

**Протокол разногласий по анализу Договора управления с МУП «ЖКХ» собственников жилья,
Молодёжный проезд, дом № 6, выявленных на подгруппе рабочей группы 10 декабря 2010**

Примечание: На заседании рабочей группы 8 декабря выяснилось, что членам рабочей группы 30 ноября была выдана не копия Договора, а его «рыба», в связи с чем её заменили копией. 10 декабря на заседании подгруппы рабочей группы было проведено обсуждение разногласий.

Мнение участников обсуждения Параметр Договора	Леоненко Д.А.	Тюнникова Ю.А.	Разногласия согласованы (XXX)
1. Графа «дата» на 1й странице Договора	Дата на первой странице есть.	Дата на первой странице есть.	XXX
2. Отсутствие подписей сторон	Отсутствие, т.к.: 1) В месте для подписи на странице 10 только подписи двух собственников: Облачковой и Кузина; 2) в реестре (приложение 10) отсутствует подпись собственника «Администрация», а в реестре (приложение 9) нет нескольких подписей, т.е. НЕ ВСЕ собственники; 3) Нет указания на реестр как место для подписи договора, место подписи только на странице 10 Договора; 4) Я лично Договор не подписывал и ранее никогда не видел, по виду копия подписи моя (мог расписаться в реестре, не понимая, что это будет использовано в качестве подписи Договора).	Есть подписи 1) Подписи в реестре (Приложения № 9 и № 10) означают подписи Сторон, т.к. есть ссылка на Приложения в преамбуле 2) В договоре необходимо иметь хотя бы половину подписей собственников. 3) Если делать Договор в 30 листов на каждого собственника, то мы разоримся на одной бумаге и нам не хватит места их хранить 4) Если у одного из собственников будут какие-то изменения, то они не могут быть приняты, пока их не подпишут все остальные, иначе будет не один одинаковый документ, как требует закон. 5) Договор был принят в 2006 году вместе с выбором способа управления и управляющей компании. С тех пор мы в 2008 году поменяли форму договора, что-то добавили, что-то убрали, с первым много шишек набили, сделали проще и более понятным. Точно так же люди подошли, подписали и утвердили новую форму договора.	
3. Отсутствие реквизитов МУП, позволяющих его идентифицировать	Согласен.	Согласна, упустили.	XXX
4. Невозможность установления начала и конца срока действия договора, связанного с неопределенностью формулировки п. 6.1: «Начало действия договора не позднее чем через месяц после подписания».	Срок начала действия не определен, фраза в законодательстве звучит так «приступить к исполнению обязанностей не позднее 30 дней со дня его подписания» (п.7 ст.162). Если бы было «с даты подписания», то была бы определенность. КОГО? — 50% +1 собственник. Пока этого нет – договор не подписан собственником Эту фразу надо просто убирать, будет с момента подписания.	Срок начала действия определен: не позднее одного месяца после подписания, т.е. 14 марта. «С даты подписания ... КОГО?» А если договор не подписан половиной собственников в течение месяца, то мы вам отключаем свет, воду и тепло! Если ВСЕ, то не подпишут никогда в жизни. Эта фраза написана в интересах собственников Дата в договоре «13 февраля» — дата, когда подошли и подписали первые собственники. Протокол составляется после проведения собрания, в день подведения итогов предоставили оферту.	
5. Отсутствие цены договора из-за отсутствия дополнительного соглашения об изменении условий (перечень работ стоимость услуг), требуемого п. 7.1, которая изменяется каждый год общим	Нет дополнительного соглашения, которое согласно п.7.1 должно заключаться после каждого годового собрания, меняющего цену договора., т.е. должно подписываться. Если плата установлена мэрией – отражаете это в допсоглашении со ссылкой на закон и постановление.	Я его уберу. Цена договора определяется при голосовании на собрании. По его итогам, когда утвердили, делаем доп. соглашение. Если его подписывать не надо (есть решение собрания), то достаточно подписей старших по дому, как на договоре. Если его подписывать надо, но сложно, то нужна доверенность собственников на какого-то одного представителя.	

собранием собственников			
6. Договор не прошит и не скреплен печатью	Лист с печатью на легко вынимаемой и вставляемой ниточке.	У нас такая машинка, а с шилом прошивать я не буду 156 договор. Это в прокуратуре шьют.	
7. Субъект стороны договора со стороны собственников: по тексту договора – двусторонний (в преамбуле две Стороны, одна из которой Собственники (группа собственников), в п.6.7 указано количество экземпляров договора – два, что не позволяет его считать заключенным с «каждым» собственником, как того требует ст.162 ЖК. На это же указывает и количество экземпляров договора – два.	<p>. Отсутствие юридически корректного субъекта при двустороннем договоре</p> <p>Если было бы указано «все собственники», то требуется подписи всех, а в договоре нет подписи Администр. и ряда собственников.</p> <p>Если «Группа собств.» — это «50% +1» собственник, «проголосовавшие за договор на собрании» — то была бы определенность, но тогда договор надо подписывать с каждым из 50% +1, т.к. нельзя приложить протокол общ. собр. — должен быть по ст. 162 ЖК один документ.</p> <p>Количество экземпляров должно быть минимум 50% +1, как делают в Серпухове. Приложения 9 и 10 представляют реестр группы собственников, однако без указания долей каждого в общем имуществе дома, определяющих их права.</p>	<p>«Собственники» – в преамбуле — это все собственники, но решение принимают за всех 50% +1 собственник.</p> <p>Реестр «вшит» в Договор, а это значит, что все собственники, читали или нет, согласны с условиями договора, один экземпляр хранится у старшего по дому.</p> <p>В Серпухове договор маленький.</p>	XXX
8. прил.1 постулирует, что собственность на все жилые помещения в доме принадлежит муниципальному образованию	Согласен.	Согласна.	xxx
9. В прил. 2 и прил.7 противоречивые указания на состав общего имущества дома.	В прил. 2 все правильно, в прил. 7 лишние три колонки надо убрать, остались из «рыбы».	Может быть.	xxx
10. Предмет договора содержит переписанное из п. 1 ст. 161 ЖК определение «управление многоквартирным домом», которое позволяет УК его слишком широко толковать.	Слово «управление» в этом случае может толковаться как «самостоятельно принимает решения», в том числе за собственников. Например, делегирование решения вопросов пользования общим имуществом управляющей компании не входит в формулировки п. 2 ст.162 ЖК, определяющей предмет договора управления.	<p>ЖК МУП ЖКХ помогает решать вопросы пользования общим имуществом собственникам, разъясняет порядок проведения общего собрания. Это и значит, что в конечном счете «решает»</p> <p>Не могу и не буду писать в п.1.2 «помогает решать».</p> <p>Все равно выносим на решение собственников.</p>	XXX
11. В договоре не прописан порядок осуществления контроля за выполнением МУП ее обязательств, за исключением ссылки в п. 2.3.14 на функцию избираемых уполномоченных лиц.	Необходимо прописать все функции уполномоченных лиц и другие формы и порядок контроля по договору, как это требует пп4) п.3 ст.162 ЖК РФ.	<p>Если перечислим три понятные функции уполномоченных: 1) подписывать акты скрытых работ, 2) собрать собрание 3) решать мелкие вопросы.</p> <p>А если захотят поставить железную дверь – то снова собрание? Пусть поговорит с ними и скажет нам: разбросайте стоимость двери на всех жильцов.</p> <p>Ради бога, пишите.</p>	XXX
12. Нет права МУП ЖКХ инициировать собрание.	Нет ни в ЖК, ни в Договоре, предложения по оплате учитывают собственники.	Т.к. МУП ЖКХ дает предложения по оплате, то может и инициировать собрания. А если ни один собственник не захочет?	