

Дополнительное соглашение № 1
к договору управления многоквартирным домом утвержденным
общим собранием собственников помещений в МКД по адресу
пер. Казахстанский, 19 (протокол №6 от 02.08.2016г.)

г. Ростов-на-Дону

«4» октября 2017г.

Во исполнение решения очно-заочного очередного собрания - протокол №9 от 04.10.2017г. Совет дома во главе с председателем Совета Дома от лица собственников дома Ростов-на-Дону пер. Казахстанский 19 именуемые в дальнейшем «Собственники», с одной стороны, и Акционерное Общество «УК «Авиатор»», именуемая в дальнейшем «Управляющая организация», осуществляющая деятельность по управлению многоквартирными домами на основании Лицензии № 21, выданной от 02.04.2015 г. Государственной жилищной инспекцией Ростовской области, в лице Генерального директора Талашова Дениса Михайловича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение к договору управления многоквартирным домом о нижеследующем:

Раздел 1 Договора изменить и дополнить следующими пунктами:

Пункт 1.2. изложить в новой редакции: «По договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме) в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. (ч.2 ст.162 ЖК РФ)

Дополнить: п. 1.4 Затраты на содержание земельного участка Жилого комплекса «АВИАТОР» (кадастровый участок 60:401:362:000:27102: 12А) делятся между собственниками трех многоквартирных домов (пер. Казахстанский 19, пер. Казахстанский 19а, пер. Казахстанский 19б) пропорционально соотношению их площадей с которых производится начисление средств на техобслуживание МКД.

Раздел 2 Договора изменить и дополнить следующими пунктами:

Пункт изменить: п. 2.6. и) текст «отопление, горячее водоснабжение» - исключить, добавить текст «газоснабжение на подогрев горячей воды (ПП № 354 от 06.05.11г.), газоснабжение на подогрев отопления (ПП №354 от 06.05.11г.)»

Добавить пункт: п. 2.11 В целях приемки оказанных услуг и или выполненных работ, по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома собственники помещений выбирают и утверждают на

Собственники 

Управляющая организация 

общем собрании собственников помещений совет многоквартирного дома, в том числе его председателя, который выступает от лица собственников в приемке, с правом подписи в передаточных документах и правом передачи своих полномочий иному лицу из состава совета многоквартирного дома.

п.2.12 Услуги по настоящему Договору считаются оказанными после подписания актов приемки-передачи выполненных работ (оказанных услуг) обеими Сторонами без претензий. Акт выполненных работ (оказанных услуг) по управлению Многоквартирным домом, Акт по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме составляются в двух экземплярах и подписываются Сторонами ежемесячно до 30 числа каждого месяца от имени Собственников акты подписываются председателем Совета МКД или лицом его замещающим.

Подписанные акты являются основанием для начисления платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

В случае отказа Собственниками в лице Совета Дома принять оказанные услуги и или выполненные работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в течении 5 рабочих дней написать мотивированный отказ от принятия таких работ и услуг или их части в случае их невыполнения (неоказания)

п. 2.13 Мотивированным отказом от приемки работ и услуг, указанных в п. 2.3.9. настоящего Договора будет являться письменная претензия четко содержащая суть претензий по качеству и объему услуг со ссылками на законодательные нормы. К указанной претензии могут прилагаться доказательства некачественно выполненных/оказанных либо не выполненных/оказанных или выполненных/оказанных не в полном объеме работ и услуг с фото и видеофиксацией нарушений.

п. 2.14 В случае неисполнения председателем совета многоквартирного дома либо его представителем обязательств, предусмотренных п. 2.3.10, п. 2.3.11 настоящего Договора, услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома будут считаться выполненными/оказанными в полном объеме с надлежащим качеством, в связи с чем управляющая компания будет иметь право подписать акт по форме утвержденной приказом Министерства строительства и ЖКХ России № 761/пр от 26.10.2015г. в одностороннем порядке, который будет иметь юридическую силу двусторонне подписанного акта.

Раздел 3 Договора изменить и дополнить следующими пунктами:

Пункт 3.28 изложить в новой редакции:

3.28 «Управляющая организация» ежегодно до 20 декабря разрабатывает и выносит на утверждение собственникам помещений годовую смету на содержание, техническое обслуживание, капитальный и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренную Приложением №3 к настоящему договору».

Добавить пункты: **п. 3.29** Производить при обращении Собственника проверку правильности начисления размера оплаты за содержание жилого помещения и коммунальные услуги, задолженности или переплаты

Собственники

Управляющая организация

собственника, правильности начисления неустоек и в течение 3 рабочих дней по результатам проверки выдавать собственнику документы, содержащие правильно начисленные платежи.

п. 3.30 Обеспечить по требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдачу справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы в течение 3 рабочих дней с даты такого обращения.

п. 3.31 На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта проверки факта нанесения вреда жизни, здоровью Собственника и иных жильцов дома, а также ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению(ям) Собственника.

п. 3.32 Вести лицевой счет дома, на котором учитывать доходы и расходы по дому. Собранные от Собственников и нанимателей денежные средства учитываются Управляющей организацией на лицевом счете дома, имеют целевое назначение и образуют следующие фонды:

- фонд содержания, направляемого на обслуживание дома,
- фонд оплаты коммунальных услуг,
- фонд текущего ремонта.

Неиспользованные средства из фонда содержания Управляющая организация переводит в фонд текущего ремонта и накапливает их на лицевом счете дома.

п. 3.33 Ежеквартально отчитываться перед Советом дома по доходам и расходам средств на лицевом счете дома.

п. 3.34 Предоставлять Совету МКД, после ремонта общего имущества, акты приемки оказанных услуг и выполненных работ с указанием гарантийных сроков. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником. Недостаток или дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила заявку на его устранение и содержащиеся в заявке сведения подтверждены актом, подтверждающим факт наличия недостатка либо дефекта. Акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, составляется в форме утвержденной приказом Министерства строительства и ЖКХ России № 761/пр от 26.10.2015 г.

Раздел 4 дополнить следующими пунктами:

п. 4.1.10 «Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, включая:

- получение от Управляющей организации в письменной форме не позднее десяти рабочих дней с даты получения запроса от Собственника или Совета МКД о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и выполненных работ, о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества Многоквартирного дома;

Собственники

Управляющая организация

- проверку объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнение работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- участие в осмотрах общего имущества Многоквартирного дома, проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;
- получение в необходимых объемах коммунальных услуг надлежащего качества;

- личного присутствия председателя Совета МКД или лица его замещающего и/или Собственников во время выполнения работ (оказания услуг) Управляющей организацией, ознакомления с актами технического состояния Многоквартирного дома и, при необходимости, подписания таких актов.

– от лица собственников создавать и участвовать в комиссиях, подписывать документы, связанные с проведением работ по ремонту общего имущества Многоквартирного дома и благоустройству придомовой территории, уполномочен Совет МКД, избранный на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме.»

п. 4.11 Собственники в лице Совета дома утверждают перечень, объем, и цену каждой работы, входящей в план текущего ремонта многоквартирного дома на год. План текущего ремонта многоквартирного дома основывается на акте осеннего(весеннего) осмотра МКД и смете составленной Управляющей организацией (п. 3.28 договора управления многоквартирным домом). План текущего ремонта оформляется согласно приложению № 5

п. 4.12 Собственники в лице Совета дома ежегодно утверждают перечень, объем, и цену каждой работы по содержанию мест общего пользования на основании сметы предоставленной Управляющей организацией (п. 3.28 договора управления многоквартирным домом)

п. 4.2.29 «Закключать договоры с жилищными, коммунальными и специализированными организациями о предоставлении Собственнику и другим пользующимся помещениями в этом доме лицам необходимых услуг. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по Договору с обязательным уведомлением Совета многоквартирного дома (МКД) в письменной форме.

Принимать решения о планировании и проведении работ по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме на основании актов осеннего и весеннего осмотров с обязательным участием и утверждением этих актов председателем Совета МКД или лицом его замещающим. Поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным лицам с согласия Совета МКД»

Раздел 5 Договора изменить и дополнить следующими пунктами:

п. 5.2.3 Изложить в новой редакции: «Несет ответственность перед третьими лицами по устранению последствий аварии если в этом есть ее вина.»

Дополнить пунктом: п. 5.2.4 В случае нарушения Управляющей организацией, в том числе лицом, привлеченным ею для осуществления функций по расчету платы за коммунальные услуги, порядка расчета платы за них, повлекшего необоснованное увеличение размера платы, по обращению Собственников

Управляющая организация

Собственника Управляющая организация обязана уплатить Собственнику штраф в размере 50% величины превышения начисленной платы над размером платы, которую надлежало начислить в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, за исключением случаев, когда такое нарушение произошло по вине Собственника.

1. Изменить Приложение № 1 договора:

а) табличную часть изложить в новой редакции:

№ п/п	Наименование работы(услуги)	Месячная стоимость работ (услуг) (руб.)	Годовая стоимость работ (услуг) (руб.)	Периодичность предоставления	Единица измерения	Количество/площадь шт/м2	Стоимость на единицу измерения (руб.)

в) Добавить в колонку «Наименование работы(услуги)» раздел «Работы(услуги) по управлению многоквартирным домом» с их перечнем.

Дополнить договор приложениями:

а) Приложение №5 План текущего ремонта.

2. Дополнительное соглашение вступает в силу с даты его подписания уполномоченными представителями Сторон и является неотъемлемой частью Договора.

3. Во всем остальном, что не предусмотрено Соглашением, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

4. Соглашение составлено в двух идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у каждой из Сторон.

«Собственники»

Председатель совета МКД
в лице собственников помещений МКД



Собственники _____

«Управляющая организация»

АО «УК «Авиатор»
Генеральный директор



/Д.М. Талашов/

Управляющая организация _____

Утвержден
решением общего собрания
Собственников помещений в
многоквартирном доме (советом дома)
протокол № 9 от 04.10.2017г.

План текущего ремонта на 20__ год

№	Объект общего имущества, подлежащий текущему ремонту	Вид работ	ед. измерения объема работ	Объем работ	Стоимость (руб) *	Срок исполнен ия	Гарантийн ый срок
1	2	3	4	5	6	7	8
1							
2							
3							
4							



***В соответствии с утвержденной сметой.**

Представитель Собственников
(председатель совета дома)

Представитель Управляющей организации

«Собственники»

Председатель совета МКД
в лице собственников помещений МКД

 / 

Собственники _____

«Управляющая организация»
АО «УК «Авиатор»»
Генеральный директор



Д.М. Талашов/

Управляющая организация _____