоставить собственникам помещений для предварительного обсуждения расчеты и обоснования финансовых потребностей на предстоящий период, и вынести вопрос об утверждении размера платы за содержание и ремонт и его

детальную расшифровку на ОСС. Расшифровку размера платы за содержание и ремонт включить приложением к Договору управления и вынести на ОСС для утверждения. Включить данный порядок определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в Договору управления и утвердить на ОСС. Указать сроки и ответственных.

4. Порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления (требование п.п.4, п.3, статьи 162 ЖК РФ)

В действующей редакции Договора управления не в полной мере соответствует жилищному законодательству РФ порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления, а именно:

- а) Отсутствует понятная для собственников помещений форма отчета о выполнении работ по договору управления;
- б) Управляющая компания не предоставляет собственникам помещений понятный отчет о выполненных работах (требование п.11 Статьи 162 ЖК РФ, требования п.4 з) ПП РФ от 15.05.2013 N 416).
- в) Кроме того, отсутствие полного и исчерпывающего состава общего имущества, отсутствие утвержденных общим собранием собственников помещений планов работ на предстоящий период и их стоимость исключает, собственно, сам предмет контроля.

В результате собственники помещений МКД не могут осуществлять контроль в полной мере за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления (требование п.5 5) Статьи 161.1 ЖК РФ).

Вывод - управляющей компании ООО «УЭН «Эталон» предоставить собственникам помещений понятный отчет о выполненных работах и услугах по договору управления за прошедший период. Форму отчета и порядок контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления обсудить с собственниками помещений и включить приложением к Договору управления, вынести на ОСС для утверждения. Указать сроки и ответственных.

5. Дополнительные услуги

В действующей редакции Договора управления не в полной мере соответствует законодательству РФ порядок предоставления дополнительных услуг, а именно отсутствуют положения основанных на следующих решениях ОСС:

- а) Отсутствует решение ОСС о необходимости дополнительной услуги;
- б) Отсутствует решение ОСС о порядке оказания дополнительной услуги;
- в) Отсутствует решение ОСС об условиях оказания дополнительной услуги;
- г) Отсутствует решение ОСС об оценке качества оказанных дополнительных услуг и порядка их финансирования;
- д) Отсутствует решение ОСС о наделении полномочий управляющей компании заключать договора с исполнителями (подрядчиками) дополнительных услуг исключительно на условиях, утвержденных ОСС;
- е) Отсутствует решение ОСС о включении дополнительных услуг в Договор управления и ЕПД.

Вывод - управляющей компании ООО «УЭН «Эталон» предоставить собственникам помещений предложения для обсуждения и последующего утверждения на ОСС по вышеуказанным вопросам оказания дополнительных услуг. Вынести эти вопросы на ОСС для утверждения. Указать сроки и ответственных.

Итог– управляющей компании ООО «УЭН «Эталон» для каждого МКД в срок до 01.11.2019 предоставить план-график мероприятий, отражающий сроки начала и окончания выполнения следующих этапов по приведению в соответствие договора управления:

- 1) Разработка предложений и подготовка документов;
- 2) Ознакомление и первичное обсуждение предложений с собственниками помещений;
- 3) Отработка замечаний, обсуждение с собственниками помещений;
- 4) Проведение общего собрания собственников помещений.

По итогам встречи оформить протокол.

Контроль за исполнением протокола согласно статье 20 ЖК РФ возложить на:

- Государственный жилищный надзор – ГЖИ (указать ответственного);
- Муниципальный жилищный контроль – ОМСУ (указать ответственного);
- Общественный жилищный контроль – Ассоциация председателей советов многоквартирных домов Московской области (указать ответственного);
- Общественный жилищный контроль – представители Советов домов (указать ответственного).