

## Протокол разногласий к Договору управления № 140/24 от 22.10.2024

### 1. Общие положения

#### Пункт 1.2

**Суть разногласия:** Условия договора должны быть одинаковыми для всех собственников, но не могут автоматически распространяться на членов семьи и иных пользователей, так как их права и обязанности регулируются отдельными соглашениями (ст. 30 ЖК РФ).

**Предлагаемая редакция:**

"Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений. Права и обязанности членов семьи Собственников и иных лиц, пользующихся помещениями на законном основании, определяются в соответствии с ЖК РФ и гражданско-правовыми договорами."

1.2 Пункт 1.3 Договора не конкретизирует, какие именно нормы Жилищного кодекса РФ (ЖК РФ), Правил содержания общего имущества (Постановление № 491) и иных актов применяются.

**Предложение:** Указать конкретные статьи (например, ст. 154, 161, 162 ЖК РФ) и ссылки на подзаконные акты.

### 2. Предмет Договора

#### Пункт 2.2

**Суть разногласия:**

- Управляющая организация (УО) обязана выполнять работы по содержанию и текущему ремонту в полном объеме, а не только в пределах поступивших средств (ч. 2.2 ст. 162 ЖК РФ).
- Дополнительные работы не могут вводиться без согласия собственников (ст. 162 ЖК РФ).

**Предлагаемая редакция:**

"Управляющая организация обязана оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в соответствии с минимальными стандартами, установленными Правительством РФ, независимо от объема поступивших средств. Работы, не включенные в Перечень, выполняются только по решению общего собрания собственников."

#### Пункт 2.3.1

**Суть разногласия:**

Коммунальные ресурсы на СОИ должны рассчитываться строго по нормативам (Постановление Правительства РФ № 354).

УО не вправе самостоятельно определять перечень ресурсов.

**Предлагаемая редакция:**

"Коммунальный ресурс на содержание общего имущества (КР на СОИ) предоставляется в объеме, определенном действующими нормативами потребления,

утвержденными уполномоченными органами. УО обязана предоставлять расчеты с формулами по запросу собственников "

**Пункт 2.4** об оплате услуг не учитывает требования п. 69 Постановления № 354 о порядке перерасчета при некачественных услугах.

**Предложение:** Включить условия перерасчета платы при нарушении качества услуг.

### **3. Разногласия по разделу 3 "Обязанности и права Сторон"**

#### **Обязанности Управляющей организации**

##### **Пункт 3.1.3**

###### **Суть разногласия:**

•Согласование планов ремонта с любым собственником при отсутствии председателя противоречит ст. 45 ЖК РФ (только общее собрание или уполномоченный представитель).

•Молчание не может считаться согласием (ст. 438 ГК РФ).

###### **Предлагаемая редакция:**

"Планы текущего ремонта согласовываются с советом МКД или уполномоченным представителем собственников. При отсутствии согласования в течение 5 дней вопрос выносится на общее собрание."

**Пункт 3.1.6** (аварийное обслуживание) не ссылается на ГОСТ Р 51617-2014, устанавливающий сроки устранения аварий (например, 1 час для протечек).

**Предложение:** Прописать конкретные сроки для разных типов аварий.

**Пункт 3.1.7** (информирование о перерывах) не соответствует п. 31 Постановления № 354, требующего уведомления за 10 дней.

**Предложение:** Указать минимальный срок уведомления — 10 дней.

##### **Пункт 3.1.10**

###### **Суть разногласия:**

•УО обязана раскрывать информацию в ГИС ЖКХ (ст. 198 ЖК РФ), а не только "по требованию".

###### **Предлагаемая редакция:**

"Управляющая организация обязана ежеквартально раскрывать информацию о своей деятельности в ГИС ЖКХ, включая отчеты о выполненных работах и использованных средствах."

**Пункт 3.1.13** (контроль доступа) не учитывает СанПиН 2.1.2.2645-10 (п. 4.4) о необходимости регулярной дезинфекции мест общего пользования.

**Предложение:** Добавить обязанность по дезинфекции подъездов 1 раз в месяц.

### **3.2 Обязанности Собственников**

#### **Пункт 3.2.2**

### **Суть разногласия:**

•Собственники не обязаны заключать прямые договоры с РСО, если дом на управлении (ст. 161 ЖК РФ).

### **Предлагаемая редакция:**

"Собственники вправе поручить Управляющей организации заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями."

## **Разногласия по разделу по 3.3 Управляющая организация имеет право:**

### **По п. 3.3.10 (непредусмотренные работы)**

#### **Суть разногласия:**

Выполнение работ за счет средств собственников без их согласия незаконно (ст. 162 ЖК РФ).

#### **Предлагаемая редакция:**

«Работы, не включенные в Перечень (Приложение 2), выполняются только в аварийных случаях с немедленным уведомлением собственников. Расходы сверх утвержденного тарифа подлежат согласованию на общем собрании.»

#### **Обоснование:**

П. 2 ст. 162 ЖК РФ – дополнительные работы должны быть обоснованы и согласованы.

### **По п. 3.3.3 (привлечение подрядчиков)**

#### **Дополнить пункт:**

«Привлечение подрядчиков на сумму свыше 50 000 руб. по одному виду работ требует предварительного согласования с советом МКД.»

#### **Обоснование:**

Ст. 161 ЖК РФ – УК обязана действовать в интересах собственников.

## **Разногласия по разделу 4. Платежи по Договору**

Пункт 4.2 не соответствует ст. 155 ЖК РФ, разрешающей оплату до 10-го числа следующего месяца только при отсутствии решения общего собрания об ином сроке.

**Предложение:** Указать, что срок оплаты может быть изменен решением собрания.

## **Разногласия по разделу 5. Ответственность**

### **Пункт 5.4**

#### **Суть разногласия:**

•УО несет ответственность за ненадлежащее исполнение договора, даже если вина третьих лиц (ст. 161 ЖК РФ).

#### **Предлагаемая редакция:**

"Управляющая организация несет ответственность за ненадлежащее исполнение обязательств по договору, включая случаи привлечения третьих лиц."

**По п. 5.6** Дополнить:

«Ответственность собственника за переоборудование инженерных систем наступает только по решению суда.»

Обоснование:

Ст. 29 ЖК РФ – требование о приведении помещения в исходное состояние возможно только через суд.

**Разногласия по разделу 6. Контроль** (требования к раскрытию информации)

**Пункт 6.2** не предусматривает обязательного ежеквартального отчета Управляющей организации, как требует п. 25 Постановления № 491.

**Предложение:** Ввести обязательные ежеквартальные отчеты с размещением в ГИС ЖКХ.

\*«Управляющая организация обязана ежеквартально размещать в ГИС ЖКХ:

- Отчеты о выполненных работах;
- Сметы расходов;
- Копии договоров с подрядчиками.»\*

Обоснование:

Ст. 10.1 Закона № 209-ФЗ «О государственной информационной системе ЖКХ».

**Разногласия по разделу 8. Срок действия Договора**

**Пункт 8.1**

**Суть разногласия:**

•Максимальный срок договора управления – 5 лет, но автоматическая пролонгация без согласия собственников незаконна (ст. 162 ЖК РФ). Договор может продлеваться неограниченное количество раз. Чтобы избежать недоразумений, целесообразно прописать условия пролонгации ДУ в соответствии с положениями, указанными в ч. 8.1 и 8.2 ст. 162 ЖК РФ, но автоматическая пролонгация без согласия собственников незаконна (ст. 162 ЖК РФ).

**Предлагаемая редакция:**

"Договор действует 1 год. Условия пролонгации ДУ в соответствии с положениями, указанными в ч. 8.1 и 8.2 ст. 162 ЖК РФ"

## Приложение №2: Перечень работ

### 1.1 Технические осмотры (не указана периодичность)

#### Требование:

По п. 10 ПП РФ № 491 осмотры должны проводиться **ежегодно** с фиксацией результатов.

#### Рекомендация:

Добавить: \*«Технические осмотры – 2 раза в год (весной/осенью) с оформлением актов»\*.

### 1.2 Подготовка к сезонной эксплуатации (нет сроков)

#### Требование:

**П. 5.6.2 Постановления Госстроя № 170** – промывка систем отопления должна проводиться **ежегодно после отопительного сезона**.

#### Рекомендация:

Указать конкретные сроки:

•«Промывка систем отопления – до 1 июня ежегодно».

### 1.3 Текущий ремонт конструкций (исключен косметический ремонт)

#### Проблема:

По п. 4.1 ПП РФ № 290, текущий ремонт включает **восстановление отделки** (штукатурка, покраска).

#### Рекомендация:

Включить: «Мелкий ремонт штукатурки, покраска стен в подъездах – 1 раз в 3 года».

### 1.4 Обслуживание инженерных систем (нет замены изношенных труб)

#### Требование:

**П. 11 ПП РФ № 491** обязывает ремонтировать **все общедомовые системы**, включая замену труб.

#### Рекомендация:

Добавить: «Замена участков труб с износом более 50% – по мере выявления».

### 1.7 Сроки устранения аварий:

п. 1.7 Аварийное обслуживание (нет норм реагирования)

#### Требование:

**ПП РФ № 354** (приложение 1) устанавливает:

- Устранение засоров – **не более 1 часа**;
- Протечки – **не более 30 минут**.

#### Рекомендация:

Прописать четкие сроки для всех аварийных работ.

Пункт 2 таблицы (устранение засоров) не соответствует п. 108 Постановления № 354 (максимум 24 часа).

**Предложение:** Скорректировать срок до 24 часов.

Ст. 162 ЖК РФ, Постановление Правительства РФ № 491 (п. 10), Постановление Правительства МО № 123/5 (2024) — аварийные работы должны выполняться не позднее 12 часов с момента обращения (для систем жизнеобеспечения). Срок в 3 дня для замены ламп противоречит п. 11.3 СанПиН 2.1.2.2645-10 (требует устранения в течение 24 часов).

## **2. Капитальный ремонт за отдельную плату**

**Пункт приложения:**

Капремонт проводится только по решению собрания собственников.

**Норма нарушения:**

Ст. 166 ЖК РФ:

УО обязана информировать собственников о необходимости капремонта **ежегодно** (включая смету).

1. Обязательные взносы на капремонт (ст. 169–170 ЖК РФ)

Собственники помещений в МКД обязаны уплачивать взносы на капитальный ремонт (ч. 1 ст. 169 ЖК РФ). Эти средства направляются:

- **на региональный счет** (у Фонда капитального ремонта субъекта РФ),
- **на специальный счет дома** (если собственники выбрали этот вариант).

**Нормативные акты:**

• **Жилищный кодекс РФ (ст. 169, 170)**

• **Постановление Правительства РФ № 416 "О порядке осуществления деятельности по управлению МКД"**

2. Дополнительные платные услуги по ремонту (ч. 2 ст. 162 ЖК РФ)

УК может предложить **дополнительные работы** (например, улучшение качества ремонта), но только **по решению общего собрания собственников**.

**Без согласия собственников** требование доплаты за капремонт **незаконно**, если:

- работы уже входят в **региональную программу капремонта**,
- УК пытается взимать плату за то, что уже покрывается взносами.

**Нормативные акты:**

• **ЖК РФ (ч. 2 ст. 162)**

• **ФЗ № 271 "О внесении изменений в ЖК РФ"** (о порядке формирования фонда капремонта)

**Рекомендация:**

Добавить обязанность УО предоставлять планы капремонта.

## **Санитарное содержание:**

**Пункт 3.1.4 - 3.1.6** (мытьё лестниц 2 раза в месяц) противоречит СанПиН 2.1.2.2645-10 (п. 4.7), требующему еженедельной влажной уборки.

**Предложение:** Увеличить частоту до 1 раза в неделю.

### **Пункт приложения:**

Мытьё лестниц — 2 раза в месяц.

Влажная уборка лифтов — 1 раз в неделю.

## **Норма нарушения:**

П. 4.8.2 СанПиН 2.1.2.2645-10:

Влажная уборка лестниц — **еженедельно**.

Лифты — **2 раза в неделю**.

## **Рекомендация:**

Скорректировать график уборки.

## **4.0 Придомовая территория:**

Уборка территории (5 дней в неделю – недостаточно)

### **Требование:**

**п. 3.6. Постановления Госстроя № 170:** уборка территории – **ежедневно**.

### **Рекомендация:**

Изменить на: «Подметание – ежедневно, включая выходные».

**Пункт 4.2.4** (выкашивание газонов 2 раза в сезон) нарушает ГОСТ Р 51617-2014 (п. 5.2.3), предписывающий стрижку каждые 10–14 дней в период роста травы.

**Предложение:** Установить частоту выкашивания — не реже 1 раза в 2 недели.

## **Нечеткое определение зоны уборки придомовой территории (Приложение №2**

**п. 1.13, Приложение №2, п. 4)**

**Проблема:** В п. 1.13 указано, что уборка территории ограничивается «входной группой + 5 метров от отмостки», что не соответствует:

**п. 2.1 Постановления № 491**, где придомовая территория включает **весь земельный участок**, на котором расположен МКД;

**ГОСТ Р 51617-2014 (п. 5.2.1)**, требующего уборки **всей территории в границах кадастрового участка**;

**СанПиН 2.1.2.2645-10 (п. 4.2.3)**, обязывающего содержать в чистоте **детские площадки, парковки, пешеходные дорожки**.

### **Предложение:**

Четко определить границы уборки в соответствии с кадастровым паспортом земельного участка.

Включить в зону ответственности УО: **тротуары, газоны, парковки, детские и спортивные площадки.**

### **4.1 Отсутствие норм по вывозу снега и противогололедной обработке**

**Проблема:** В Приложении №2 (п. 4.1.6) указана посыпка песком «по мере необходимости», что противоречит:

**п. 26 Постановления № 491**, требующего **ежедневной уборки снега** в зимний период;

**ГОСТ Р 50597-2017**, устанавливающего **сроки уборки снега (не более 3 часов после окончания снегопада).**

Постановления Правительства МО № 123/5 (2024):

Снег толщиной от 2 см убирается **в течение 6 часов** (для Московской области).

Гололед — обработка в течение 3 часов после образования.

### **Предложение:**

Прописать **конкретные сроки** уборки снега (в течение 3 часов после снегопада).

Обязать УО проводить **противогололедную обработку** при температуре ниже 0°C.

### **Отсутствие норм по температурному режиму и качеству услуг**

#### **Пункт приложения:**

Нет требований к температуре в подъездах, параметрам воды (ГВС/ХВС), шуму при работах.

#### **Норма нарушения:**

СанПиН 2.1.2.2645-10 (п. 4.10.1): температура в подъездах — не ниже +16°C.

Постановление № 354 (п. 5): ГВС — +60–75°C, давление в системе — 0,03–0,6 МПа.

#### **Рекомендация:**

Дополнить приложение:

Контроль температуры/давления в системах.

Ограничение шума ремонтных работ (СН 2.2.4/2.1.8.562-96).

### **Отсутствие штрафных санкций за нарушения**

#### **Норма нарушения:**

Ст. 7.22 КоАП РФ:

•Неисполнение обязанностей УО влечет штраф до 50 000 руб.

**Рекомендация:**

Включить в договор ответственность УО за просрочки (например, снижение платы на 0,1% за каждый день нарушения).

**Заключение:**

Приложение требует доработки для приведения в соответствие с:

- Ст. 154, 161, 162 ЖК РФ;
- Постановлениями № 491, № 354, № 170;
- СанПиН 2.1.2.2645-10;
- ГОСТ Р 51617-2014 и иными нормативными Актами.

**Рекомендация:** Включить в Договор ссылки на конкретные нормы законов и актов, скорректировать сроки и периодичность работ, добавить механизмы контроля и перерасчета.

**Подписи сторон:**

От Собственников: \_\_\_\_\_ / Ф.И.О.

От Управляющей организации: \_\_\_\_\_ / Н.А. Адамов