

Приложение № \_\_\_\_  
к протоколу общего собрания собственников  
помещений многоквартирного дома  
от " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 2018 г.

Проект Дополнительного соглашения N 1  
о внесении изменений и дополнений в договор управления многоквартирным домом  
г. Оренбург, ул. \_\_\_\_\_

г. Оренбург

" \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 2018г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая организация «Искра»**, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Кулаковой Валентины Васильевны, действующего на основании Устава с одной стороны и собственники помещений (жилых/нежилых) многоквартирного дома по адресу: г. Оренбург, ул. \_\_\_\_\_ д. \_\_\_\_ (далее – многоквартирный дом), на основании документов, удостоверяющих право собственности на помещение и право на заключение договора, именуемые в дальнейшем «Собственники», с другой стороны, выступающие заказчиками по договору, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящее дополнительное соглашение (далее Соглашение) к договору управления многоквартирным домом, о нижеследующем:

1. Внести следующие изменения:

1.1. В разделе 2 предмет договора п.2.1. читать в следующей редакции

Собственники поручают, а Управляющая организация обязуется оказывать по настоящему договору управления услуги и выполнять работы, отнесенные законодательством РФ к сфере управления многоквартирными домами, а также осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность.

Перечень работ и услуг по надлежащему управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по вышеуказанному адресу, перечень коммунальных услуг, предоставление которых собственникам помещений и другим лицам, проживающим в помещениях (квартирах), обеспечивается в рамках настоящего договора, в соответствии и порядке, установленном Правилами содержания общего имущества, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491, Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. № 354, Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными постановлением Правительства РФ от 15.05.2013г. № 416. Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом приведен в Приложении № 4 к настоящему договору».

1.2. Раздел 3 Права и обязанности сторон

после пункта (н) следующее предложение читать в следующей редакции:

При установке/устройстве в местах общего пользования кладовок/перегородок/других помещений/ без соответствующего разрешения, ответственность за самовольное установление, а также за нарушение требований пожарной безопасности несут собственники, которые возвели данные конструкции;

1.3 Дополнить раздел 3 пунктом (п) следующего содержания:

(п) «Собственник несёт ответственность за возможное нарушение качества предоставляемых жилищно-коммунальных услуг, вызванное проводимыми и /или проведёнными Собственником мероприятиями по переустройству и /или перепланировке жилого помещения».

1.4. Дополнить пунктом (р) следующего содержания

«При возникновении аварийной ситуации в местах общего пользования и/или в помещении принимать все возможные меры по устранению аварии, в том числе самостоятельно, не дожидаясь прибытия аварийной службы Управляющей организации, перекрывать вентиля на внутриквартирных подводящих сетях холодного и горячего водоснабжения, центрального отопления (при наличии)»

1.5. Пункт 3.1.14.1. читать в следующей редакции

«Управляющая организация согласно п.4.9. настоящего договора, предоставляет акты по форме согласно требованиям жилищного законодательства, а председатель совета мкд или уполномоченное собственниками лицо в течении 5 (пяти) рабочих дней подписывает один экземпляр акта и возвращает один экземпляр Управляющей организации либо предоставляет письменный мотивированный отказ.

В случае, если работы не приняты в установленный срок без мотивированного отказа в их приемке, они считаются принятыми, и денежные средства на их выполнение подлежат списанию с лицевого счета дома».

1.6. пункт 3.3.3. читать в следующей редакции

« Организовать выполнение работ, оказание услуг надлежащего качества по содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в пределах установленных границ эксплуатационной ответственности, согласно Приложению № 3, по перечню работ и услуг, указанному в настоящем договоре (Приложение № 4), в пределах денежных средств, поступивших от Собственников на расчетный счет Управляющей организации в качестве оплаты на выполнение работ, услуг, предусмотренных настоящим договором.

Периодичность и сроки выполнения работ по настоящему договору управления, содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме устанавливаются законодательством РФ и (или) утверждаются общим собранием собственников, в соответствии с требованиями нормативных документов, в т. ч. в планах работ.

Изменение перечня оказываемых услуг/выполняемых работ в т.ч. порядка оплаты работ и (или) услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества по настоящему договору осуществляется по решению общего собрания собственников. Инициаторами предложения о внесении изменений в перечень работ и услуг могут быть как управляющая организация так и собственники, для включения вопроса в повестку дня общего собрания. При внесении таких изменений подписание дополнительного соглашения к Договору не требуется.

В случае возникновения объективной необходимости изменения, утвержденных общим собранием периодичности, сроков, перечня выполнения работ по настоящему договору, они изменяются и переносятся Управляющей организацией в одностороннем порядке, в пределах утвержденной общим собранием стоимости услуг/размеров платы, в целях обеспечения соблюдения характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома, безопасности для жизни и здоровья граждан, соблюдения их прав и законных интересов».

1.7. пункт 3.3.6. читать в следующей редакции

«Порядок предоставления работ и (или) услуг по настоящему договору определяется законодательством РФ, в т.ч. порядок и сроки предоставления коммунальных услуг, в т.ч. на общедомовые нужды, с соблюдением требований к качеству предоставления коммунальных услуг, оснований приостановления и (или) ограничения предоставления коммунальных услуг.

1.8. Подпункт (а) пункта 3.3.1.1. читать в следующей редакции

« осуществлять выбор исполнителей (РСО, подрядных, в т.ч. специализированных организаций) для выполнения работ и оказания услуг по текущему ремонту общего имущества, предоставлению коммунальных услуг, заключать с ними от имени и за счет Собственников договоры, либо Управляющая организация обязана обеспечить выполнение работ и оказание услуг по содержанию, ремонту общего имущества в многоквартирном доме самостоятельно;

Подпункт (г) пункта 3.3.1.1. читать в следующей редакции

«Устанавливать и фиксировать факт неисполнения или ненадлежащего исполнения подрядчиком (либо другой стороной по договору) договорных обязательств и (или) совместно с председателем Совета дома, а в случае его отсутствия (болезни или иных обстоятельств) уполномоченными лицами собственников помещений участвовать в составлении соответствующих актов.

1.9. Пункт 3.3.1.2. читать в следующей редакции

«Предоставлять дополнительные услуги Собственникам помещений, перечень которых определен Приложением № 7 к настоящему договору, который не является исчерпывающим, а также других работ и услуг, за счет дополнительных денежных средств, поступивших от Собственников на счет Управляющей организации в качестве оплаты за указанные услуги.

1.10. Пункт 3.3.1.3. читать в следующей редакции

«В случае несвоевременного поступления платежей от Собственников помещений многоквартирного дома за предоставленные услуги, выполненные работы, Управляющей организацией, в первую очередь, оказываются услуги, выполняются работы, обеспечивающие соблюдение характеристик надежности и безопасности дома, без которых невозможна эксплуатация многоквартирного дома, а также работы и услуги, направленные на жизнеобеспечение Собственников, пользователей помещений многоквартирного дома, безопасность для их жизни и здоровья, во избежание допущения аварийных ситуаций.

Взыскивать задолженность с Собственника(Пользователя) по внесению платы за содержание жилого/нежилого помещения, коммунальные и прочие услуги, установленные общим собранием Собственников, ущерб, причиненный несвоевременной и (или) неполной оплатой, а также установленную законом неустойку (пени)».

1.11. Пункт 3.3.1.6 читать в следующей редакции

«Обеспечивать, в случае поручения, изготовление и доставку единого платежного документа (счёт) и до 10 числа месяца, следующего за отчётным доставлять Собственнику».

1.12. Пункт 3.3.1.13 читать в следующей редакции

«В случае причинения управляющей организацией ущерба жизни, здоровью и (или) имуществу собственников, общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме управляющая организация и собственник (или его представитель) составляют и подписывают акт о причинении ущерба жизни, здоровью и имуществу потребителя, общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, содержащий описание причиненного ущерба и обстоятельств, при которых такой ущерб был причинен.

Указанный акт составляется после письменного обращения Собственника(-ов) в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации. При невозможности подписания акта собственником (или его представителем), в том числе по причине его отсутствия в занимаемом помещении, акт должен быть подписан помимо управляющей организации 2 незаинтересованными лицами. Акт составляется в 2 экземплярах, один из которых передается собственнику (или его представителю), второй - остается у управляющей организации.

Представитель Управляющей организации обязан явиться для составления акта на следующий рабочий день после поступления заявления, если заявление принято аварийно - диспетчерской службой в выходной день (суббота или воскресенье) и/или праздничный день, акт составляется в следующий рабочий день после выходного и /или праздничного дня.

Акт составляется комиссией, которая должно состоять не менее чем из трёх человек, включая представителя Управляющей организации, собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя) свидетелей (соседей) и других лиц.

Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (члена семьи собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя) акт составляется комиссией без его участия.

Акт составляется в одном экземпляре, заверенную копию акта Собственник получает в рабочие дни в Управляющей организации».

1.13. Пункт 3.3.1.15 читать в следующей редакции

«Представлять Собственнику(-ам) предложения о проведении текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме, а также графике/плане выполнения работ для рассмотрения на общем собрании собственников помещений.

1.14. Пункт 3.3.1.19 читать в следующей редакции

«Представлять Собственникам отчет о выполнении договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом.

В отчете указывается информация: о начисленных платежах, по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о видах выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, об остатках денежных средств на лицевом счете многоквартирного дома, о начисленных платежах за пользование общим имуществом многоквартирного дома. Отчет составляется в письменном виде, в произвольной форме с перечислением указанной информации.

1.15. Пункт 3.4.1. читать в следующей редакции

Пункт 3.4.1. читать в следующей редакции

«Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору. Порядок сдачи-приемки выполненных работ (оказанных услуг). Периодичность подписания актов выполненных работ (оказанных услуг) определяется условиями заключенных договоров если иное не предусмотрено настоящим Договором, и не определено действующим законодательством РФ.

1.16. Пункт 3.4.4. договора читать в следующей редакции.

«Ежегодно Управляющая организация готовит предложения по установлению на следующий год размера платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме».

1.17. Пункт 3.4.8. читать в следующей редакции

«Управляющая организация вправе вносить изменения в перечень работ, услуг для выполнения непредвиденных работ, которые Управляющая организация не могла разумно предвидеть при заключении Договора и необходимость выполнения которых может возникнуть в период действия Договора. О необходимости выполнения неотложных непредвиденных работ по их видам и объемам Управляющая организация в разумный срок уведомляет Председателя совета многоквартирного дома, а в случае его отсутствия уполномоченное лицо, о необходимости проведения таких работ.

Необходимость выполнения непредвиденных работ (услуг) определяется Управляющей организацией из предписаний контролирующих и надзорных органов относительно необходимости выполнения работ и (или) оказания услуг сверх минимального перечня работ, услуг, необходимых для надлежащего содержания общего имущества, случаев изменения жилищного законодательства, последствий вандальных действий и иных случаев, устанавливающих обязательные требования к собственникам помещений по управлению ими многоквартирным домом и соответственно, для Управляющей организации в рамках её обязательств, определенных предметом Договора.

Непредвиденные работы, требующие незамедлительного их выполнения в целях обеспечения безопасности жизни, здоровья граждан, сохранности имущества физических и юридических лиц, государственного и муниципального имущества, признаются для целей исполнения Договора непредвиденными неотложными работами.

К непредвиденным неотложным работам относятся также работы, обусловленные необходимостью их выполнения в связи с изменением жилищного законодательства, а также в связи с решением органа исполнительной власти субъекта РФ, содержащим обязательные для

исполнения собственниками помещений в многоквартирном доме указания о выполнении неотложных работ

Изменения Перечня работ, услуг, допускаются путём оформления в виде предложения от Управляющей организации, согласованной с уполномоченным лицом (председателем совета многоквартирного дома), содержащей виды работ, услуг, изменения объемов и сроков их выполнения (оказания), период, в течение которого изменяются условия выполнения работ, оказания услуг, причины такого изменения суммы финансирования новых работ, услуг».

Если выполнение неотложных, аварийных работ, необходимых для обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан вызвано обстоятельствами, которые управляющая организация не могла разумно предвидеть и предотвратить при обычной степени заботливости и осмотрительности, согласно части 1 статьи 401 Гражданского кодекса Российской Федерации и за возникновение которых она не отвечает в силу того, что собственниками не принято решение, то такие расходы должны быть ей дополнительно компенсированы собственниками помещений многоквартирного дома.

1.18. пункт 3.4.11. исключить

## **2. Раздел 4 «Цена договора и порядок расчёта»**

2.1. Пункт 4.2. читать в следующей редакции

«абзац 1 пункт 4.2. читать в следующей редакции

«Размер платы за содержание жилого помещения включает в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме (за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме).

Плата за содержание жилого/нежилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства и устанавливается из расчета на 1 кв. м общей площади помещения, согласно перечня установленному Приложением № 4 к настоящему договору.

Размер платы за коммунальные услуги, определяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. № 354, Постановление Правительства РФ от 16.04.2013 N 344 с учетом тарифов на коммунальные ресурсы, установленных органами государственной власти, и органов местного самоуправления.

2.2. пункт 4.3. исключить

2.3 Пункт 4.4. читать в следующей редакции:

«Размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учётом предложения Управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год в соответствии с решением общего собрания.

В случае непринятия собственниками на общем собрании решения об определении размера платы за содержание жилого помещения согласно, предлагаемого Управляющей организацией Перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома (в необходимом объеме и с экономически обоснованным финансированием), либо принятия решения об определении размера платы без учета предложений Управляющей организации (экономически необоснованного размера платы), Управляющая организация вправе осуществлять свою деятельность и проводить работы в размере платы, обеспечивающий выполнение минимально необходимых (обязательных) работ, услуг для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме (экономически обоснованный размер платы) и несет

ответственность в соответствии с установленными обязательствами за те работы и услуги, которые определены договором управления».

2.4. Дополнить раздел 4 пунктом 4.9.

«Акты приемки оказанных услуг и выполненных работ оформляется управляющей организацией по форме установленной действующим законодательством РФ, в следующие сроки:

- о выполнении работ, оказании услуг по содержанию общего имущества – ежеквартально в течении 5 рабочих дней следующим за отчётным периодом;
- о выполнении работ по ремонту общего имущества - в течение 5 рабочих дней после дня окончания выполнения работ или этапа работ, если продолжительность ремонтных работ составляет более одного месяца;
- о выполнении непредвиденных неотложных работ - в течение 3-х рабочих дней после дня окончания выполнения таких работ.

3. пункт 67 Приложение № 2 (состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома) к договору управления исключить.

4. Исключить Приложение № 5 к договору управления

5. В Положение О совете многоквартирного дома исключить раздел 9 Прочие положения

6. Все условия Договора, незатронутые настоящим дополнительным, остаются в неизменном виде.

7. Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с момента его утверждения решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, оформленного протоколом № \_\_\_\_\_ от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2018г. и является неотъемлемой частью Договора управления.

8. Настоящее дополнительное соглашение составлено в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу по одному для каждой стороны.

#### 9. Реквизиты сторон

Управляющая организация:

Общество с ограниченной  
ответственностью «Управляющая  
организация «Искра»  
460005, г.Оренбург, ул. Орская, 178  
ИНН/КПП - 5612162487/561201001  
ОГРН - 1155658030505  
р/с – 40702810100000003097  
в ОИКБ «РУСЬ» (ООО) г. Оренбург  
к/с – 30101810700000000886  
БИК – 045354886  
телефон/факс - 62-13-16/64-94-04  
e-mail – [uo-iskra-oren@mail.ru](mailto:uo-iskra-oren@mail.ru)

Собственники помещений в МКД

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Директор \_\_\_\_\_ Кулакова В.В.