

<p align="center">Договор (предлагаемый, к заключению на основании фальсифицированных протоколов)</p>		<p align="center">Договор подлежит заключению на основании решения собственников</p>
<p>2. Предмет Договора</p> <p>2.5. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещения в Многоквартирном доме и объекты общего имущества в нем, а также права распоряжения общим имуществом собственников помещений, за исключением случаев, указанных в данном Договоре.</p>	<p>А, это еще не известно, как дело повернут. За спиной у «Совета дома Амелькина» – всей стране известно – что за нотариус. Очевидная угроза общедомовой собственности .</p> <p>Риски : Пока компетентные органы работают с Силаевым собственники могут оказаться заложниками семейного подряда Амелькиных (Сын метит в председатели, мама – нотариус). Причем председатель совета дома не несет ни какой ответственности за свои действия.</p>	<p>2. Предмет Договора</p> <p>2.5. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещения в Многоквартирном доме и <u>объекты общего имущества в нем, а также права распоряжения общим имуществом собственников помещений, за исключением случаев, указанных в данном Договоре.</u></p>
<p>3.1. Управляющая организация обязана: 3.1.31. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме, в т.ч. предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений общего собрания Собственников, за исключением случаев, когда для размещения сотрудников Управляющей организации, а также для сотрудников специализированных служб, обеспечивающих контроль за входом/выходом в Многоквартирный дом, и создания для них необходимых условий работы, используется общее имущество Собственников помещений в Многоквартирном доме, предназначенное для таких целей (консьержные, комнаты дежурных и прочие), где Управляющая организация оборудует для указанных сотрудников рабочие места (включая инвентарь, средства связи), места отдыха и приема пищи, с возможностью использования воды, санузла, освещения, отопления, при этом обеспечивает их использование в соответствии с санитарно-техническими, противопожарными и иными требованиями.</p>	<p>Лжецы-сутяжники узаконили то, с чем якобы боролись. Узаконено круглосуточное нахождение сотрудников на объекте. Узаконено приготовление и прием пищи. Узаконено обеспечение мест отдыха (в том числе и сна, сон – тоже отдых). Узаконено наличие душевой комнаты. Предприятие обязано предоставлять сотрудникам, находящимся на объекте круглосуточно такие условия. Причем Комфорт само будет решать, какие помещения и для каких целей им необходимы.</p>	<p>Люди, дающие комментарии, расставили не те акценты.</p> <p>Переход права собственности действительно не влечет, а для выполнения своих обязательств по договору УК действительно нужны помещения для сотрудников и размещения инвентаря (что собственно и предусмотрено в п. 3.1.31 договора), я не очень понимаю, как они должны обслуживать дом, находясь на улице.</p> <p>Не нашла в п.3.1.31 перечисленные комментаторами: приготовление пищи, сон и душевой кабины. Фантазии комментаторов обсуждать не буду.</p> <p>Все остальные комментарии носят сугубо личный характер и подлежат квалификации в рамках гражданского и уголовного законодательства (причем в рамках уголовного, даже не по ч. 1 ст.128.1 УК РФ, а тянут аж на ч.2, а то и ч.3).</p> <p>Теперь относительно того, кто кого выгнал: Во-первых, рада, что вы сами открыто признались в размещении общежития на 21 и 41 этажах технических помещений, а то какая-то несостыковка в показаниях, отраженных в акте осмотра,</p>

	<p>Руководители новой волны беззаконий в Комплексе (Амелькин-Зенов) не имея на то никаких полномочий, выгнали с рабочих мест сотрудников, обслуживающих наш ЖК, оформленных, согласно законодательства по трудовому соглашению, с зачислением в штат исполнительной дирекции, с занесением записи в их трудовые книжки, получающими заработную плату на законных основаниях, перечисляемую им с р/счета ТСЖ на карточки, с которой был удержан НДФЛ, и перечислен в доход бюджета.</p> <p>Данных людей – Россиян он причислил к нелегалам.</p>	<p>составленном с участием представителей ТСЖ и Управы.</p> <p>Во-вторых, просьба разместить у вас же на сайте сведения о численности сотрудников, принятых по трудовому законодательству в штат исполнительной дирекции (я правда не знаю, что это за орган, но с удовольствием устрою этот пробел в своих знаниях, соседи помогут).</p> <p>В-третьих, просим составить реестр затрат на данных сотрудников, а также копии платежных документов по перечисленным налогам.</p> <p>В-четвертых, если уж вы кого и размещали по своей собственной инициативе, то должны были обеспечить соблюдение санитарных и противопожарных требований.</p>
<p>3.1.32. В случае решения общего собрания Собственников о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, а также определении Управляющей организации уполномоченным по указанным вопросам лицом –заключать соответствующие договоры.</p> <p>В случае определения иного уполномоченного лица обеспечить реализацию решений общих собраний Собственников по передаче в пользование иным лицам общего имущества в Многоквартирном доме.</p> <p>Содействовать при необходимости в установлении сервитута в отношении объектов общего имущества в Многоквартирном доме и обеспечивать соблюдение режимов и пределов использования данных объектов при его установлении.</p> <p>Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества Собственников либо его части на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением Собственников, направляются на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества,</p>	<p>Ничего не понятно, то ли падежи перепутали. То ли специально все так витиевато написано.</p>	<p>Пункт 3.1.32 предусматривает следующее:</p> <p>В случае если есть совокупность двух факторов: решение собрания собственников о передаче в пользование общего имущества третьим лицам и собственники уполномочили совершить эту сделку УК, то договоры заключает УК.</p> <p>В случае если собственники уполномочили на совершение сделки иное лицо, УК обеспечивает реализацию данного решения собственника.</p> <p>Написано действительно непросто, но всё понятно.</p>

<p>выполняемых по настоящему Договору, либо на иные цели, определенные решением Совета дома.</p>		
<p>3.1. Управляющая организация обязана:</p> <p>3.1.7. Заключить энергосервисные договоры с ресурсоснабжающими организациями либо учесть положения законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности в договорах на снабжение коммунальными ресурсами с учетом положений законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности на основании решения общего собрания собственников.</p> <p>3.1.8. Проводить и/или обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности Многоквартирного дома, определенных энергосервисными договорами (условиями энергосервисного договора, включенными в договоры купли-продажи, поставки, передачи энергетических ресурсов (за исключением природного газа) и решениями общих собраний собственников помещений в этом доме.</p>	<p>Указанный вопрос обсуждался на собрании собственников 18.11.17. Докладчик Башкин Б.В.. Весь план действий, источники финансирования были конкретизированы.</p> <p>Принятие решения по этому вопросу за собственниками, которые либо проголосуют за предложенные пути по реализации данных мероприятий, либо откажутся от них.</p> <p>Перевод денежных средств возможен только на спецсчет в Фонде капитального ремонта, чтобы обезопасить их расходование без волеизъявления собственников.</p>	<p>Позволю себе не комментировать комментаторов, но объясню почему:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Я не поняла, о каком собрании идет речь, протокол на сайте тоже не нашла. 2. Докладчик безусловно уважаемый человек, но я не знаю его координат, а значит не имею доступа к первоисточнику информации. 3. Если есть план, а еще и источники финансирования, но этого нет в открытом доступе, то дать комментарии не представляется возможным. <p>Относительно капитального ремонта:</p> <p>Так и не поняла, что плохо в том, что УК будет представлять собственникам предложения, а именно это отражено в обязанностях УК, пусть представляют, я, конечно, понимаю, что мы не столь осведомлены, как докладчик, но ничего, не переживайте, комментаторы, мы справимся и с этой задачей.</p>
<p>3.1.38. Ежегодно разрабатывать и доводить до сведения Собственников предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в Многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.</p> <p>3.1.39. Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.</p>		

<p>3.1.15. Представлять собственникам предложения о необходимости проведения капитального ремонта Многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, о сроках его начала, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта Многоквартирного дома, в порядке и при условиях, определенных в разделе IX Жилищного кодекса Российской Федерации «Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме».</p>	<p>Угроза зачисления наших накопленных денежных средств на кап.ремонт, на специальный счет ВК Комфорт с соответствующим режимом расходования без решения собственников.</p> <p>Данный вопрос обсуждался на собрании собственников 18.11.17. Докладчик Башкин Б.В.. Все предложения и решения были направлены на то, чтобы данные денежные средства работали на модернизацию ЖК, под контролем государства и ТСЖ, но без завода их на р/счет ТСЖ.</p>	
<p>3.1.14. Организовать и вести прием Собственников по вопросам, касающимся данного Договора, в следующем порядке: - в случае поступления обращений за предоставлением информации о перечне, объемах, качестве и периодичности услуг, выполненных работ по содержанию общего имущества, Управляющая организация в течение 5 (пяти) рабочих дней обязана рассмотреть обращение и проинформировать собственника о результатах рассмотрения обращения; - в случае поступления иных обращений Управляющая организация в течение 30 (тридцати) дней обязана рассмотреть обращение и проинформировать собственника о результатах рассмотрения обращения;</p>	<p>Согласно ЖК РФ данная информация представлена в формате годового отчета по выполненным работам, оказанным услугам. Поэтому на все Ваши запросы Вас будут отсылать на сайт мосдом.ру, на котором представлены все эти сведения за прошлый год. Данный формат отчета не приравнен к бухгалтерской отчетности о финансовой деятельности предприятия. Что захотят, то и напишут в отчете, но эти сведения могут разительно отличаться от бухгалтерской отчетности.</p> <p>Сравнить их между собой не представится возможным, так как бухгалтерская отчетность формируется в целом по деятельности предприятия. ВК Комфорт обслуживает 84 дома. Все денежные средства поступают на единый расчетный счет, в общий котел, расходуются так же. Наши деньги непременно будут работать не только на нас. К их бухгалтерии Вас никто и никогда не подпустит.</p>	<p>На законодательном уровне утвержден стандарт раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, и УК должна выполнять то, что вменено законодательством.</p> <p>Теперь немного по сути: Мы, жители домов, заключаем договор на оказание услуг по управлению домами, заключаем этот договор с коммерческой организацией, имея рыночные отношения: услуга-оплата, не выполнение услуги-не оплата, для контроля есть и федеральное законодательство, и 731 постановление, и п.6.1 договора. Конечно же ни одна коммерческая организация не должна нам показывать документы бухгалтерского учета и я даже не буду это обсуждать. Никто не застрахован от разных ситуаций, которые будут возникать в будущем с УК, нас очень много и мы все разные, что-то кому-то всегда будет не нравиться, если наше недовольство наберет</p>
<p>3.1.17. Предоставлять или организовать предоставление Собственнику или уполномоченным им лицам по запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества в порядке и объеме, предусмотренном ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, постановлением</p>		

<p>Правительства РФ от 23.09.2010 №731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами».</p>	<p>Для Вас только отчет – раз в год.</p> <p>Еще раз обращаю Ваше внимание, что за 2016 год ВК Комфорт обслуживая 84 дома умудрилась получить прибыль от текущей (основной) деятельности всего – 57000руб.</p> <p>Вы с кем хотите подписать договор – с потенциальным и реальным банкротом?</p>	<p>критическую массу, значит будем выбирать другую УК, но показателем этого будет не бухгалтерский учет организации, а чистые полы в подъезде (включая, но не обобщая).</p> <p>P.S. Да и вообще, нам доступ к бухгалтерии ТСЖ (нашей собственной бухгалтерии) закрыт, вот казалось бы...странность какая...</p>
<p>3.1.29. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесении ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме или помещению(ям) Собственника.</p>	<p>Не указаны сроки.</p>	<p>Надо немного дочитать договор, есть раздел 6 договора, вполне достаточно для урегулирования взаимоотношений, так же в заявке (вызове) собственник может самостоятельно установить дату и время «встречи», обычные правила делового оборота и, в случае необходимости, претензионного порядка.</p>
<p>3.1.30. Представлять интересы Собственника в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.</p>	<p>Где представлять, какие интересы?</p>	<p>В зависимости от поручений собственников, например, при охране дома.</p>
<p>3.2. Управляющая организация вправе:</p> <p>3.2.9. Принять участие в программе страхования жилых помещений собственников, заключив со страховой организацией</p> <p>соответствующий агентский договор, позволяющий Собственнику жилого помещения вносить страховые платежи за свое</p> <p>помещение в размере 1/12 годовой суммы по платежному документу, предоставляемому Управляющей организацией.</p>	<p>В договоре нигде не указано, что собственник имеет право отказаться от этой услуги.</p> <p>А, это значит, что Вам ежемесячно будут навязывать (включать в квитанцию) этот платеж. Вы его, конечно можете не оплачивать, ведь он добровольный, но отказаться на законных основаниях, чтобы Вам его более никогда не включали в платежку, Вы - не можете. Нет такого пункта в договоре(нет у Вас такого права). Вам предложат на сайте в личном кабинете отказаться, но это не приравнено к документу. Последствия и неудобства:</p> <p>-вы должны ежемесячно отслеживать эту строку;</p> <p>- если вы оплатили сумму по квитанции округленно в большую сторону – надо 9500, вы оплатили 10000, то это будет расценено, что за этот м-ц Вы оплатили</p>	<p>Относительно страховки обобщу:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Если вы не заказывали услугу по страхованию, вы не оплачиваете; 2. Страхование не содержится в перечне услуг, предусмотренных Приложением № 3; 3. Относительно докажете и тд, УК в данном случае выступает агентом, все взаимоотношения в любом случае подлежат урегулированию со страховой компанией.

	<p>страховку, и на следующий м-ц положительное сальдо в вашу пользу будет не 500руб, а на сумму страховки меньше.</p> <p>Если Вы согласны оплачивать страховку, то обратите внимание, что по факту Вы никогда не докажете страховой случай и страховую ответственность. (Наводнения и ураганы у нас редки, молнию и умышленное причинение Вам вреда, надо еще доказать (что молния была именно в эту секунду, и умышленность действий соседа и т.д. и т.п.).</p> <p>В общем – сбор денег с населения.</p>	
<p>3.2.10. При наступлении страхового случая участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая (пп. 3.1.33. и 3.2.9.). За счет средств страхового возмещения обеспечивать производство ремонтных работ по восстановлению внешнего вида, работоспособности и технических свойств частей застрахованного общего имущества.</p>	<p>Право есть, а в обязанностях этот факт не указан (касается смет расходов и производства работ). А от права можно и отказаться.</p>	
<p>3.3. Собственник обязан: 3.3.3. Соблюдать следующие требования:</p> <p>г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);</p> <p>3.3.4. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения: - об</p>	<p>Нигде не сказано про теплые полы от системы отопления.</p>	<p>А должно было?</p>

<p>изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом(ых) помещени(ях) потребляющих устройств водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).</p>	<p>Почему только в нежилых помещениях? А, как быть с жилыми, им все можно?</p>	<p>Нежилые помещения могут иметь различный функционал в зависимости от желания собственника с поправкой на ветер, что они расположены в жилом доме, соответственно могут быть различные объемы потребления ресурсов. А жилые помещения предназначены для проживания, поэтому для них предусмотрели абз.3 п.3.3.4</p>
<p>4.5. Размер платы за коммунальные услуги и коммунальные ресурсы на содержание общего имущества рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти города Москвы в порядке, установленном федеральным законом.</p>	<p>Всегда неконтролируемые, немалые приписки. Проверить и оспорить не сможете. Их бухгалтерия Вам будет недоступна. По отчету Вы это не проверите.</p>	<p>Не поняла, что оспаривают комментаторы, тарифы Москвы или еще кого? P.S. проверить тарифы ТСЖ мы не можем, а с тарифами Москвы как-нибудь уж...</p>
<p>4.7. В выставляемом платежном документе указываются: расчетный (лицевой, транзитный) счет, на который вносится плата,.....</p> <p>В случае предоставления Управляющей организацией Собственнику сервисных услуг, оказываемых согласно индивидуальных договоров за отдельную плату, Собственник дает согласие на включение в единый платежный документ по оплате за жилищно-коммунальные услуги строки с начислением величины стоимости выполненной работы и применением к оплате данных работ положений Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 г. №491.</p>	<p>Не важно, как он называется, важно - что здесь должна быть прописана норма, что в квитанции на оплату должен фигурировать тот счет, который указан в Вашем договоре (и никакой другой).</p> <p>Неверно. Отдельный договор, не имеющий никакого отношения к обслуживанию общедомового имущества, соответственно отдельная (самостоятельная) квитанция на индивидуальные дополнительные услуги.</p> <p>Ранее прежним Правлением уже применялась эта методика объединения платежей (забор). Когда Вы отказывались платить за забор, то он Ваши текущие платежи рассматривал, как в том числе и оплату за забор, и вешал Вам долг по квартирной плате. А, забор считал оплаченным.</p>	<p>Если собственник захочет заказать отдельную услуг по индивидуальному договору, почему нет, и оплатит в своей платежке.</p> <p>P.S. почему же, многие оплатили забор, результат налицо, только разница в том, что услуга сначала оказывается потом оплачивается. И речь идет про индивидуальные потребности конкретного собственника.</p>

	Так что только отдельные платежи по разным договорам.	
<p>4.12. В случае оказания услуг и выполнения работ</p> <p>.....</p> <p>В случае невыполнения работ (неоказания услуг) или выявления недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ и услуг может быть изменена путем проведения перерасчета по итогам года при уведомлении Собственника (нанимателя, арендатора).</p>	<p>Что значит - может быть? – А. может и - не быть?</p>	<p>Речь идет о невыполнении работ (неоказания услуг) или выявления недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг). Действительно могут быть работы, выполнение которых носит сезонный характер и тд, и так как они не являются регулярными, нет смысла в их ежемесячном пересмотре.</p>
<p>4.13. Собственник (наниматель, арендатор) вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме или сделать это устно в течение 6 месяцев после выявления соответствующего нарушения условий Договора по содержанию и ремонту общего имущества и требовать с Управляющей организации в течение 2 рабочих дней с даты обращения извещения о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин.</p>	<p>Только письменно. Слова к делу не пришьешь.</p>	<p>Это да, ТСЖ собственников научило, что слова ничего не стоят, обязательно возьмем на вооружение опыт и совет комментатора, будем обращаться письменно, это не противоречит пункту договора.</p>
<p>6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника, а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта</p>	<p>Отсутствует требование, что в акте должно быть указано: Фиксация времени вызова представителя, фиксация его отсутствия на момент (время) составления акта. Потом это может аукнуться в суде.</p>	<p>Каждый вправе что угодно фиксировать, для этого не обязательно каждый шаг отражать в договоре.</p>

<p>нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление Акта производится без его присутствия. В этом случае Акт подписывается остальными членами комиссии.</p> <p>6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника, описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии и Собственника.</p>		
<p>7.6. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты, получить от Собственника распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный ими счет излишне полученных ею средств.</p>	<p>И исполнить это распоряжение в срок.....(должен быть указан срок исполнения перечисления денежных средств.) Иначе Вы годами будете ждать его исполнения.</p>	<p>Напишите в распоряжение разумный срок для выполнения УК обязательств по перечислению, этого вполне достаточно для урегулирования финансовых взаимоотношений.</p>