ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ №1
К ДОГОВОРУ

управления многоквартирным домом (между управляющей компанией и собственником помещения)

г. Инта «01» октября 2018г.

Гр._____,

являющегося собственником жилого помещения многоквартирного дома по адресу Республика Коми, **г. Инта,улица Спортивная, д.117, кв.** , именуемого в дальнейшем «Собственник помещения», с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «ИНТА-ПРИПОЛЯРЬЕ», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице директора Онохова Владимира Сергеевича, действующего на основании Устава с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее дополнительное соглашение в связи с изменением действующего законодательства РФ и принятым решением собственников на общем собрании от 15.10.2018г. , в договор управления от (даты заключения, пролонгации) внесены следующие изменения и дополнения :

Пункт 3.2.2 договора читать в следующей редакции:
.Коммунальные услуги (отопление, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, обращение и вывоз твердых коммунальных отходов) с 01.10.2018г. предоставляются по прямым договорам собственников, нанимателей помещений, а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещениями собственника в многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями и региональным оператором на вывоз и обращение с твердыми коммунальными отходами.
Пункт 3.2.6. Договора читать в следующей редакции:
3.2.6. Организовать круглосуточную работу аварийно-диспетчерской службы (АДС) своими силами или путем заключения договора на оказание услуг с организацией, осуществляющей деятельность по аварийно-диспетчерскому обслуживанию.

• Аварийно-диспетчерская служба осуществляет прием и исполнение поступивших заявок от собственников и пользователей помещений в соответствии с положениями раздела 4 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства от 15.05.2013 № 416.

• Разместить информацию о телефонах АДС в местах, доступных всем собственникам помещений в МКД: информационные стенды, в помещениях общего пользования и/или лифтах МКД, а также на официальном сайте администрации МОГО Инта в сети интернет, в ГИС ЖКХ.,

Информировать собственников и нанимателей о нахождении ближайшего офиса УО;
Информировать о порядке приема собственников в офисе УО :не реже одного раза в месяц уполномоченными лицами (руководителем УО); Организовать и вести личный прием собственников и пользователей помещений по вопросам, касающимся управления многоквартирным домом, не реже одного раза в месяц. Прием осуществляется по месту нахождения офиса управляющей организации, указанного в настоящем Договоре, в установленные часы приема. График приема граждан и юридических лиц руководителем и иными представителями управляющей организации размещается в местах, доступных всем собственникам помещений в МКД: в помещениях общего пользования и/или лифтах МКД, а также на официальном сайте администрации МОГО Инта в сети интернет.Запись на прием осуществляется по телефону или электронной почте управляющей организации, а также через ГИС ЖКХ. Прием без предварительной записи ведется после приема собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме, записанных на прием.
Осуществлять соблюдение порядка раскрытия информации, в том числе на вывесках, расположенных у входа в управляющую компанию, основная информация размещается на информационных стендах (стойках) в МКД, на досках объявлений во всех подъездах МКД или в пределах земельного участка, на котором расположен дом.
Пункт 3.2.10. Договора читать в следующей редакции:
3.2.10. Размер платы за жилое помещение определяется на общем собрании собственников помещений. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в размере, позволяющем обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан в многоквартирном доме определяются с учетом предложений управляющей организации и устанавливается сроком на один год. Размер платы (приложение №3 к настоящему дополнительному соглашению) является соразмерным утвержденному перечню, объемам и качеству услуг и работ, позволяющим осуществлять надлежащее содержание общего имущества МКД. Порядок начисления и оплаты за жилое помещение с 01.10.2018г. утвержден следующий ,состоит из составляющих: единого тарифа на жилищные услуги, включающего затраты по калькуляции на содержание, текущий ремонт, управление дома, аварийно-диспетчерскую службу, перетнзионную работу, паспортную регистрацию собственников, ведение регистрационного учета и т.д., кроме того в счет- квитанцию включаются коммунальные затраты (электроэнергия , холодное и горячее водоснабжение, водоотведение) на общедомовое имущество, кроме того содержание лифта и мусоропровода (при наличии в многоквартирном доме).Затраты рассчитываются на долю общего имущества в многоквартирном доме, приходящуюся на площадь занимаемого жилого или нежилого помещения. По распоряжению Собственника, отраженному в соответствующем документе, Управляющая компания обязана принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов помещений Собственника.По договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда плата за жилищные услуги принимается от нанимателя такого помещения

Пункт 3.2.12 Договора читать в следующей редакции
3.2.12. Управляющая организация обязана приступить к управлению многоквартирным домом с даты включения многоквартирного дома в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления домом. Предоставлять Собственнику помещения по его запросу информацию об установленных ценах и тарифах на услуги и работы по содержанию и ремонту многоквартирных домов и жилых помещений в них, о размерах оплаты в соответствии с этими ценами и тарифами, об объемах, о перечне и качестве оказываемых услуг и выполняемых работ, о ценах и тарифах на предоставляемые коммунальные услуги и размерах оплаты этих услуг, а также другую информацию, связанную с вопросами управления жилого дома.

Пункт 3.2.13 Договора читать в следующей редакции

3.2.13. В случае если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за жилое помещение на следующий год, то управляющая организация осуществляет расчеты за предоставляемые услуги по ценам, установленным уполномоченным органом для внесения платы за жилое помещение для собственников помещений в МКД, не установивших размер платы за содержание и ремонт жилого помещения. что за два месяца до истечения срока действия перечня работ и услуг, указанного в договоре управления, УО готовит проект нового перечня на следующий год с указанием индексированной стоимости работ и услуг по содержанию ОИ МКД. Проект размера платы за жилое помещение на новый год выносится на общее собрание собственников, инициатором которого выступает управляющая организация. В случае, если инициированное управляющей организацией общее собрание собственников помещений не состоялось по причине отсутствия кворума, установленного в п. 1 ст. 46 ЖК РФ, УО вправе без согласования с собственниками помещений к ранее установленному тарифу по Перечню работ ,(который определен в соответствии с ч. 7 ст. 156 ЖК РФ,п. 31 разд. III ПП РФ № 491) на предыдущий год стоимости работ (услуг) применить индексацию с учётом величины индекса инфляции за предыдущий год. Информировать Собственника помещения об изменении размера платы за услуги не позднее 30 (тридцати) дней с момента их применения.

Пункт 3.2.15. Договора читать в следующей редакции:
3.2.15. Ежегодно (второй квартал года, следующий за отчетным) отчитываться перед общим собранием собственников помещений, инициатором которого является собственник жилого, нежилого помещения о выполнении Плана работ, о проведенных мероприятиях, произведенных расходах. Отчет считается утвержденным без претензий и возражений, если в течение 15 календарных дней, после его размещения в общедоступных местах МКД и на официальном Интернет-ресурсе: www.reformagkh.ru, Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ) от Собственников помещений в МКД не поступили мотивированные письменные возражения;

Пункт 3.2.21. Договора читать в следующей редакции:
3.2.21.Вести в соответствии с действующим законодательством реестр собственников, регистрационный учет
Пункт 3.2.24. Договора читать в следующей редакции:
3.2.24. Управляющая организация по письменным и электронным запросам, направляемым на юридический адрес или официальную электронную почту управляющей организации, представляет собственникам и пользователям помещений:
– информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказываемых услуг и (или) выполняемых работ, размере платы, а также иную обязательную к раскрытию информацию в течение одного дня, следующего за днем поступления запроса (обращения).
Если запрашиваемая информация относится к обязательной для раскрытия на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на вывесках и информационных стендах (стойках) в управляющей организации или в ГИС ЖКХ, то собственнику или пользователю помещения в письменном ответе указывается место размещения запрашиваемой информации в предусмотренные законодательством сроки;
– копию акта о причинении ущерба жизни, здоровью, имуществу собственника или общему имуществу – в течение трех рабочих дней со дня поступления запроса (обращения);
– копию акта о нарушении качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ – в течение трех рабочих дней со дня поступления запроса (обращения).
Информация о перечнях , объемах, периодичности выполненных работ в течение 5 рабочих дней с даты обращения,
Срок для ответа на запрос (обращение) собственника или пользователя помещения в многоквартирном доме по вопросам, не связанным с раскрытием информации, указанной в пунктах 31, 32 и 34 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства от 15.05.2013 № 416, составляет не более 10 рабочих дней со дня получения управляющей организацией соответствующего запроса (обращения).

Дополнить Пунктом 3.2.27. текстом в следующей редакции:
3.2.27. Проводить текущие, внеочередные и сезонные осмотры общего имущества МКД. Результаты осмотров оформлять в порядке, установленном Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства от 13.08.2006 № 491.

Пункт 3.3.7 Договора читать в следующей редакции

3.3.7 Не производить складирование строительного мусора в местах общего пользования, на площадках оборудованных для сбора твердых бытовых отходов и на придомовой территории.При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов региональному оператору.

Включить пункт 3.3.17 Договора в следующей редакции
3.3.17. Заключить прямые договора с ресурсоснабжающими организациями (отопление, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, обращение и вывоз ТКО). Приложение № 3 по установлению единого тарифа на жилищные услуги читать в Приложении № 3 по тексту редакции к настоящему дополнительному соглашению.

Пункт 3.4.6 Договора читать в следующей редакции:
3.4.6.Выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг (Приложение № 5, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора), утвержденных общим собранием собственников помещений, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственника, о чем Управляющая компания обязана проинформировать последних. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Информирование Собственника осуществляется, путем вывешивания уведомления на входных дверях каждого подъезда. Распоряжаться средствами, полученными за счет экономии предоставляемых жилищных, коммунальных и прочих услуг (ресурсосбережение, минимизация затрат, перерасчеты платежей, корректировка платежей и др.) до конца действия договора управления,а также в период сверх срока действия договора на претензионно-исковую работу и для погашения кредиторской задолженности,указанные средства при составлении сметы расходов на последующий год могут направляться на возмещение убытков, связанных с предоставлением жилищных, коммунальных и прочих услуг,

оплату дополнительных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту, оплату работ по текущему ремонту, компенсацию инвестированных Управляющей компании в общее имущество средств, возмещение убытков по актам вандализма, ликвидации аварий

Пункт 3.4.9 Договора читать в следующей редакции:

слова «превышающей 6 ежемесячных размеров платы» заменить на «превышающей 3 ежемесячных размеров платы»

Дополнить пункт 5.1.1. Договора следующим текстом:

«Планово-договорная стоимость работ на жилищные услуги в виде утвержденного единого тарифа на жилищные услуги в размере **19,4 руб/м2** (содержание общего имущества многоквартирного дома, текущий ремонт, управление МКД, аварийно-диспетчерская служба и т.д.) **с 01.10.2018г. не включает вывоз твердых коммунальных отходов,** не включает **содержание лифтов, мусоропровода (при наличии) , затраты на коммунальные услуги (отопление, горячее, холодное водоснабжение, электроэнергию) по общедомовым нуждам.** Управляющая компания в счете –квитанции включает: услуги на основе единого тарифа, кроме этого содержание лифтов (при наличии), мусоропровода (при наличии), ОДН на коммунальные услуги, Тариф на жилищные услуги, включённых в Перечень работ, услуг, на каждый год действия договора определяется: на дату заключения договора – в разделе Приложения № 3 к договору, во второй и последующие годы действия договора такая стоимость ежегодно индексируется на согласно предусмотренному порядку в приложении № 3 (индекс/методика- изменения уровня инфляции за предыдущий год)».

Пункт 5.1.3 Договора читать в следующей редакции:

5.1.3. В выставляемом Управляющей компании платежном (информационном) документе указывается: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов на ОДИ в соответствии с установленными тарифами на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в размере принятого единого тарифа, с учетом исполнения условий настоящего договора, сумма перерасчета Собственника по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды, сумма задолженности. В платежном документе также указываются суммы предоставленных льгот.

Пункт 5.1.5 исключить

Пункт 5.4.9 Договора читать в следующей редакции:

5.4.9.Оплата потребления электрической энергии освещения лестничных клеток и дворового освещения производится по квитанции на жилищные услуги, где выделена отдельная строка «оплата за ОДН на электроэнергию». Оплата потребления холодного , горячего водоснабжения и водоотведения мест общего пользования, общедомового имущества производится по квитанции на жилищные услуги, где выделяется отдельная строка по ОДН на соответствующую коммунальую услугу сверх единого тарифа жилищных услуг.

Дополнить пунктом 12.5.:

12.5. Управляющая организация имеет право на использование персональных данных собственников и нанимателей: при формировании платежного документа специализированной организацией или информационно-расчетным центром, с которыми у УО заключен договор; размещении информации о размере платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги в системе как самой УО, так иной организацией, с которой у УО заключен договор; ведении досудебной и судебной работы, направленной на снижение размера задолженности собственников и иных потребителей за услуги и работы, оказываемые и выполняемые по договору, а также для взыскания задолженности с собственников и потребителей.

Внести изменения в Приложение № 4 - «Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД» Пункт I.Содержание Общего имущества: не включается пункт 1.6 Уборка лестниц и лестничных площадок

Пункт III в части «Организация сбора и вывоза твердых бытовых отходов (ТБО), крупногабаритного мусора, спила» исключить,

Включить пункт 14.6 и пункт 14.7 в Договор в следующей редакции

14.6. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с даты утверждения собственниками о внесении изменений в договор управления : с 01.10.2018г., положительное голосование собственников за внесение изменений и дополнений в договор управления является согласием и принятием, утверждением и подписанием дополнительного соглашения к договору управления.

14.7. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, и является неотъемлемой частью Договора управления многоквартирным домом между управляющей организацией и собственником помещения (ий) в этом доме, дополнительное соглашение является подписанным на основании реестра собственников, которые проголосовали за утверждение дополнений и внесение указанных изменений в договор управления на общем собрании собственников.

Все остальные пункты Договора остаются в силе и без изменений.

Приложение № 3 - «Тарифы на жилищные услуги»

Управляющая компания	Собственник

Приложение № 3 по дополнительному соглашению от 01.10.2018г.
к договору управления многоквартирным домом г.Инта, ул.Спортивная, д. _____

ДЕЙСТВУЮЩИЙ ТАРИФ НА ЖИЛИЩЫЕ УСЛУГИ

(УПРАВЛЕНИЕ, СОДЕРЖАНИЕ И ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ НА 01.10.2018г.)

1. Утверждении единого тарифа (ставок платы) по управлению, содержанию и ремонту многоквартирного дома (по решению собственников) на 01.10.2018г. в размере 19,40 руб./м2, включает в себя:

Работы по содержанию и ремонту конструктивных элементов (несущих конструкций и ненесущих конструкций) многоквартирных домов	**3,41**	
Содержание контейнерных площадок и работа с ОПО (*Работы по организации и содержанию мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов, включая обслуживание и очистку мусоропроводов, мусороприемных камер, контейнерных площадок. Указанные работы не включают уборку мест погрузки твердых коммунальных отходов.Контроль за прилегающей территорией, за состоянием площадки, при необходимости проводит её уборку и ремонт, дератизацию и дезинсекцию, работа ОПО и т.п.).*	**1,18**	
Работы по содержанию и текущий ремонт конструкций окон, замена и ремонт входных дверей, пружин, ремонт узлов ввода, ремонт окон и помещений , входящих в состав общего имущества в *МКД(проверка шкафов электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей , дверных ручек; уборка и складирование мусора от общедомового имуществав мешки, вынос из чердачных и подвальных помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) (Текущий ремонт конструкций , окон, замена и ремонт входных дверей, пружин, ремонт узлов ввода, ремонт окон, дверей ремонт перил, ящиков, щитов.и т.д.*	**3,49**	
Обеспечение устранения аварий на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме	**2,85**	
Работы по обеспечению требований пожарной безопасности	**0,11**	
Работы (услуги) по управлению многоквартирным домом (в т.ч. паспортная, диспетчерская службы, хозяйственная, претензионная и др.адм. (16,2%)	**3,46**	
Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в МКД	**0,11**	
Работы по содержанию и ремонту оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в МКД	**4,11**	
Работы по содержанию земельного участка с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации МКД (холодный и теплый периоды года)	**0,68**	

**условная разбивка*

*** управляющая компания не предоставляет услуги по уборке мест общего пользование(лестничные клетки) в многоквартирных 2- этажных домах .*

Кроме того , ОДН по ресурсам (электроснабжение, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение) включается отдельной строкой в счет –извещение квитанцию коммунальные ресурсы (холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, водоотведения, отопления, энергоснабжения), потребляемых при использовании и содержании общего имущества в МКД исходя из фактического объема потребления коммунальных ресурсов, определяемого по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета, по тарифам, установленным органами государственной власти Республики Коми.

Установить, что тарифы на жилищные услуги подлежат ежегодному индексации в соответствии с предельными индексами изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги в муниципальном образовании (для МОГО "Инта") , утверждаемых уполномоченным органом по действующему законодательству (Указом Главы Республики Коми и т.п.).На дату заключения договора сроки и предельные (максимальные) индексы изменения размера вносимой гражданами платы за жилищные услуги установлены в размере предельных индексов платы за коммунальные услуги по муниципальным образованиям в Республике Коми (для МОГО "Инта") на период с 1 января 2016 года по 2018 год согласно приложению N 3 Указа Главы Республики Коми № 138 от 01.12.2015г., с 2019г. на индекс равный показателю годовой инфляции в прошедшем году».

Заключение управляющей организацией агентского договора с ресурсоснабжающими организациями для внесения платы нанимателями напрямую в ресурсоснабжающие организации, что является выполнением исполнителем обязательств по оплате поставленного коммунального ресурса. Собственники и наниматели, действующие от своего имени с 01.10.2018г. **заключают прямые договора с ресурсоснабжающими организациями** (отопление, холодное и горячее водоснабжение,водоотведение, электроснабжение, вывоз и обращение твердых коммунальных отходов с региональным оператором (или представителем регионального оператора, РСО).

Управляющая компания	Собственник