

**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 1**  
**к договору управления многоквартирным жилым домом**  
**№ 1 от 08.12.2012г.**

г.Великий Новгород

20 января 2021 года

**Общество с ограниченной ответственностью «Комфорт»**, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Ивановой Надежды Алексеевны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

**Собственники помещений многоквартирного жилого дома по адресу:**

**г.Великий Новгород, ул.Большая Санкт-Петербургская, д.110**

именуемые в дальнейшем «Собственник», действующие на основании документов, подтверждающих право собственности (свидетельство, выписка из ЕГРН о регистрации права собственности, др. документы), с другой стороны, в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (Протокол № 1/2019).

заключили настоящее дополнительное соглашение к договору о следующем:

1.Внести изменения в следующие пункты договора:

1.1. В разделе Термины, используемые в договоре "содержание общего имущества многоквартирного дома" изложить в следующей редакции:

**Содержание общего имущества многоквартирного дома** - комплекс работ и услуг включающий в себя:

- уборку общего имущества многоквартирного дома, в том числе подвала, чердака, мусорокамер, подъезда, лестничных площадок и маршей, кровель, лифта (ов) при их наличии;
- содержание придомовой территории (уборка земельного участка);
- техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, находящегося в данном доме, в период нормативного срока эксплуатации;
- содержание конструктивных элементов многоквартирного дома;
- обслуживание технических устройств, в том числе лифтов и общедомовых приборов учета, а также технических помещений многоквартирного дома.

Термин "Коммунальные услуги" изложить в следующей редакции:

**Коммунальные услуги** - деятельность ресурсоснабжающей организации (регионального оператора) по предоставлению собственникам и пользователям коммунальных ресурсов (холодная вода, горячая вода, электроэнергия, газ, тепловая энергия, твердые коммунальные отходы, крупногабаритные отходы), обеспечивающая комфортные условия проживания граждан в жилых помещениях.

1.2. п.1.3. изложить в следующей редакции:

1.3. Целью договора является управление многоквартирным жилым домом по поручению и за счет средств собственников, а именно: обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном жилом доме, надлежащее содержание общего имущества.

1.3. п.2.3.1. изложить в следующей редакции:

2.3.1. Выполнение работ и оказание услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества дома согласно утвержденному ежегодно перечню (приложение № 2).

1.4. п.2.3.2. изложить в следующей редакции:

2.3.2. Ведение лицевых счетов Собственников и нанимателей помещений по начислению им оплаты за содержание жилого помещения, включающую 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.

1.5. дополнить раздел 2 пунктом 2.3.8.

2.3.8. Коммунальные услуги собственникам помещений в многоквартирном доме и нанимателям жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме предоставляются ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами в соответствии с заключенными с каждым собственником помещения в многоквартирном доме, действующим от своего имени, договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, договором на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами.

1.6. в пункте 3.1.2. исключить пункт:

- сбор и вывоз твердых бытовых отходов и крупногабаритных предметов домашнего обихода

1.7. в пункте 3.1.3. исключить абзацы:

- вентиляция,  
- лифты.

1.8. пункт 3.1.10. изложить в следующей редакции:

3.1.10. Предоставлять представителю совета дома отчет о выполнении договора управления за год в течении второго квартала года, следующего за отчетным. Отчет предоставляется один раз в год по утвержденной законодательством форме.

1.9. пункт 3.1.11. исключить

1.10. пункт 3.1.18. изложить в следующей редакции:

3.1.18. начислять собственникам и нанимателям жилых помещений плату за текущий ремонт по тарифу, установленному собственниками жилого дома, производить сбор платежей с населения за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.

1.11. дополнить раздел 3.1 пунктом 3.1.19. в следующей редакции:

3.1.19. Доводить до сведения собственников информацию о необходимости проведения работ, не включенных в планы работ, для последующего принятия собственниками решения о их финансировании и выполнении, а также информацию о необходимости проведения капитального ремонта. За непринятие решений о проведении ремонтов управляющая компания ответственности не несет.

1.12. пункт 3.2.2. изложить в следующей редакции:

3.2.2. проводить проверку работы установленных приборов учета, сохранности пломб, осуществлять контрольную проверку показаний индивидуальных приборов учета.

1.13. изложить в следующей редакции:

3.2.4. в случаях проживания в квартирах лиц без регистрации и при отсутствии в этих квартирах приборов учета расхода коммунальных услуг составлять акты о фактически проживающих в квартире лиц и направлять в ресурсоснабжающие организации и региональному оператору по вывозу ТКО для начислений по нормативу.

1.14. дополнить раздел пунктом 3.2.11. в следующей редакции:

3.2.11. организовать осуществление регистрационной работы, подготовку и выдачу необходимых справок.

1.15. дополнить раздел пунктом 3.2.12. в следующей редакции:

3.2.12. выдавать предписания собственникам по вопросам нарушения требований законодательства в части содержания и текущего ремонта общего и личного имущества.

1.16. пункт 3.3.11. изложить следующей редакции:

3.3.11. обеспечить оснащение квартиры приборами учета потребляемых воды и электрической энергии согласно требованиям 261-ФЗ от 23.11.2009г. "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

1.17. дополнить договор пунктом 3.3.18. в следующей редакции:

3.3.18. Принимать выполненные управляющей организацией работы, при отказе собственников от подписи акта приемки без указания причины отказа акт считается подписанным в одностороннем порядке.

1.18. дополнить договор пунктом 3.3.19. в следующей редакции:

3.3.19. Собственники обязаны своевременно осуществлять финансирование обязательных работ, в том числе диагностирование газопроводов, лифтового и иного оборудования по истечении нормативного срока службы.

1.19. пункт 4.1. изложить в следующей редакции:

4.1. собственник производит оплату в рамках договора за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.

1.20. пункт 4.2. изложить следующей редакции:

4.2. Стоимость работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества определена сторонами согласно перечня работ и (или) услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, услуг по управлению многоквартирным домом (Приложение № 2) и действует один год с даты принятия предыдущей стоимости. За два месяца до истечения указанного в настоящем пункте срока Управляющая организация готовит предложения Собственникам по изменению стоимости работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества и может выступать инициатором созыва общего собрания Собственников с включением соответствующего вопроса в повестку дня собрания. Порядок изменения перечня работ и (или) услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, услуг по управлению многоквартирным домом, и порядок определения цены договора принимаются общим собранием собственников помещений при условии согласования с управляющей организацией.

1.21. пункт 4.4. изложить в следующей редакции:

4.4. Оплата осуществляется собственником на основании квитанции о платеже, предоставляемой МУП "ИАЦ по ЖКХ", счета, выставленного Исполнителем, не позднее 10 (десятого) числа следующего за истекшим месяцем. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных настоящим договором, Управляющая организация вправе взыскать с него пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты,

по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Управляющей организацией, и подлежит уплате Собственником одновременно с оплатой услуг по настоящему договору. При просрочке Собственником платежа до 30 числа месяца, следующего за отчетным, пени не начисляются.

1.22. пункт 5.5. исключить

1.23. Дополнить договор разделом 5.1 в следующей редакции:

### **5.1. Порядок осуществления контроля за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по договору управления и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора**

5.1.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником помещений или доверенным им лицом в соответствии с его полномочиями путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей организации информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ;
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий Договора;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания Собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и нереагированию Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствием установленным требованиям, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

5.1.2. В случаях:

- нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном Доме, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу многоквартирного Дома;
- правонарушений Собственника по требованию любой из Сторон Договора составляется акт о нарушении условий Договора.

Указанный акт является основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственником за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном Доме в размере, пропорциональном занимаемому помещению.

Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме.

5.1.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. В нерабочее время для ликвидации аварийной

ситуации и фиксации факта нарушения необходимо обращаться в аварийно-диспетчерскую службу.

5.1.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).

5.1.5. 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 проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах.

5.1.6. В случае отсутствия составленного Собственником помещения в соответствии с действующим законодательством акта оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, работы и услуги по настоящему Договору, считаются выполненными Управляющей организацией качественно и надлежащим образом, что подтверждает отсутствие претензий.

1.24. пункт 9.3. изложить в следующей редакции:

9.3. Договор может быть расторгнут досрочно полностью либо частично:

- по соглашению Сторон;
- на основании решения общего собрания Собственников по причине грубого нарушения существенных условий Договора сроком более 2 месяцев подряд. Наличие таких существенных условий должно быть обоснованно изложено Управляющей организации в письменной форме за два месяца, а также должны быть предоставлены копии сообщений о проведении общего собрания, итоговый протокол общего собрания, копии решений каждого собственника, принимавшего участие в голосовании.
- на основании решения суда;
- исключения сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации, а также в случае, если действие лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами прекращено или она аннулирована;
- прекращение права собственности Собственника на помещение в многоквартирном Доме (в части прекращения взаимоотношений по договору с конкретным Собственником). В одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации при условии письменного предупреждения об этом Собственников за два месяца, а также в случаях:
  - не принятие решения общим собранием Собственников о размере платы за содержание и ремонт жилья, позволяющего выполнить объем работ по содержанию и ремонту жилья в соответствии с нормами и регламентами, предусмотренными действующим законодательством;
  - превышения суммы задолженности в целом по дому по оплате за услуги по содержанию и ремонту жилья и коммунальным услугам более чем на 10% от суммы начисления по всем жилым и нежилым помещениям в течение 3 месяцев подряд.

1.25. пункт 9.4. исключить

2. Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с 1 января 2021 года и является неотъемлемой частью договора.

3. Настоящее дополнительное соглашение составлено в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

4. Остальные пункты договора управления, не затронутые настоящим дополнительным соглашением, остаются без изменений.

ООО «Комфорт»

Председатель совета дома: