

р.п. Кормиловка

«___» _____ 2015 г

Общество с ограниченной ответственностью Кормиловского городского поселения «Жилищник», в лице директора **Караченцева Юрия Васильевича**, действующего на основании Устава предприятия, именуемая в дальнейшем "**Управляющая организация**", с одной стороны и собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу:

р.п. Кормиловка, ул. _____ (согласно списку приложение № 1), именуемые в дальнейшем "**Собственники жилых помещений**", с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет соглашения

1.1 Предметом соглашения является внесение изменений в договор управления МЖД (далее – Договор) расположенного по адресу р.п. Кормиловка _____ от _____

2. Изменения и дополнения

2.1. В разделе 1. «Общие положения» :

Пункт 1.1 изменить и читать в следующей редакции:

1.1. Настоящий Договор заключен по инициативе Собственников помещений на условиях согласованных с Управляющей организацией, является договором с множественностью лиц со стороны Собственников помещений и содержит условия одинаковые для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Пункт 1.2. изменить и читать в следующей редакции:

1.2. Управление многоквартирным домом осуществляется в соответствии с требованиями законодательства о предоставлении коммунальных услуг и надлежащем содержании общего имущества в многоквартирном доме.

2.2. В разделе 2. «Предмет договора» :

Пункт 2.1.9 изменить и читать в следующей редакции:

Управляющая организация предоставляет услуги по содержанию и текущему ремонту в границах эксплуатационной ответственности. Состав общего имущества, подлежащий управлению определяется из состава общего имущества, утвержденного Собственниками помещений на общем собрании, и включает в себя только имущество, в части которого выполняются работы и оказываются услуги. Стороны согласовали, что если Собственники помещений на общем собрании не установили состав общего имущества, то такой состав имущества определяется п. 2-9 Постановления Правительства от 13 августа 2006 г. N 491. (Приложение № 2).

Дополнить:

п. 2.1.10.: Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в Многоквартирном жилом доме и имуществом Собственника является: - по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения. Оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру); - на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (выходной патрубков первого вентиля) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентиля – по первым сварным соединениям на стояках; - на системе канализации – первое стыковое соединение ответвления от канализационного стояка; - на системе электроснабжения – выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. При отсутствии этажного щитка – входные зажимы прибора учета электрической энергии в помещении собственника. (Приложение № 3)

2.3. В разделе 3. «Обязанности сторон»:

Пункт 3.1.2. изменить и читать в следующей редакции:

3.1.2. Оказывать Собственникам услуги по управлению, содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в соответствии с перечнем и периодичностью указанной в Приложениях № 4 к настоящему договору.

Пункт 3.2.2. изменить и читать в следующей редакции:

В период действия договора самостоятельно определить очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от фактического технического состояния общего имущества, объема поступивших средств Собственников и ее производственных возможностей, в том числе при невозможности исполнения обязательства - перенести исполнение данного обязательства на следующий год.

Пункт 3.2.3. изменить и читать в следующей редакции:

Выполнить работы и оказать услуги не предусмотренные в составе перечней работ и услуг,

утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в МКД, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу Собственников помещений, а также в связи с предписанием надзорного (контрольного) органа (ГЖН, ГПН, Роспотребнадзор и др.), о чем управляющая организация обязана проинформировать Собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества (текущему ремонту). Неисполненные обязательства подлежат переносу на следующий год. Информирование Собственников осуществляется, путем вывешивания уведомления на входных дверях каждого подъезда.

Пункт 3.2.4. изменить и читать в следующей редакции:

Осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

Дополнить:

п.п. 3.2.6.:

Оказывать Собственникам дополнительные услуги или выполнить другие работы в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору, если необходимость оказания таких услуг или выполнения работ возникла при исполнении основных обязательств. Если Собственники не примут решение о дополнительном финансировании, то выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, не обеспеченные финансированием работы и услуги подлежат включению в перечень работ и услуг следующего года.

п.п. 3.2.7. :

В случае наступления аварийной ситуации, приводящей к нарушению прав иных собственников по безопасному проживанию и сохранности их имущества, и при этом, если устранение этой аварийной ситуации невозможно без вскрытия помещения и при отсутствии у Управляющего сведений о местонахождении пользователя помещения, представители Управляющего имеют право вскрыть помещение Собственника в присутствии правоохранительных органов с обязательным составлением соответствующего акта.

п.п. 3.3.5.:

Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу (*тел. 2-18-09, 8-913-152-45-82*), центрально-диспетчерскую службу (*тел. 2-25-11*).

п.п. 3.3.6. :

Соблюдать следующие требования:

- не устанавливать не подключать, не использовать электробытовые приборы и аппараты мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

- не загромождать (в том числе путем установки дверей и решеток) подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре;

- не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования; не допускать сбрасывание в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;

- не производить перенос инженерных сетей, осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов без согласования с Управляющим.

п.п. 3.3.7. :

Соблюдать права и законные интересы соседей, обеспечить отдельный сбор отработанных компактных ртутьсодержащих ламп от других бытовых отходов, соблюдать правила содержания домашних животных и санитарно-гигиенические нормы при выгуле животных на придомовой территории.

Дополнить:

п.п. 3.4.5. Потребовать произвести перерасчет платы по договору вследствие отсутствия или ненадлежащего качества предоставления услуг и работ.

п.п.3.4.6. В согласованные с Управляющей организацией сроки - проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ или поручить проверку уполномоченному собственниками лицу.

п.п. 3.4.7. Предоставить показания приборов учета (индивидуальных, квартирных и комнатных) диспетчеру ОДС (лично или по телефону: **2-18-09; 8-913-152-45-82**), в личный кабинет электронной почты (**zili4nik_korm@mail.ru**) управляющей организации или иным

удобным им способом. Предоставление показаний приборов учета осуществляется в период 25-28 числа текущего месяца, если иное не установлено решением общего собрания.

2.4. В разделе 4. «Платежи по договору»:

Пункт 4.1. изменить и читать в следующей редакции:

Цена договора управления включает в себя стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, а также предоставлению коммунальных и прочих услуг. Стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества определяется как произведение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме на общую площадь жилых и нежилых помещений – собственники жилых помещений оплачивают в организацию МУП «Жилищник» предоставляющему указанные виды услуг (Договор №28 от 01.07.2009 г.

Плата за содержание и ремонт жилого помещения, включает в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также затраты на истребование задолженностей с Собственников помещений, не выполняющих надлежащим образом свои обязательства по оплате жилых помещений и коммунальных услуг.

Пункт 4.2. изменить и читать в следующей редакции:

Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД, а также перечни таких работ и услуг устанавливаются решением общего собрания Собственников помещений с учетом предложений управляющей организации (за исключением индексации платы). Размер платы за содержание и ремонт общего имущества, а также перечни работ и услуг устанавливаются общим собранием собственников помещений. При отсутствии решения Собственников об установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества, такой размер устанавливается органами местного самоуправления. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества, а также перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества на момент заключения договора приведен в Приложении № 5.

Пункт 4.3. изменить и читать в следующей редакции:

Не подлежат отдельному утверждению перечни работ и услуг текущего и капитального ремонта, входящие в состав работ и услуг по содержанию общего имущества.

Пункт 4.5. изменить и читать в следующей редакции:

Размер платы за содержание и ремонт общего имущества рассчитывается на срок действия договора управления и подлежит актуализации один раз в год, а также индексированию при наступлении условий, предусмотренных настоящим договором.

Пункт 4.6. изменить и читать в следующей редакции:

Плата за содержание и ремонт, а также коммунальные услуги вносится Собственниками ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим, в соответствии с единым платежным документом, предъявляемым Управляющей организацией либо уполномоченным ею лицом не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим. Порядок, форма и место внесения платежа определяется платежным документом.

Пункт 4.8. изменить и читать в следующей редакции:

Размер платы за коммунальные услуги оплачивается и определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, и рассчитывается по тарифам, установленным уполномоченными органами. При изменении тарифов на коммунальные услуги РСО производит собственникам соответствующий перерасчет со дня их изменения.

По настоящему договору Собственникам помещений предоставляются следующие виды коммунальных услуг РСО:

Электроснабжение.

Холодное водоснабжение.

Горячее водоснабжение.

Водоотведение.

Теплоснабжение.

Газоснабжение.

Пункт 4.9. изменить и читать в следующей редакции:

В плату по Договору за коммунальные услуги не включается плата за коммунальные ресурсы, вносимая собственниками (арендаторами) жилых, нежилых помещений по заключенным ими договорам с ресурсоснабжающими организациями. Собственники жилых, нежилых помещений представляют управляющему информацию о принятом ими порядке покупки коммунальных ресурсов и/или коммунальных услуг.

При непредставлении информации о наличии у Собственника (или пользователя) жилого, нежилого помещения заключенного договора РСО, управляющий в праве предъявить к оплате такому собственнику стоимость коммунальных услуг, определенную исходя из порядка расчета

размера платы за коммунальные услуги по соответствующему помещению, установленного Правилами предоставления коммунальных услуг.

Дополнить:

п. 4.11.:

Принятие общим собранием собственников решения о внесении платы за коммунальные услуги в адрес РСО организаций не приводит к изменению условий Договора.

п. 4.12.:

Информацию об изменении оплаты, Собственники получают на обратной стороне счета-квитанции на оплату. Место внесения платежей указано в платежном документе.

2.5. В разделе 5. «Изменение договора и разрешение споров. Ответственность»:

Пункт 5.2. изменить и читать в следующей редакции:

Собственники несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ и договором.

Дополнить:

п. 5.4.:

При несвоевременном внесении (невнесении) оплаты по договору Собственники оплачивают пени в порядке, установленном жилищным законодательством РФ.

Ни одна из сторон не несет ответственность за несвоевременное и ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору, если такое неисполнение вызвано обстоятельствами непреодолимой силы (форс-мажорными обстоятельствами): землетрясения, наводнения, другие стихийные бедствия, военные действия, решения государственных органов, иные обстоятельства, не зависящие от воли сторон, если такие обстоятельства непосредственно влияют на исполнение обязательств по настоящему договору, и если они возникли после подписания настоящего договора. Форс- мажорные обстоятельства могут быть признаны при взаимном согласии сторон, совершенному в письменной форме за подписью уполномоченных лиц Сторон.

п. 5.5.:

Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации.

п. 5.6. :

Собственники помещений несут ответственность за последствия отказа от доступа в свое помещение для проведения работ и оказания услуг по надлежащему содержанию общего имущества в помещении и устранение аварий в объеме возникших убытков.

п. 5.7.:

Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:

- действий (бездействий) Собственников и лиц, проживающих в помещениях Собственников;
- использованием Собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- не обеспечением Собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором.
- аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.).

2.6. В разделе 6. «Условия и порядок расторжения договора»:

Пункт 6.1. изменить и читать в следующей редакции:

Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительных соглашений в письменной форме, подписываются сторонами и являются неотъемлемой частью настоящего договора.

Пункт 6.2. изменить и читать в следующей редакции:

Управляющая организация вправе расторгнуть настоящий Договор в связи с существенным изменением обстоятельств, предусмотренных гражданским и жилищным законодательством, а также при систематическом неисполнении Собственниками помещений обязательств по оплате за выполненные работы и оказанные услуги: неплатежи Собственников помещений более 3 месяцев, систематическое непринятие Собственниками решений об утверждении работ (услуг) и их стоимости, а также по решению суда.

Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

Односторонний отказ Собственников помещений от исполнения обязательств может быть произведен только при наличии доказательств неисполнения обязательств Управляющей организацией и при условии оплаты фактически понесенных ею расходов, а также убытков, связанных с досрочным расторжением договора.

Договор считается досрочно расторгнутым, если Собственники помещений в установленном порядке приняли решение на общем собрании о прекращении договорных отношений и за один месяц до его окончания уполномоченное Собственниками лицо направило Управляющей организации уведомление о досрочном расторжении договора, заверенную копию протокола общего собрания, копии бюллетеней голосования и документы, подтверждающие факт неисполнения Управляющей организацией взятых обязательств, расчет убытков, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением Управляющей организацией своих обязательств, а также возместили убытки Управляющей организации в связи с досрочным расторжением Договора.

Пункт 6.4. исключить.

2.7. Раздел 7. «Организация общего собрания»:

Дополнить п. 7.4 «**Порядок осуществления контроля**» и читать в следующей редакции:

7.4.1. Контроль за исполнением Управляющим обязанностей по настоящему Договору осуществляют с момента избрания Совета многоквартирного дома из числа собственников помещений, - Совет многоквартирного дома во главе с председателем Совета.

7.4.2. Контроль над качеством выполненных работ осуществляется посредством участия указанных в п 8.1. Договора лиц, в плановых и внеплановых профилактических осмотрах, получения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполняемых работ, о состоянии расчетов за работы и услуги по договору.

7.4.3. Управляющий предоставляет письменный отчет и предоставляет уполномоченному собственниками лицу (председателю совета, а в его отсутствие одному из членов совета МКД), в первый квартал текущего года за прошедший, письменный отчет об исполнении условий настоящего договора, а при его отсутствии разместить отчет на сайте управляющей организации. Отчет должен содержать следующие сведения: сумма средств Собственников, начисленных и поступивших Управляющей организации в отчетный период, перечень исполненных Управляющей организацией обязательств (работ и услуг).

7.4.4. В случаях нарушения качества работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома или предоставление коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника или пользователю помещения, общему имуществу собственников помещений многоквартирного дома, а также по требованию Управляющего либо Собственника составляется акт нарушения условий настоящего Договора или нанесения ущерба. Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренном разделом ___ настоящего договора.

7.4.5. В рамках осуществления контроля за исполнением обязанностей по настоящему Договору, у Управляющего отсутствует обязанность по предоставлению (раскрытию) информации о внутрихозяйственной деятельности, к которой относится информация о затратах Управляющего, в том числе: информация о видах и суммах произведенных расходов, относящихся к организации финансово-хозяйственной деятельности Управляющего (в т.ч. о заработной плате работников, административно-управленческих расходах, расходах по видам затрат и т.д.) или к условиям выполнения отдельных видов работ, оказания отдельных видов услуг (договоры с поставщиками и подрядчиками).

2.8. Раздел 9. «Приложения к договору» Изменить и читать в следующей редакции:

9. Прочие условия.

9.1 Обязательство Управляющей организации по доведению до Собственников помещений предложений о необходимости проведения общего собрания собственников помещений считается исполненным, если такие предложения вручены уполномоченному Собственниками лицу, а при его отсутствии вывешены на входных дверях подъездов.

9.2. В случае расторжения договорных отношений обработка персональных данных прекращается. Персональные данные после прекращения обработки подлежат уничтожению в установленные сроки, если Собственники помещений (в письменной форме) не поручили передать такие данные уполномоченному им лицу.

9.3. Контроль Собственниками помещений деятельности Управляющей организации осуществляется путем:

подписания уполномоченным Собственниками помещений лицом актов выполненных работ и оказанных услуг;

предоставления Управляющей организацией отчетности по взятым обязательствам в течение первого квартала текущего года за прошедший год;

участия уполномоченного Собственниками лица в осмотрах общего имущества, составлении дефектной ведомости по результатам такого осмотра, подготовке перечней работ и услуг, необходимых для устранения выявленных дефектов;

активирования фактов не предоставления услуг и работ или предоставления их не надлежащего качества.

9.4. Отсутствие решения Собственников помещений о не принятии письменного отчета в установленный Договором срок является его акцептом.

9.5. Все споры по настоящему Договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения – в судебном порядке.

9.6. Взаимоотношения Сторон не урегулированные настоящим Договором, регулируются дополнительными соглашениями.

9.7. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у инициатора общего собрания (уполномоченного собственниками лица), второй – в Управляющей организации. Копии настоящего Договора предоставляются Собственникам помещений инициатором общего собрания или уполномоченным ими лицом.

9.8. Данный договор является обязательным для всех Собственников помещений многоквартирного дома.

9.9. Приложения к настоящему Договору, являются его неотъемлемой частью:

1. Приложение № 1. Протокол № _____ общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от «__» _____ 2015 г.
2. Приложение № 2. Состав общего имущества многоквартирного дома (при наличии)
3. Приложение № 3 Разграничение эксплуатационной ответственности.
4. Приложение № 4 Работы по ремонту общего имущества
5. Приложение № 5 Размер платы за содержание и ремонт общего имущества. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома.

3. Все остальные условия Договора остаются без изменений. Стороны подтверждают по ним свои обязательства.

4. Настоящее дополнительное соглашение составлено в 2-х экземплярах равной юридической силы, по одному экземпляру для каждой из сторон и вступает в силу с момента его подписания.

5. Почтовые адреса и банковские реквизиты сторон.

Собственники

Решения собственников, поставленных на голосование.

(Протокол № _____ общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от «__» _____ 2015 г.)

Подпись уполномоченного лица

(Председатель или член совета МЖД)

«Управляющая организация»:

ООО «Жилищник»,
646970, Омская область,
р.п. Кормиловка, ул. Гагарина д. 29
тел/факс (38170) 2-11-59
ИНН 5517010300, КПП 551701001
ОГРН 1095517000259
р/сч 40702810845100000136
Калачинское ОСБ 2234
Омского ОСБ №8634 г. Омск СБ РФ
zili4nik_korm@mail.ru

kormil.omskportal.rul(далее выбрать «...»)

Директор: _____ Ю.В. Караченцев