

Генеральному директору ООО "Скнига парк" -
Куртову Александру Александровичу,
директору ООО "П и К современные технологии"
Соболеву Дмитрию Владимировичу
от владельца участка №19 Банникова Андрея Владимировича

Заявление:

В результате изучения договора на создание комфортных условий проживания с ООО "П и К современные технологии", у меня возникли ряд вопросов и замечаний:

1. Везде в договоре указан неверный адрес моей прописки. Правильный -, ул., дом, корпус, квартира
2. Прошу разъяснить правовые основания работы ООО "П и К современные технологии" по управлению и обслуживанию территорией вокруг участков собственников. Не совсем понятно, была ли она выбрана на собрании жильцов, нанята ООО "Скнига парк", или ещё каким-то образом привлечена к работе. Также прошу прописать это в Договоре.
3. В реестре юридических лиц мне не удалось найти запись "Коттеджный посёлок Березкино". Если такая организация существует, пожалуйста, предоставьте документальные подтверждения, в противном случае договор получается не имеющим основания для заключения.
4. Прошу в пункт 1.1. Договора добавить определение Ремонт. То есть "...выполнять работы по созданию благоприятных условий проживания и надлежащему содержанию и ремонту инженерных сетей, содержанию и ремонту мест общего пользования..."
5. В пункте 1.2. написано понятие "объекты общего пользования", на которое более не ссылается ни один пункт договора. Прошу подкорректировать текстовку и согласовать её с пунктом 1.1. Договора.
6. Пункт 2.1.2. - прошу прописать в Договоре способы донесения Заказчиком Исполнителю информации о ненадлежащем исполнении последним обязательств по договору: контактный телефон, e-mail, почтовый адрес и прописать контактное лицо, ответственное за рассмотрение заявлений. Также прошу прописать срок, не позднее которого Заказчик гарантированно получит ответ на свой запрос. На данный момент в этом пункте написано лишь расплывчатое "осуществлять рассмотрение".
7. Пункт 2.2.2. - Исполнитель не является собственником территории вокруг участков собственников, в связи с этим, он не может вносить изменения в Правила проживания, это прерогатива собственника - ООО "Скнига парк". Исполнитель в праве лишь транслировать изменения, внесённые собственником территории собственникам землевладений. Кроме того, изменения в правилах проживания должны вноситься после обсуждения их на собрании собственников, а никак не в одностороннем порядке.
8. Пункт 2.3.2. ошибка в слове относиться. Аналогично пункту 6 (выше) прошу прописать способы информирования Исполнителя об обнаруженных нарушениях.
9. Аналогично пункту 6 (выше) прошу прописать способы донесения Исполнителю жалоб на ненадлежащее качество работ. Прошу добавить в пункт 2.4.2. следующий текст: "Уведомлять Исполнителя о нареканиях на качество работ, письменно требовать от Исполнителя

перерасчет оплаты за неоказанные, оказанные не в полном объеме, не в срок, или с ненадлежащим качеством услуги"

10. Пункт 3.1.1. - Прошу предоставить смету расходов на 2015-2016 год, по которой получилась стоимость за участок от 8 до 10 соток в месяц 3500 рублей.

11. Пункт 3.6. Так как Исполнитель, так или иначе, является нанятым собственниками земельных участков и собственником территории (ООО "Скнига парк") подрядчиком, он не в праве в Одностороннем порядке осуществлять изменения по стоимости и составу услуг по договору. Принимать решение об изменениях должны коллегиально Собственник территории ООО "Скнига парк", собственники земельных участков и Исполнитель и только на основе аргументированной позиции каждой из сторон, подкреплённой фактами.

12. Пункт 4.4. Пеня за несвоевременную оплату, например, дорожного налога в РФ, составляет примерно 96 копеек в день, если считать от суммы задолженности в 3500 рублей. А 0,3% пени в день, как указано в договоре с ООО "П и К современные технологии" - это 10.5 рублей в день. Чем обоснованы такие жестокие санкции? При этом в действующем договоре обслуживания с ООО «Скнига парк» размер пени – 0,1% в день. Прошу объяснить.

13. Пункт 6.1. Прошу рассмотреть возможность внесения изменений в этот пункт. Так как раз в год на общем собрании планируется (я на это очень надеюсь) обсуждать итоги года, отчитываться по расходам и т.п., логично заключать договор на срок 1 год, допустим, с 1 августа 2015 года по 1 августа 2016 года. Дабы не делать каждый раз договора заново, можно указать в этом пункте про возможность пролонгации с согласия Сторон, с подписанием допсоглашения, в котором будет указана новая ставка и перечень услуг, если он поменялся.

14. Пункт 6.2. Почему Заказчик обделён возможностью отказаться от исполнения договора и не имеет возможности расторгнуть его из-за веских причин, например? Давайте добавим пункт 6.3., который будет аналогичен пункту 6.2., только ориентирован будет на Заказчика.

15. Пункт 7.3. Каким образом стороны извещают друг друга? Почта, телефон, e-mail, ответственное лицо за эту процедуру?

Замечания по Приложению 1:

1. Пункт 1 - считаю, что "Организацию места сбора ТБО" вписывать в Постоянно оказываемые услуги - некорректно. Площадку выделили одновременно, колышки поставили - всё, услуга выполнена. В пункте отсутствует услуга "Уборка мест сбора ТБО" и не указана её периодичность. Например, не реже раза в неделю. Про вывоз мусора, то же самое, необходимо прописать периодичность.

2. Пункты 2, 3, 4, 6 также не имеют описания периодичности работ и их объема.

5. Пункт 5. Плацем для лошадей я никогда не пользовался и пользоваться не планирую. Думаю, что оплата таких "допслуг" должна ложиться на плечи заинтересованных жильцов, либо на плечи собственника территории. Логичной была бы дифференцированная оплата с каждого участка, в зависимости от потребностей собственников.

6. Пункт 7. Административное здание и земля под ним принадлежит собственнику территории ООО "Скнига парк", в связи с этим, не понятно, почему бремя его ремонта и уборки в нем ложится на плечи собственников участков. Кроме того, в летний период в здании располагается магазин, который, вероятно, платит аренду администрации посёлка.

7. Пункт 8. В связи с тем, что сеть уличного освещения, предусмотренная проектом, ещё не построена, прошу сообщить планируемые сроки ввода ВСЕЙ сети в эксплуатацию, только после этого данный пункт Приложения к договору начнет иметь силу. Кроме этого, в пункте опять отсутствует "ремонт".

8. Пункт 9. На мой взгляд, в пункте не хватает информации про количество людей, одновременно дежурящих в сутки на территории и информации по периодичности и маршруту патрулирования, а также способу их передвижения по территории.

9. Пункт 10. Какова периодичность покраски и каковы критерии надлежащего состояния внешнего ограждения? Ведь можно и каждую неделю красить.

10. Пункт 11. Сети на территории принадлежат собственнику ООО "Скнига парк", прошу предоставить документальные доказательства оснований, на которых обеспечивать функционирование сетей будет сторонняя организация, в данном случае, ООО "П и К современные технологии". По первой же ссылке в интернете указано, что организация, эксплуатирующая газопроводы, должна иметь соответствующие разрешения и допуски на работы, имеются ли они у неё? Ещё в данном пункте упущена очень важная вещь, а именно - Водозаборный узел и оборудование в него входящее. Считаю необходимым внести в договор обязательства силами Исполнителя оперативно ремонттировать и поддерживать стабильную работоспособность узла.

11. В услугах не указано "кошение травы" на общественной территории в летний период, ну и, соответственно, периодичность этой услуги и конкретные места, которые будут обкашиваться.

Замечания по Правилам проживания:

1. Пункт 5.3. В летний период я всегда мою машину сам, имея для этого все технические средства. Почему этим пунктом мне запрещается на собственном участке мыть автомобиль? При этом, основной пункт 5 озаглавлен как "Пользование ОБЩЕЙ территорией...".

2. Пункт 9.1. будто бы "перебежал" из Приложения 1 в Правила проживания.

Справочно для вашего рассмотрения к Заявлению прилагаю документы по другому Коттеджному Поселку, где работа с собственниками ведётся понятно и прозрачно:

1. Пример информирования собственников по планируемым расходам (лист №1)
2. Пример сметы расходов, утвержденных на собрании и фактически понесенных (лист №2)
3. Пример заявки на участие в тендере на управление Коттеджным Поселком с Конкретными предложениями по объёму услуг для жителей, их периодичности и, соответственно, стоимости (документ на трех листах)

О результатах рассмотрения моего Заявления в сроки, установленные законодательством РФ, прошу проинформировать меня Письменно с отправкой ответа почтой по адресу
..... Банникову А.В.

22 ноября 2015 года

Банников А.В.