

# СОГЛАШЕНИЕ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ И ДОПОЛНЕНИЙ ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Ангарск Иркутской области

«06» 06 2008г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «Жилищное Управление», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Тёлина Антона Валерьевича, действующего на основании решения совместного общего собрания участников ООО «Управляющая Компания «Жилищное Управление» и учредителя ООО «ГОРОД» (протокол № 3/04 от 26.09.2007г.), Свидетельства о внесении записи в единый государственный реестр юридических лиц от 31.10.2007г. серии 38 № 002794305 (ГРН 2073801077117) и устава, с одной стороны, и собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Ангарск, квартал/микрорайон 19, дом 20, указанные в Приложении №1 к договору, именуемые в дальнейшем «Собственники», действующие на основании протокола подведения итогов голосования общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от 06.06.08 г. № 19-1, с другой стороны, далее совместно именуемые стороны, заключили настоящее Соглашение о внесении изменений и дополнений в договор управления многоквартирным домом от 07.08.2005 № 17 о нижеследующем:

1. В соответствие с п. 7.2. Договора управления многоквартирным домом, в связи с принятием Постановления Правительства РФ от 21.01.2006г. «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями», Постановления Правительства РФ от 23.05.2006г. № 306 «Об утверждении Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг», Постановления Правительства РФ от 23.05.2006г. № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам», Постановления Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», Постановления Правительства РФ от 26.06.2007г. № 405 «О федеральных стандартах оплаты жилого помещения и коммунальных услуг на 2008-2010 годы», Приказа Федеральной Службы по тарифам РФ от 11.04.2007г. № 168-э/5 «Об утверждении индексов максимально возможного изменения установленных тарифов на товары и услуги организаций коммунального комплекса с учетом надбавок к тарифам на товары и услуги организаций коммунального комплекса, предельных индексов изменения размера платы граждан за жилое помещение и предельных индексов изменения размера платы граждан за коммунальные услуги, а также предельных максимальных уровней тарифов на тепловую энергию, за исключением производимых электростанциями, осуществляющими производство в режиме комбинированной выработки электрической и тепловой энергии, на 2008 год предельные индексы максимально возможного изменения установленных тарифов на товары и услуги организаций коммунального комплекса, оказывающих услуги в сфере водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод с учетом надбавок к тарифам на товары и услуги организаций коммунального комплекса, оказывающих услуги водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод в среднем по субъектам Российской Федерации на 2008год», устанавливающих обязательные для сторон иные правила, чем те, которые действовали при заключении договора, в Договор управления многоквартирным домом от 07.08.2005 № 17, надлежит внести изменения и дополнения.

2. Абзац 2 раздела 1 «Термины, применяемые в договоре» изложить в следующей редакции: «Плата за жилое помещение- плата за услуги по содержанию (в том числе содержание внутридомовых инженерных сетей) и работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая в себя плату за услуги по управлению многоквартирным домом».

3. Абзац 3 раздела 1 «Термины, применяемые в договоре» изложить в следующей редакции: «Плата за жилищно- коммунальные и иные услуги- плата за пользование коллективной антенной, плата за вывоз твердых бытовых отходов; а также плата: за услуги радиовещание, видеонаблюдение, обеспечение работы домофона, кодового замка двери подъезда, телефон, разовые услуги, оказываемые Собственникам по расценкам, утвержденным Управляющей организацией (перепланировки, акты технического состояния) и т.п., предусмотренные решением общего собрания Собственников».

4. П. 2.1. раздела 2 «Предмет договора» изложить в следующей редакции: «По настоящему договору Управляющая организация в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу: г. Ангарск, 19 квартал/микрорайон, дом 20 (далее именуемый: «Многоквартирный дом»), а Собственники обязуются вносить платежи в пределах утвержденного размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги, бюджетных субсидий и нормативов».

5. Пункт 3.1.1. раздела 3 «Обязанности сторон» изложить в следующей редакции: «Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствие с условиями настоящего договора, с наибольшей выгодой в интересах Собственников, в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме в соответствие с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм государственных санитарно- эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов и иных правовых актов».

Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Приложениями № 5 и № 6 к настоящему договору. В случае оказания услуги и выполнения работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязуется устранять все выявленные недостатки за счет Исполнителей.

От имени и за счет Собственников заключать соответствующие договоры о поставке жилищно-коммунальных услуг, необходимых для жизнеобеспечения Собственников (и членов их семей), а также для поддержания многоквартирного дома в надлежащем техническом и санитарном состоянии:

- договоры по бесперебойному предоставлению Собственникам жилищно-коммунальных и иных услуг (эксплуатация и техническое обслуживание антенн коллективного пользования; предоставление услуг по дератизации и дезинсекции; электроснабжение мест общего пользования);

- договоры об обеспечении функционирования всех инженерных систем и оборудования дома (лифтов, вентиляционных каналов, систем отопления, водоснабжения, систем дымоудаления, мусоропровода, внутридомовых электрических сетей, в том числе сетей, питающих электроприемники квартир до входных зажимов квартирных электросчетчиков) в пределах установленных норм;

- договоры о техническом обслуживании нежилого помещения (помещений) Собственников;

- договоры о техническом обслуживании дома, которое включает в себя: наладку инженерного оборудования, работы по устранению аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования, технические осмотры отдельных элементов и помещений дома, планово-предупредительные ремонты внутридомовых сетей, подготовку дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации, санитарное содержание лестничных клеток, мусоропроводов и придомовых территорий;

- договоры аренды на общее имущество в многоквартирном доме (подвалы, проходные подьезды);

- договоры с охранными предприятиями на обеспечение охраны правопорядка;

- договоры на аварийное обслуживание;

- договоры на начисление и сбор платежей за жилые и нежилые помещения, коммунальные и прочие услуги Собственников».

6. Абзац 5 п. 3.1.2. раздела 3 «Обязанности сторон» изложить в следующей редакции: «Осуществлять начисление платы и прием платы за жилое помещение и коммунальные услуги от Собственников, а также, с соответствие с п. 4 ст. 155 ЖК РФ, от нанимателей жилых помещений, с учетом имеющихся у них льгот и предоставленных жилищных субсидий, а также арендаторов нежилых помещений.

Требовать, в соответствие с п. 4 ст. 155 ЖК РФ, от Собственников помещений, в случае установления ими платы нанимателям (арендаторам), меньше, чем размер платы, установленной настоящим договором, доплаты Собственниками оставшейся части в согласованном порядке.

Требовать платы от Собственников, в случае не поступления платы от его нанимателей и арендаторов».

7. Дополнить п. 3.1.2. абзацем 8 следующего содержания «Осуществлять открытие и ведение лицевых счетов, ведение домовых книг, выдачу выписок из лицевых счетов, домовых книг, необходимых справок о проживании, а также выполнять комплекс мероприятий по постановке и снятию граждан с регистрационного учета по месту пребывания и месту жительства».

8. Пункт 3.1.6. договора изложить в следующей редакции: «Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на дом и земельный участок, вносить в них изменения, отражающие состояние многоквартирного дома в соответствие с результатами проводимых осмотров.

Вести учет бухгалтерской документации, учет регистрации и снятия граждан с регистрации по месту пребывания и месту жительства, оформление и внесение изменений в поквартирные карточки на жилые помещения».

9. Пункт 3.1.9. договора изложить в следующей редакции: «Ежегодно, в течение первого квартала текущего года предоставлять Собственникам отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий год, с подписанием акта приема-сдачи оказанных услуг. Отчет предоставляется путем размещения на досках объявлений в подъездах на 1-х этажах дома, находится в Жилищной конторе № 8, у старшего по подъезду (при его наличии). В отчете указывается соответствие фактических перечня количества и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома перечню и размеру платы, указанным в настоящем договоре, количество предложений, заявлений и жалоб собственников, нанимателей, арендаторов или иных пользователей помещений в многоквартирном доме и принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки».

10. Пункт 3.2.1. договора изложить в следующей редакции: «Своевременно, т.е. ежемесячно не позже 15 числа месяца, следующего за расчетным, и в полном размере вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги, с учетом всех пользователей услуг, а также иные платежи, установленные решением общего собрания Собственников. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права по льготы».

11. Пункт 3.2.3. договора изложить в следующей редакции: «Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006г. № 25, Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491.

12. Пункт 3.2.3. договора дополнить абзацами 13-25 следующего содержания:

«- не производить замену и перенос инженерных сетей без соответствующего согласования с Управляющей организацией;

- не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и стиральные (иные) машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети- 4 Кв на 1 помещение;

- не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;

- не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласований в установленном порядке;
- не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами или отходами помещения общего пользования;
- обеспечить свободный доступ к инженерным сетям (наглухо не заделывать инженерные отверстия (штробы) по которым проходят инженерные сети);
- не допускать в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома;
- не использовать мусоропровод для строительного или другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;
- информировать Управляющую организацию о производстве работ по переустройству и перепланировке помещения;
- не выполнять текущий ремонт конструкций, ослабляющих несущую способность конструкций и которые следует производить только по проекту;
- не заделывать наглухо в стенах или фундаменте выводы сантехнических коммуникаций;
- не вскрывать железобетонные элементы (стойки, ригели, панели) и обнажать арматуру, если это не вызвано необходимостью усиления конструкций».

13. Пункт 3.2.8. изложить в следующей редакции: «При не использовании помещений в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны, адреса, или телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии».

14. Пункт 3.2.8. договора считать пунктом 3.2.9.

15. Пункт 4.1.2. договора изложить в следующей редакции: «Предъявлять к Собственникам помещений иски о взыскании задолженности по оплате за жилое помещение и жилищно-коммунальные услуги в случае их несвоевременной или неполной оплаты, с учетом п. 6.7. настоящего договора».

16. Пункт 4.1.10 договора изложить в следующей редакции: «Готовить предложения для рассмотрения на общем собрании Собственников по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества Собственников на основании предлагаемого собранию перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, а также сметы расходов к нему. При утверждении решением собрания (в том числе в заочной форме голосования) новой стоимости услуг и/или работ, принятый размер оплаты вступает в силу с момента подведения итогов голосования, если иной срок не установлен Общим собранием».

Утверждать у Собственников перечень работ по ремонту и содержанию общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с вновь установленным тарифом».

17. Пункт 4.1.10. договора считать пунктом 4.1.11.

18. Пункт 4.2.5. договора изложить в следующей редакции: «Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества многоквартирного дома, присутствовать при выполнении работ, оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по договору».

19. Раздел 4 договора дополнить п. 4.2.6. следующего содержания: «Требовать изменения размера оплаты по жилое помещение в случае неокказания части услуг и /или не выполнения части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, в соответствии с предусмотренными Правилами содержания общего имущества многоквартирного дома при наличии вины Управляющей организации».

21. Раздел 4 договора дополнить п. 4.2.7. следующего содержания: «Требовать возмещения убытков от Управляющей организации, причиненных вследствие невыполнения или недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по договору».

22. Раздел 4 договора дополнить п. 4.2.8. следующего содержания: «Поручать вносить платежи по настоящему договору нанимателю (арендатору) данного помещения в случае сдачи его внаем (аренду)».

23. Пункт 4.2.5. договора считать пунктом 4.2.9.

24. Пункт 6.1. договора изложить в следующей редакции: «Цена договора и размер платы за помещение устанавливаются в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество пропорционально занимаемому собственником жилую/нежилому помещению, согласно ст.ст. 249, 289 ГК РФ и 37, 39 ЖК РФ на общем собрании Собственников многоквартирного дома на срок не менее чем на один год с учетом предложений Управляющей организации».

Цена договора определяется стоимостью услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, определенных Приложениями №5 и №6 к настоящему договору.

Размер платы за помещение устанавливается в зависимости от цены договора соразмерно доли Собственника в праве общей собственности на общее имущество в размере 8,38 рублей в месяц за 1м2 общей площади помещения Собственника».

25. Пункт 6.2. договора изложить в следующей редакции: «Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, устанавливаемым Постановлениями мэра Ангарского муниципального образования с учетом количества проживающих (зарегистрированных) граждан».

26. Пункт 6.3. договора изложить в следующей редакции: «Размер платы за жилое помещение ежегодно подлежат изменению в соответствии с Федеральным законом РФ «Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса», Постановлением Правительства РФ «О федеральных стандартах оплаты жилого

помещения и коммунальных услуг», и Приказами Федеральной Службы по тарифам «Об утверждении индексов максимально возможного изменения установленных тарифов на товары и услуги организаций коммунального комплекса с учетом надбавок к тарифам на товары и услуги организаций коммунального комплекса, предельных индексов изменения размера платы граждан за жилое помещение и предельных индексов изменения размера платы граждан за коммунальные услуги, а также предельных максимальных уровней тарифов на тепловую энергию, за исключением производимой электростанциями, осуществляющими производство электростанциями, осуществляющими производство в режиме комбинированной выработки электрической и тепловой энергии» и иных нормативно-правовых актов органов государственной власти и местного самоуправления, в соответствие с п. 7.2. настоящего договора».

27. Размер платы за помещение, установленный абзацем 3 п. 6.1. Договора, подлежит индексации в порядке, предусмотренном Постановлением администрации Иркутской области от 31.07.2007г. № 149-па «Об установлении предельных максимальных индексов изменения размера платы граждан за жилое помещение и предельных максимальных индексов изменения размера платы граждан за коммунальные услуги на 2008год».

28. Пункт 6.4. договора изложить в следующей редакции: «Управляющая организация ежемесячно, не позднее 5-го числа месяца, следующего за расчетным, предъявляет Собственнику счета на оплату, в которых указываются расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения количество проживающих (зарегистрированных) граждан, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилого помещения и коммунальных услуг за предыдущие периоды. В платежном документе также указываются суммы предоставленных субсидий на оплату жилого помещения, коммунальных услуг, размер предоставленных льгот и компенсаций расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, дата создания платежного документа».

29. Пункт 6.7. договора изложить в следующей редакции: «Лица, несвоевременно и/или не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники) обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка РФ, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно».

30. Пункт 6.7. договора считать п. 6.8. договора.

31. Пункт 9.2. договора изложить в следующей редакции: «Настоящий договор имеет шесть Приложений, являющихся его неотъемлемой частью:

- Приложение № 1 «Список собственников помещений в многоквартирном доме № 20 квартала/микрорайона 84 г.Ангарска»;

- Приложение № 2 «Протокол подведения итогов голосования общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 20 квартала/микрорайона 84 г.Ангарска»;

- Приложение № 3 «Копия технического паспорта многоквартирного дома № 20 квартала/микрорайона 84 г.Ангарска»;

- Приложение № 4 «Акт технического состояния многоквартирного дома № 20 квартала/микрорайона 84 г.Ангарска»;

- Приложение № 5 «Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома № 20 квартала/микрорайона 84 г.Ангарска на 2008 год»;

- Приложение № 6 «Перечень работ по ремонту общего имущества многоквартирного дома № 20 квартала/микрорайона 84 г.Ангарска на 2008год».

32. Настоящее Соглашение о внесении изменений и дополнений в договор управления многоквартирным домом от 04.08.2005, № 84 вступает в силу с 01.06.2008г.

## 10. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

### Управляющая организация

ООО «Управляющая Компания «Жилищное Управление», 665813, г.Ангарск, 86 квартал, дом 17, тел. 530222

Директор

А.В.Телин

М.П.Жилищное Управление

### Собственники

Приложение № 1

Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации

Ангарского муниципального образования

Зам. председателя

