

Дополнительное соглашение
к Договору управления многоквартирным домом № 01-26/04 от 03 октября 2015г.

г.Сертолово

«07» июня 2021г.

Общество с ограниченной ответственностью «Комфорт» (ООО «Комфорт») в лице генерального директора Михайловской Алены Александровны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем Управляющая организация, с одной стороны, и собственники помещений, расположенных в многоквартирном доме по адресу г.Сертолово, ул.Ларина д.3 (в том числе, собственник муниципального жилищного фонда – МО Сертолово Ленинградской области в лице Главы администрации МО Сертолово Ленинградской области Ходько Ю.А., действующего на основании Положения), именуемые все вместе Заказчики (или Собственники), с другой стороны, именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение (далее - Соглашение) к Договору управления многоквартирным домом № 01-26/04 от 03 октября 2015г. о нижеследующем:

На основании решения общего собрания собственников помещений Многоквартирном доме № 1 от «07» июня 2021г. стороны пришли к Соглашению о внесении изменений в следующие пункты Договора управления № 01-26/04 от 03 октября 2015г.

1) Исключить все обязанности, которые по смыслу текста Договора возлагаются на Управляющую организацию в части вопросов капитального ремонта. Действие данного пункта Дополнительного соглашения распространяется на период с 01.05.2014г. – с даты перехода вопросов капитального ремонта в компетенцию НО «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Ленинградской области».

2) В случае принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения о сборе средств по статье «дополнительный взнос на капитальный ремонт» отношения Сторон в рамках реализации исполнения такого решения регулируются действующим на момент принятия решения законодательством.

3) Исключить все обязанности, которые по смыслу текста Договора возлагаются на Управляющую организацию в части вопросов предоставления коммунальных услуг «Отопление», «Горячее водоснабжение», «Водоотведение», «Холодное водоснабжение». Действие данного пункта Дополнительного соглашения распространяется на период с 01.11.2018г. – с даты одностороннего отказа ресурсоснабжающих организаций от исполнения заключенных с Управляющей организацией договоров ресурсоснабжения и перехода на прямые договора ресурсоснабжения с потребителями.

4) Исключить все обязанности, которые по смыслу текста Договора возлагаются на Управляющую организацию в части вопросов вывоза мусора. Действие данного пункта Дополнительного соглашения распространяется на период с 01.10.2019г. – с даты начала действия в Ленинградской области оператора по обращению с твердыми коммунальными отходами.

5) Пункты 1, 2 и 3 данного Дополнительного соглашения никак не ограничивают право Управляющей организации по истребованию (в том числе в судебном порядке) задолженности, образовавшейся у Собственников и Пользователей в период оказания вышеуказанных услуг Управляющей организацией и не снимают с Собственников и Пользователей помещений обязанности по оплате имеющихся долгов за услуги, оказанные Управляющей организацией до дат упомянутых в п.1,3,4.

6) Раздел 5 «ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ» изложить в новой редакции:

«5.1. Стороны договорились о следующем порядке определения Цены Договора и размера платы:

5.1.1. Цена договора управления определяется Собственниками ежегодно на Общем собрании собственников помещения Многоквартирного дома и устанавливается в размере стоимости работ, услуг по управлению многоквартирным домом, по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, перечень и объем которых определяется в соответствии с п.1.1.и

п.1.3 настоящего Договора и действует на период выполнения Управляющей организацией установленного настоящим Договором Перечня и объема работ, услуг в течение не менее 1 года, а также стоимости платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в Многоквартирном доме.

5.1.2. Размер платы, из которого формируется цена Договора, определяется Собственниками ежегодно на общем собрании Собственников помещений с учетом предложений Управляющей организации. Решение об установлении размера платы на каждый последующий расчетный год должно быть принято общим собранием не позже, чем за месяц до начала каждого следующего расчетного года (то есть, до 30 июня каждого года). Размер платы, установленный на момент утверждения данной редакции Договора, отражен в Приложении № 5 к Договору.

5.1.3. С 01.07.2021 размер платы определяется в следующем порядке:

а) на период с 01.07.2021 по 30.06.2022 стоимость услуг/работ составляет:

1) Содержание общего имущества и управление многоквартирным домом - 26 руб. 17 коп. с 1 кв.м. общей площади помещения Собственника;

2) Текущий ремонт общего имущества - 4 руб.50 коп. с 1 кв.м. общей площади помещения Собственника;

3) Плата за коммунальные ресурсы, потребленные при использовании общего имущества - определяется с учетом утвержденных уполномоченными органами тарифов на соответствующие коммунальные ресурсы и норматива (за исключением электрической энергии, плата за которую определяется по фактическому расходу, более подробно описанному в п.4.1.8.).

б) на последующие периоды размер платы определяется в следующем порядке:

1) если Собственники в соответствии с условиями Договора управления (в том числе п.п. 4.1.2) провели общее собрание и с учетом предложений Управляющей организации установили в ходе данного собрания размер платы на следующий (очередной) год - то размер платы (а, следовательно, и цена договора) определяется исходя из такого решения;

2) если Собственники вопреки условиям Договора управления (в том числе п.п. 4.1.2) не провели общего собрания или собрание не имело кворума и в результате к 30 июня очередного года размер платы на следующий расчетный год в предусмотренном Договором порядке установлен не был, то размер платы подлежит ежегодной индексации на индекс потребительских цен (инфляция) в Российской Федерации за полный предшествующий календарный год. Управляющая организация вправе устанавливать размер платы за содержание и ремонт ниже размера, рассчитанного по формуле, указанной в настоящем пункте.

5.1.4. В размер платы также может включаться дополнительный взнос на капитальный ремонт, в случае, если собственники помещений в Многоквартирном доме приняли решение о таком дополнительном взносе и порядке его уплаты.

5.1.5. Величина размера платы за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме с детализацией приведена в Приложении № 5 и установлена на период действия настоящего Договора, начиная с даты утверждения его условий общим собранием Собственников, с ежегодным индексированием к ее уровню каждого истекшего года действия Договора в случае непринятия собственниками решения .

5.1.6. По истечении года с даты последнего установления решением общего собрания Собственников размера платы за работы и услуги по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, приведенный в Приложении № 5 размер платы на указанные виды работ и услуг ежегодно устанавливается методом индексирования данного размера платы в соответствии с изменением уровня потребительских цен за каждый истекший год в форме индекса потребительских цен. При этом ежегодное оформление решениями общих собраний Собственников изменения данных размеров платы не осуществляется.

5.1.7. Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома соразмерно своим долям в праве общей собственности и в установленные сроки и в полном объеме обязаны вносить Управляющей организации плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома соразмерно

общей площади помещения независимо от фактического вселения и проживания в принадлежащих Собственнику помещениях, а также плату за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в Многоквартирном доме.

5.1.8. С момента, определенного законодательством, в плату за содержание жилого помещения включаются расходы на оплату холодной воды, горячей воды, электрической энергии, тепловой энергии, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в размере определенном с учетом утвержденного в предусмотренном законом порядке тарифа и норматива (за исключением электрической энергии, объем коммунальной услуги для целей содержания общего имущества по которой определяется исходя из показаний прибора учета электрической энергии мест общего пользования (общего имущества) и распределяется между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения).

5.1.9. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится Собственником в соответствии с выставленным Управляющей организацией платежным документом.

5.2. Порядок внесения платы в рамках данного Договора управления

5.2.1. Управляющая организация (или по её поручению Единый расчетный центр) выставляет Собственнику (Пользователю) платежные документы не позднее 10 числа месяца, следующего за истекшим. При этом:

- Если платежные документы предоставлены Собственнику (Пользователю) до 01 числа месяца, следующего за истекшим – то плата вносится собственником (Пользователем) до 10 числа месяца, следующего за истекшим;

- Если платежные документы предоставлены Собственнику (Пользователю) после 01 числа месяца, следующего за истекшим – то плата вносится собственником (Пользователем) до 25 числа месяца, следующего за истекшим.

Собственник (Пользователь) вносит плату за жилищные услуги:

- на реквизиты Единого расчетного центра согласно платежному документу или в кассу Управляющей организации – в случае выставления платежного документа Единым расчетным центр
- на реквизиты Управляющей организации согласно платежному документу – в случае выставления платежного документа непосредственно Управляющей организацией.

5.2.2. Собственник свободен в выборе способа оплаты (через операциониста банка, через терминал, через он-лайн сервис банка и т.д.). Суммы комиссионного вознаграждения банкам и иным платежным агентам Собственник оплачивает самостоятельно, указанные суммы Управляющей организацией не компенсируются и не зачитываются.

5.2.3. Физическим лицам платежные документы на оплату предоставляются в почтовые ящики, через ГИС ЖКХ и в индивидуальном порядке по запросу через электронную почту, а также возможно получение платежных документов лично на руки в приемные часы в территориальном управлении Единого расчетного центра (на момент заключения договора – это ЕИРЦ).

5.2.4. Размер платы по нежилым помещениям многоквартирного дома определяется Управляющей организацией в рамках договоров, заключенных Управляющей организацией непосредственно с Собственниками (Арендаторами) этих нежилых помещений, исходя из перечня и специфики оказываемых им услуг. При этом, размер платы, применяемый в отношении нежилых помещений, не может быть ниже, чем размер платы, применяемый для жилых помещений исходя из условий п.4.1 данного Договора.

5.2.5. Плата по настоящему Договору вносится Собственником (Пользователем) жилого помещения в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией.

5.2.6. Неполучение платежного документа Собственником (Пользователем) не является основанием невнесения платы по Договору.

5.2.7. Неиспользование помещений Собственником не является основанием невнесения платы.

5.2.8. Собственники и Пользователи помещений, несвоевременно и (или) не полностью внесшие Плату в рамках данного Договора, обязаны уплатить Управляющей организации Пени в размере, предусмотренном Жилищным кодексом Российской Федерации»

7) п.11.1 изложить в новой редакции: «Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами (то есть с момента принятия решения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме об избрании управляющей организации) и действует в течении 1 (одного) года. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении настоящего Договора, направленного другой Стороне не позднее 30 (тридцати) рабочих дней до окончания срока его действия, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях. Собственник вправе направить заявление о расторжении Договора только на основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме.»

8) Из Приложения №3 исключить п.6, п.7 и п.12.

9) Из Приложения № 4 исключить п.2.7, п.2.8

10) Приложение № 5 изложить в новой редакции от «07» июня 2021г., приложенной к тексту данного Соглашения.

11) Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его утверждения Собственниками (оформления протокола по результатам общего собрания Собственников – «07» июня 2021г.) и действует в течении всего периода действия Договора, если условия данного Дополнительного соглашения не будут изменены другим Дополнительным соглашением.

12) Данное дополнительное соглашение составлено в трех экземплярах: один - для Управляющей организации, другой - для предоставления в Комитет государственного жилищного надзора и контроля Ленинградской области, третий – для представителя Собственников в лице председателя общего собрания, на котором было принято решение о внесении изменений в Договор управления.

13) Остальные пункты Договора, не затронутые настоящим Соглашением, остаются без изменений

Подписи сторон:

От управляющей организации:

Генеральный директор
А.А. Михайловская



От собственников помещений:

Е.И. Федорева МС



О порядке определения размера платы и осуществление расчетов по договору.

Плата за содержание жилого помещения, из которого формируется цена договора, начисляется в платежном документе со следующей степенью детализации:

Структура платы за содержание жилого помещения	Детализация в платежном документе (с учетом стоимости услуг/работ на период с 01.07.2021 по 30.06.2022 на 1 кв.м. общей площади помещения)
Управление многоквартирным домом	Содержание общего имущества и управление многоквартирным домом (основные затраты) - 23 руб. 51 коп. Обслуживание ВДГО – 0 руб. 57 коп. Обслуживание КУУТЭ – 2 руб. 09 коп.
Содержание общего имущества	
Текущий ремонт общего имущества	Текущий ремонт общего имущества - 4 руб.50 коп.
Плата за коммунальные ресурсы, потребленные при использовании общего имущества	Определяется с учетом утвержденных уполномоченными органами тарифов и норматива на соответствующие коммунальные ресурсы (за исключением электрической энергии, плата за которую определяется по фактическому расходу, более подробно описанному в п.4.1.8.).

После 30.06.2022 плата за содержание начисляется исходя из размера определенного решением общего собрания собственников в 2022 году и последующих годах.. Если Собственники вопреки условиям Договора управления (в том числе п.п. 4.1.2) не провели общего собрания или собрание не имело кворума и в результате к 30 июня очередного года размер платы на следующий расчетный год в предусмотренном Договором порядке установлен не был, то размер платы подлежит ежегодной индексации на индекс потребительских цен (инфляция) в Российской Федерации за полный предшествующий календарный год. При этом, детализация платы, приведенная выше расположенной таблице, сохраняется, а размер платы увеличивается на индекс потребительских цен (инфляцию):

$РП (с\ 01.07.2022\ по\ 30.06.2023) = РП (с\ 01.07.2021\ по\ 30.06.2022) * ИПЦ\ 2021\ год,$

где РП - размер платы за соответствующий период (в данном случае, с 01.07.2021 по 30.06.2022)

ИПЦ - индекс потребительских цен (инфляция) за соответствующий период (в данном случае, а 2021 год).

И далее при отсутствии решения собственников индексация продолжает применяться:

$РП (с\ 01.07.2023\ по\ 30.06.2024) = РП (с\ 01.07.2022\ по\ 30.06.2023) * ИПЦ\ 2022\ год\ и\ т.д.$

Общая цена договора управления в месяц определяется на основании выше указанного размера платы

Подписи сторон:

От управляющей организации:
Генеральный директор
А.А.Михайловская



От собственников помещений:

Сергей Федоров ИС

