ДОГОВОР № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

     п. Зеленый                                                                                         «01» августа 2013 г.

ООО "УК "Экосервис", ОГРН 1085012002646, ИНН 5012047813/504101001, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Генерального директора ТИНЮКОВА Валерия Александровича, действующего   на   основании    Устава,  решения, и  <ФИО>,

являющийся собственником жилого помещения общей площадью \_\_\_\_\_ кв. м, расположенного  по адресу: Московская обл., Ногинский р-н, пос. Зеленый, ул. Школьная, д. 11, кв. \_\_\_\_\_\_\_,

на основании Свидетельства о государственной регистрации права <№> от <дата>, выданного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области,  именуемый (ая) в дальнейшем «Собственник», совместно именуемые - «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом, расположенным по Московская обл., Ногинский р-н, пос. Зеленый, ул. Школьная, д. 11 (далее - МКД) о нижеследующем.

Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании Решения общего собрания Собственников помещений  в многоквартирном доме, утвержденного Протоколом № 1 от 30 июля 2013 года и хранящегося по адресу:  Московская обл., Ногинский р-н, пос. Зеленый, ул. Школьная, д. 11, пом.5.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений МКД и определены в соответствии с п.1.1. настоящего Договора.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в МКД, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации.

2. Предмет Договора

2.1. Управляющая организация по заданию собственников помещений  МКД обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД, расположенном по адресу: Московская обл., Ногинский р-н, пос. Зеленый, ул. Школьная, д. 11, предоставлять коммунальные и иные услуги Собственнику в соответствии с условиями настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность. Вопросы капитального ремонта МКД регулируются отдельным договором.

2.2. Состав общего имущества в МКД, в отношении которого осуществляется управление, определяется технической документацией МКД и включает в себя:

 1) помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном МКД, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном МКД оборудование (технические подвалы);

2) иные помещения в МКД, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме;

3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного МКД, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном МКД за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

4) земельный участок, на котором расположен данный МКД, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного МКД и расположенные на указанном земельном участке объекты.

2.3. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества и содержанию придомовой территории, а также состав общего имущества МКД, определены Приложениями №№ 1-5 к  Договору.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в МКД,  в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах собственников помещений в нем в соответствии с целями, указанными в пункте 2.1. настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества  в МКД в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги (отопление, горячее и холодное водоснабжение, воотведение, электроснабжение) Собственникам помещений в МКД в соответствии с установленными требованиями.

3.1.4. Предоставлять иили обеспечивать предоставление иных услуг, предусмотренных решением общего собрания собственников помещений (интернета, телевидения, видеонаблюдения, обеспечения работы домофона, другие услуги). Указанные договоры заключаются после согласования их с Собственниками помещений.

3.1.5. Производить начисление и сбор платежей Собственников за оказываемые услуги по настоящему договору, оформлять платежные документы.

3.1.6. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД и уведомить Собственников о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.7. Вести, хранить и актуализировать техническую документацию (базы данных) на МКД, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора. По требованию Собственника знакомить его с условиями совершенных Управляющим сделок в рамках исполнения Договора.

3.1.6. Организовать и вести прием Собственников (нанимателей, арендаторов) по вопросам, касающимся исполнения данного Договора.

3.1.7. Представлять собственникам предложения о необходимости проведения капитального ремонта МКД либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, о сроках его начала, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта МКД.

3.1.8. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в законодательно установленном порядке.

3.1.9. По требованию Собственника оформлять и выдавать справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.10. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.11. Предоставлять Собственникам отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. Отчет размещается на информационных стендах Управляющей организации и на ее сайте по адресу: www.ekoservis-green.ru. В отчете указывается соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре, количество предложений, заявлений и жалоб Собственников и иных пользователей помещений в МКД и принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

3.1.12. Представлять интересы Собственников в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.13. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в МКД без соответствующих решений общего собрания Собственников. Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества Собственников, либо его части, на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением Собственников направляются на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору, либо на иные цели, определенные решением Собственников.

3.1.14. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

3.1.15. Уведомлять Собственника об изменении порядка и условий и стоимости предоставления услуг в рамках Договора путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома в срок не позднее чем за 10 дней до  ввода их в действие.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору третьим лицам, при наличии у них необходимых навыков, оборудования, сертификатов, лицензий и иных разрешительных документов.

3.2.2. Требовать от Собственника (нанимателя, арендатора) внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами.

3.2.3. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.4. Ежегодно готовить предложения общему собранию собственников помещений по установлению на следующий год размера платы за содержание и ремонт общего имущества МКД на основании перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов к нему на предстоящий год путем проведения общего собрания собственников. Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер устанавливается Советом депутатов и Администрацией муниципального образования «Город Старая Купавна Московской области».

3.2.5. Выступать инициатором общих собраний собственников в целях отчета о выполнении Договора, предоставления предложений о пересмотре платы за содержание и ремонт жилья и в иных целях, направленных на исполнение Договора.

3.2.6. Производить осмотры и проверку технического состояния инженерного оборудования, коммунальных систем, установленных приборов учета и сохранности пломб, являющихся общим имуществом МКД, находящихся как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственников, согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.7. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику в соответствии с действующим законодательством в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.2.8. Взыскивать с Собственника в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках Договора при накоплении долга за период, превышающий три календарных месяца суммарно.

  3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услуг, а также иные платежи, установленные решениями общего собрания собственников помещений.

3.3.2. Оплачивать вывоз строительных и иных не бытовых отходов сверх установленных п. 4 платежей.

3.3.3. При продолжительном неиспользовании помещения (й) в МКД сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.4. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру, не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам без согласования с Управляющей организацией;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в МКД порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты без согласования с Управляющей организацией;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества МКД;

з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

и) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

к) не производить действий, нарушающих тишину и покой в ночное время. В соответствии со ст. 1 Закона Московской области от 11.01.2008 N 1/2008-ОЗ "Об обеспечении тишины и покоя граждан в ночное время, на территории Московской области" под ночным временем понимается период времени с 22.00 до 6.00 часов в рабочие дни и с 23.00 до 9.00 часов в выходные дни (суббота, воскресенье);

л) своевременно информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество МКД;

м) своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг представляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не поверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленным на территории Ногинского р-на, в порядке, определяемом нормативно-правовыми актами;

н) выполнять иные, предусмотренные законодательством, санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.

3.3.5. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.6. Информировать Управляющую организацию об изменении оснований и условий пользования коммунальными услугами и их оплаты не позднее 10 рабочих дней с даты произошедших изменений.

3.3.7. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества МКД.

3.3.8. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией не установленных Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника, либо в связи с нарушением Собственником обязательств, принятых по настоящему договору, указанные работы проводятся за счет Собственника.

                                       3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества МКД, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору, а при необходимости привлекать сторонние организации, экспертов. Привлекаемые для контроля лица должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

3.4.2. В случае неотложной необходимости обращаться в Управляющую организацию с заявлением о временной приостановке подачи в МКД воды, электроэнергии, отопления.

3.4.3. Требовать,  в  соответствии  с  действующими  нормативными  актами, перерасчета размера платы за отдельные виды услуг, в соответствии с действующим законодательством.

3.4.4. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо ненадлежащего выполнения ею своих обязанностей по настоящему Договору.

4. Цена и порядок расчетов

4.1. Размер ежемесячной платы за содержание и текущий ремонт общего имущества, за услуги за сбор, вывоз и утилизацию твердых бытовых отходов устанавливается в соответствии с долей на общее имущество, пропорциональной занимаемому Заказчиком помещению. Пересмотр платы за содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества, за услуги за сбор, вывоз и утилизацию твердых бытовых отходов осуществляется в соответствии с пунктом 3.2.4 настоящего Договора.

4.2. Оплата Собственником оказанных услуг по Договору осуществляется на основании выставляемого Управляющей организацией в срок до 10 числа текущего месяца счета (счет-извещение - для физических лиц, и счет на предоплату - для юридических лиц). В выставляемом Управляющей организацией счете-извещении указываются: период, размер оплаты оказанных услуг, сумма задолженности Собственника по оплате оказанных услуг за предыдущие периоды, а также сумма пени, определенная в соответствии с действующим законодательством.

4.3. В случае изменения стоимости услуг по Договору Управляющая организация производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

4.4. Срок внесения платежей:

      - до 10 числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем - для физических лиц;

      - до 15 числа оплачиваемого месяца на основании счета на предоплату - для юридических лиц.

Счет-извещение является документом, подтверждающим факт оказания услуги.

4.5. Иные сроки выставления счетов и сроки их оплаты, порядок расчета платежей и иные условия, необходимые для правильного определения размера оплаты определенных услуг, устанавливаются Управляющей организацией и доводятся до сведения Собственника.

4.6. В случае возникновения необходимости проведения работ и услуг, не установленных Договором, Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают дополнительно. Оплата в установленном случае производится Собственником в соответствии с выставленным Управляющей организацией счетом на предоплату, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен Собственником не позднее 10 (десяти) банковских дней со дня выставления счета.

4.7. Неиспользование помещений Собственником не является основанием невнесения платы за услуги по Договору. При временном отсутствии Собственника внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации и органами местного самоуправления.

5. Ответственности сторон

5.1. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный МКД в результате ее действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.

5.2. Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по его вине или не по вине его работников.

5.3. Управляющая организация самостоятельно несет ответственность по сделкам, совершенным со сторонними организациями.

5.4. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 3 Договора, Управляющая организация вправе взыскать с него пени в размере 1/300 (одной трехсотой) учетной ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Управляющей организацией, и подлежит уплате Собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 4 Договора.

5.5. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных Договором, Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

5.6. В случае если Собственник своевременно не уведомил Управляющую организацию о смене собственника и не представил подтверждающие документы, то обязательства по Договору сохраняются за Собственником, с которым заключен Договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

5.7. Собственник несет ответственность за нарушение санитарно-гигиенических, экологических, архитектурно-градостроительных, противопожарных и эксплуатационных требований.

5.8. В случае причинения убытков Собственнику по вине Управляющей организации, последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

5.9. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством.

6. Особые условия

6.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

6.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются Сторонами в письменном виде.

6.3. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены Собственником в течение 1 месяца от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока, Управляющая организация не рассматривает.

7.  Форс-мажор

7.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из сторон, а именно: пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

7.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

7.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

8.  Срок действия Договора

8.1. Договор заключен на срок с 01 августа 2013 г. по 31 июля 2016 г.

8.2. В случае если за 30 (тридцать) дней до прекращения настоящего Договора ни одна из Сторон не заявит в письменной форме о желании расторгнуть настоящий Договор, то он считается автоматически продленным на тех же условиях на тот же срок.

 8.3. Договор может быть расторгнут:

8.3.1. В одностороннем порядке:

       а) по инициативе Собственника в случае:

          - отчуждения помещения вследствие заключения какого-либо договора (переуступки права требования, купли-продажи, мены, ренты и пр.), путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложением подтверждающего документа;

          - принятия общим собранием Собственников помещений МКД решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации в порядке, установленном действующим законодательством, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позднее чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ему копии протокола решения общего собрания;

          - принятия общим собранием Собственников помещений МКД решения о расторжении Договора, если Управляющая организация  неоднократно не выполняет условий Договора.

      б)   по инициативе Управляющей организации, о чём Собственник помещения должен быть предупреждён не позднее чем за один месяц до прекращения настоящего Договора, в случае, если:

          - МКД окажется в состоянии, не пригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация  не отвечает;

          - Собственник в течение 3-х месяцев не исполняет своих обязательств в части оплаты по настоящему Договору.

8.3.2. По соглашению сторон.

8.3.3. В судебном порядке.

8.3.4. В случае ликвидации Управляющей организации.

8.4. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

 **9. Адреса и реквизиты сторон**

**Ген.директор:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Собственник:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**