Приложение 3

к приказу комитета жилищно-коммунального хозяйства города Барнаула

от 16.02.2024 № 200/151/пр-268

**ПРОЕКТ**

**договора управления многоквартирным домом по адресу:**

**г.Барнаул, ул.Мало-Тобольская, 8, Змеиногорский тракт, 25**

«\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2023 г. №\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Собственник (-и) помещения №\_\_\_\_\_\_ на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_от\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(реквизиты документа, подтверждающего право собственности, фамилия, имя, отчество)

в доме №\_\_\_\_\_\_\_ по улице\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(далее - «дом») общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_кв.м., именуемый в дальнейшем «Собственник», с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(наименование Управляющей организации)

в лице\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(фамилия, имя, отчество, должность руководителя)

действующего(-ей) на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем.

**1. Предмет договора**

1.1. Для обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания дома и придомовой территории, Управляющая организация в течение установленного Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в доме, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.2. Настоящий договор заключен на основании приказа комитета жилищно-коммунального хозяйства города Барнаула от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «Об определении управляющей организации для управления многоквартирным домом».

1.3. Предоставление коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в доме в период управления многоквартирным домом управляющей организацией в рамках настоящего договора осуществляется ресурсоснабжающими организациями в соответствии с подпунктом «б» пункта 17 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

**2. Общие положения**

1. Условия настоящего Договора определены в соответствии с требованиями ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации и постановления Правительства Российской Федерации 21.12.2018 №1616 «Об утверждении Правил определения управляющей организации для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация, и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации» и являются обязательными для исполнения Сторонами.
2. Стороны при исполнении Договора руководствуются действующим законодательством и настоящим Договором.
3. Собственнику принадлежит доля в праве общей долевой собственности   
   на общее имущество дома соразмерно площади находящегося в его собственности помещения.

Техническая характеристика и состав общего имущества дома, в отношении которого осуществляется управление, отражены в акте о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме - Приложение 1 к настоящему договору.

2.4. Обязательства в части оплаты за жилое помещение по настоящему Договору несут лица, установленные ст.153 Жилищного кодекса Российской Федерации.

**3. Права и обязанности сторон**

**3.1. Управляющая организация обязана**

1. Соблюдать условия настоящего Договора.
2. Принять в управление дом по акту о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и обеспечить его сохранность, надлежащее техническое содержание и ремонт в соответствии с утвержденным Перечнем работ и услуг.

Представлять интересы Собственника по предмету Договора, в том числе   
по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех органах, организациях, предприятиях и учреждениях всех форм собственности.

1. Согласовывать на общем собрании Собственников план и сроки проведения текущего ремонта общего имущества, смету планируемых доходов и расходов   
   на текущий финансовый год.
2. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц осуществлять текущий ремонт, техническое обслуживание и санитарное содержание дома и придомовых территорий. После завершения соответствующих работ составлять акт выполненных работ, который подписывается представителем Управляющей организации и уполномоченным Собственниками лицом.
3. В случае выполнения соответствующих работ подрядными организациями, контролировать качество их работы.
4. Вести по установленной форме и хранить техническую документацию (базу данных) на дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также учет выполненных работ по обслуживанию, содержанию, текущему ремонту многоквартирного дома и придомовой территории, хозяйственно-финансовую, бухгалтерскую, статистическую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора.
5. Производить регламентные и при необходимости внеочередные осмотры конструктивных элементов и внутридомового инженерного оборудования дома и корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.
6. Обеспечить аварийно-диспетчерское обслуживание, регистрацию и своевременное исполнение заявок Собственника и лиц, пользующихся помещениями в доме (далее – Пользователь), связанных с исполнением настоящего Договора.
7. Принимать меры к сохранности жилищного фонда, своевременно устранять утечки, потери и неисправности в системах ресурсоснабжения и другие аварии и неполадки, в порядке и сроки, установленные стандартами и нормативной документацией, способствовать предотвращению самовольного переустройства либо порчи помещений, общего имущества дома.
8. Организовать работу по взысканию задолженности по оплате услуг за содержание и ремонт общего имущества.
9. Производить начисление платы за услуги по содержанию жилого помещения, выдачу платежных документов не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным периодом.
10. Вести реестр собственников помещений, оформлять документы   
    для регистрации Собственников и лиц, пользующихся помещениями в доме, и членов их семей по месту жительства и месту пребывания, а также выдавать справки.
11. За 15 дней до окончания срока действия Договора предоставить собственникам помещений отчет о его выполнении.

Отчет для ознакомления Собственников размещать на досках объявлений, находящихся во всех подъездах дома или в пределах земельного участка, на котором расположен дом*.*

1. Рассматривать обращения (заявления, жалобы, предложения) Собственника и Пользователя, в течение 20 дней со дня регистрации письменного обращения, принимать меры по устранению недостатков в установленные нормами и правилами эксплуатации жилищного фонда сроки, и направлять заявителю письменный ответ по существу поставленных вопросов.

Письменное обращение подлежит обязательной регистрации в течение трех дней с момента поступления в управляющую организацию.

3.1.16. Информировать Собственников и Пользователей помещений об установленных законодательством требованиях к пользованию жилыми и нежилыми помещениями, расположенными в доме, а также общим имуществом, о порядке установки индивидуальных приборов учета, ее условиях расчетов с Собственниками и Пользователями помещений за предоставляемые им услуги по Договору и других условиях пользования помещениями и предоставления услуг, относящихся к предмету Договора.

3.1.17. Проводить личный прием граждан.

Информация о месте приема, а также установленных для приема днях и часах доводить до сведения Собственников и Пользователей помещений в доме.

Содержание устного обращения заносить в карточку личного приема гражданина. В случае, если изложенные в устном обращении факты и обстоятельства являются очевидными и не требуют дополнительной проверки, ответ на обращение с согласия гражданина может быть дан устно в ходе личного приема, о чем делается запись в карточке личного приема гражданина. В остальных случаях дается письменный ответ по существу поставленных в обращении вопросов.

3.1.18. Выполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

**3.2. Управляющая организация имеет право**

1. Требовать надлежащего исполнения Собственником и Пользователем своих обязанностей по Договору.
2. Требовать оплаты выполненных работ по содержанию и ремонту жилищного фонда в соответствии с их объемом и качеством.
3. При невнесении либо несвоевременном внесении платы за оказываемые услуги, а также другие платежи, установленные решением общего собрания Собственников, применять меры по взысканию задолженности, установленные действующие законодательством.
4. При разрушении и (или) порче жилого помещения, общего имущества Дома, использовании жилого помещения не по назначению обращаться в судебные и (или) административные органы.
5. Привлекать внебюджетные инвестиции к реализации программ ресурсосбережения, модернизации и восстановления жилищного фонда.

**3.3. Собственник обязан**

1. Соблюдать условия настоящего Договора.
2. Использовать жилые помещения, находящиеся в его собственности,   
   в соответствии с их назначением, а также с учетом ограничений использования, установленных действующим законодательством.

3.3.3. Обеспечивать сохранность, надлежащее содержание и ремонт помещений, находящихся в его собственности.

1. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Управляющей организации.
2. Соблюдать правила пожарной безопасности, без письменного разрешения Управляющей организации не устанавливать, не подключать и не использовать электрические приборы, суммарная мощность которых превышает технические возможности электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру не предусмотренную проектом данного дома, подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов, не осуществлять самовольный разбор воды из системы отопления.
3. Соблюдать права и законные интересы соседей и иных лиц – пользователей помещений.
4. Бережно относиться к общему имуществу дома и использовать его в соответствии с назначением. Не допускать проведение перепланировок и переоборудования помещений и мест общего пользования дома без разрешительных документов, установленных жилищным законодательством.
5. Своевременно и в полном объеме в срок до десятого числа месяца, следующего за расчетным месяцем производить оплату за содержание жилого помещения в размере, указанном в Приложении 2 к настоящему договору.

Оплата за содержание и ремонт общего имущества производится исходя из общей площади принадлежащего Собственнику (находящегося в пользовании) помещения.

3.3.9.  Обеспечивать беспрепятственный доступ в принадлежащее Собственнику помещение работников Управляющей организации для осмотра технического состояния инженерного оборудования помещения с предварительным уведомлением собственника помещения за три дня до начала работ, исключая аварийные ситуации, когда доступ должен быть обеспечен немедленно.

3.3.10.   До вселения в принадлежащее Собственнику помещение и в случаях неиспользования помещений нести расходы на содержание общего имущества дома.

3.3.11. Избрать совет многоквартирного дома из числа собственников помещений в данном доме.

**3.4. Собственник имеет право**

3.4.1. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией ее обязанностей по настоящему договору, в том числе требовать получения услуг по содержанию и ремонту общего имущества, безопасных для пользователей помещений, не причиняющих вреда их имуществу.

3.4.2. Обращаться лично в Управляющую организацию, а также направлять индивидуальные и коллективные обращения.

В письменном обращении Собственник в обязательном порядке указывает наименование Управляющей организации, фамилию, имя, отчество и (или) должность соответствующего лица, свои фамилию, имя, отчество, почтовый адрес, по которому должен быть направлен ответ, телефон, излагает суть предложения, заявления или жалобы, ставит личную подпись и дату.

3.4.3. Знакомиться с условиями договоров, заключаемых Управляющей организацией в рамках настоящего Договора.

3.4.4. При причинении имуществу пользователей помещений ущерба вследствие аварии в инженерных сетях, затопления жилого или нежилого помещения, требовать от Управляющей организации составления акта о причиненном ущербе с указанием причин и фактических объемов повреждений.

3.4.5. Требовать в установленном законодательством порядке возмещения убытков, понесенных по вине Управляющей организации.

3.4.6. Обращаться в органы государственного надзора и контроля, в специализированные организации и учреждения с целью определения соответствия качества произведенных работ установленным нормативным документам.

3.4.7. Требовать изменения размера платы за содержание жилого помещения, в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в соответствии с действующим законодательством.

3.4.8. Запрашивать у Управляющей организации информацию об установленном размере платы за содержание жилого помещения, объеме, перечне и качестве оказываемых услуг и выполняемых работ.

3.4.10. Осуществлять контроль за выполнением договорных обязательств со стороны Управляющей организации и привлекаемых ею подрядных организаций.

3.4.11. Контролирующими функциями являются действия совета дома (уполномоченного собственниками лица), осуществляющего контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3.4.12. В случае выявления фактов нарушения договорных обязательств управляющей организацией, совет дома (уполномоченное лицо) заявляет в письменной форме, от имени собственников помещений дома, претензии управляющей организации. Управляющая организация не позднее 24 часов направляет своего представителя для составления акта, фиксирующего недопоставку либо некачественную поставку услуг (выполненных работ).

Акт составляется в двух экземплярах, подписывается представителем управляющей организации и советом дома (уполномоченным лицом) и является основанием для проведения перерасчета платы за содержание жилого помещения.

3.4.13. За 15 дней до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом ознакомиться с расположенным в помещении управляющей организации, а также на досках объявлений, находящихся во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, письменным отчетом управляющей организации о выполнении настоящего договора, включающим информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органом государственной власти и органом местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями.

3.4.14. В одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случае, если до истечения срока действия такого договора общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме принято решение о выборе или об изменении способа управления этим домом.

**4. Стоимость Договора и порядок расчетов**

1. Источником средств Управляющей организации является плата, собираемая с Собственников и Пользователей за содержание помещения.
2. Размер платы за содержание жилого помещения устанавливается комитетом жилищно-коммунального хозяйства города Барнаула за 1 кв.метр занимаемого помещения в соответствии с Приложением 2 к настоящему Договору.

4.3. Плата за содержание жилого помещения в рамках настоящего Договора включает в себя расходы на оплату труда рабочих, материальные ресурсы, эксплуатацию машин и механизмов, управление, страховые взносы, налоги, сборы и накладные (общеэксплуатационные) расходы.

1. Расходы на управление многоквартирным домом составляют 20% от фонда оплаты труда рабочих выполняющих работы по содержанию общего имущества многоквартирного дома и включены в размер платы за содержание жилого помещения.
2. Управляющая организация вправе взимать с Собственников (Пользователей) помещений плату за содержание жилого помещения в порядке, предусмотренном Договором, с даты начала выполнения обязательств по управлению многоквартирным домом. Собственники (Пользователи) помещений обязаны вносить указанную плату.
3. Ежемесячная плата за оказываемые услуги рассчитывается как произведение размера платы за содержание 1 кв.метра жилого помещения, указанного в п.4.2 Договора, и общей площади помещения, занимаемого Собственником (Пользователем).
4. Расчет за потребленные услуги производится Собственником (Пользователем) помещения до десятого числа месяца, следующего за расчетным,   
   по наличному или безналичному расчету на основании платежных документов, представленных Управляющей организацией Собственнику (Пользователю) не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным.
5. При оказании Собственнику (Пользователю) услуг (работ) ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, либо не предоставление услуги (работы), выполнение которой в соответствии с настоящим Договором Управляющая организация обязана выполнять, производится перерасчет размера подлежащей внесению платы в соответствии с действующим законодательством.

**5.** **Ответственность сторон и порядок разрешения споров**

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим Договором, Управляющая организация несет ответственность, в том числе по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством. Управляющая организации освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение условий Договора оказалось невозможным вследствие вины Собственников (Пользователей) помещений, в том числе несвоевременного выполнения им своих обязанностей, а также вследствие действия непреодолимой силы.

5.2. Управляющая организация несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых услуг установленным стандартам качества.

5.3. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей организацией со сторонними организациями, самостоятельно несет Управляющая организация.

5.4. При нарушении Собственником (Пользователем) помещений обязательств, предусмотренных настоящим Договором, нарушитель несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, причиненные таким нарушением.

5.5. В случае нарушения Собственником (Пользователем) сроков внесения платежей, установленных разделом 3 Договора, Управляющая организация вправе взыскать с него пени в размере 1/300 (одной трехсотой) [ставки](consultantplus://offline/ref=054BCA5589B7B93460B01951695214C189B65708010814F80C4A79160A28E4CCEE9501ECBFA9EF0AEA1B87C349BE29FE68B5DDA3B675D0CEo3D) 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 девяносто первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере 1/130 (одной сто тридцатой) 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 оплате Собственником (Пользователем) одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 4 настоящего Договора.

**6. Срок действия, изменение и прекращение договора**

6.1. Договор заключается сроком на один год. Срок начала выполнения Управляющей организацией обязательств – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

6.2. Указанные в подразделе 3.1. и 3.3. обязательства сторон могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы либо на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам помещений в многоквартирном доме счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный договором управления многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг

6.3. Собственники помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если до истечения срока действия такого договора общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме принято решение о выборе или об изменении способа управления этим домом.

6.7. В случае расторжения Договора Управляющая организация за тридцать дней до прекращения действия Договора обязана передать техническую документацию (базу данных) на дом, являющийся объектом управления по настоящему Договору, и иные, связанные с управлением этим домом документы вновь выбранной управляющей организации, либо одному из Собственников, указанному в решении общего собрания Собственников.

6.8. Договор считается расторгнутым содним из Собственников с момента прекращения у данного собственника права собственности на помещение в Доме и предоставления подтверждающих документов, при условии отсутствия за ним задолженности или другого неисполнения (ненадлежащего исполнения) обязательств по настоящему Договору – в этом случае Договор продолжает действовать в части неисполненных обязательств.

6.9. Собственник вновь приобретенного помещения в Доме обязан заключить с управляющей организацией договор управления на таких же условиях. Обязанность содержания общего имущества Дома у такого Собственника возникает с момента регистрации права собственности.

6.10. Договор может быть расторгнут досрочно в связи с заключением договора управления домом с управляющей организацией, определенной по результатам открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.

6.11. В случае расторжения Договора по основаниям, указанным в п.6.10 настоящего Договора, управляющая организация обязана в течение квартала после прекращения управления многоквартирным домом предоставить собственникам помещений в таком доме отчет о выполнении договора управления.

**7. Порядок разрешения споров**

7.1. Споры и разногласия, которые могу возникнуть при исполнении условий настоящего Договора, разрешаются Сторонами путем переговоров.

7.2. В случае если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**8. Прочие условия**

1. Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой Стороны.
2. Все неоговоренные в настоящем Договоре положения регулируются по соглашению Сторон либо в соответствии с действующим законодательством.
3. Все надлежаще оформленные приложения и дополнительные соглашения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

**9. Адреса и реквизиты сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **Управляющая организация** | **Собственник** |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  | Проживающий по адресу: г. |
|  |  |
|  | Паспорт серии № |
|  | Выдан |
|  |  |
| / / | / / |

* Приложение 1,2 к настоящему договору соответствуют Приложению 1,2 к приказу комитета от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2024 г.

Председатель комитета А.А. Никулин