

Муниципальное унитарное предприятие Городского округа Подольск
«УК Подольск»
(МУП «УК Подольск»)

142119, Московская обл., г. Подольск, Октябрьский пр-кт, д. 2
ОГРН 1035007206090, ИНН/КПП 5036049545/503601001
тел./факс 52-03-35, E-mail: info@ukpodolsk.ru

1203.2024 № 2322
На № _____ от _____

Квасовой Л.П.

142119, Московская обл., г. Подольск,
Пахринский пр-д, д. 12, кв. 119

Уважаемая Лариса Павловна!

В ответ на Ваше обращение в адрес МУП «УК Подольск» от 27.02.2024г. вх. № 736/3-в по вопросу внесения изменений в проект договора управления повторно сообщая следующее.

В соответствии с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) на предприятии был разработан и утвержден проект Договора управления многоквартирными домами, условия которого устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Представленный проект Договора не противоречит ст. 162 ЖК РФ и не нарушает права собственников помещений.

В соответствии с ч. 1 ст. 421 Гражданского кодекса Российской Федерации граждане и юридические лица свободны в заключении договора.

Решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (далее – МКД) по адресу: Московская обл., г. Подольск, Пахринский пр-д, д. 12, оформленного протоколом № 4Э/2023 от 23.11.2023г., утверждены условия договора управления, заключаемого между управляющей организацией МУП «УК Подольск» и собственниками помещений МКД (вопрос 9 повестки общего собрания), размещенного на сайте управляющей организации.

Согласно п. 9.1 утвержденного договора управления изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

Пунктом 11.4 договора управления условия настоящего Договора определены общим собранием собственников помещений и являются одинаковыми для всех собственников помещений.

В силу ч. 8 ст. 162 ЖК РФ изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

По аналогии с требованиями п. 24 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. № 354 (далее Правила), при наличии разногласий по полученному от исполнителя проекту договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг, собственник помещения в многоквартирном доме и собственник жилого дома (домовладения) обязаны в течение 30 дней передать исполнителю в месте его нахождения, по почте или иным согласованным с исполнителем способом

протокол разногласий к проекту договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг.

Исполнитель, получивший протокол разногласий к проекту договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг, обязан в течение 30 дней со дня его получения известить собственника о принятии договора в его редакции либо об отклонении протокола разногласий с указанием причин отклонения.

При отклонении исполнителем протокола разногласий либо неполучении заявителем извещения о результатах его рассмотрения в указанный срок собственник вправе передать разногласия, возникшие при заключении договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг, на рассмотрение суда.

Следовательно, разногласия по проекту договора управления разрешаются в порядке, установленном п. 24 вышеуказанных Правил.

Таким образом, обращаю Ваше внимание на то, что все изменения в договор управления вносятся только через решение общего собрания собственников помещений в МКД.

В силу п. 4 ч. 5 ст. 161.1 ЖК РФ именно совет МКД представляет собственникам помещений в многоквартирном доме до рассмотрения на общем собрании собственников помещений в данном доме свое заключение по условиям проектов договоров, предлагаемых для рассмотрения на этом общем собрании. Следовательно, именно общее собрание собственников помещений в МКД наделено полномочиями определять условия договора управления и менять их.

Вместе тем, обращаю Ваше внимание на то, что собственник, не наделенный общим собранием собственников многоквартирного дома правом на представление интересов от лица всех собственников, не вправе выступать от их имени.

Для рассмотрения вопроса о внесении изменений в утвержденный на общем собрании собственников помещений в МКД договор управления МУП «УК Подольск» предлагает собственникам многоквартирного дома подготовить свое заключение по условиям проекта договора управления и утвердить через решение общего собрания собственников помещений в МКД.

На основании изложенного, у МУП «УК Подольск» отсутствуют правовые основания для внесения изменений в утвержденные на общем собрании собственников помещений в МКД условия договора управления.

Заместитель генерального директора
по правовым вопросам

Н.М. Кузина