***ДОГОВОР № 1111100000***

***УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ***

***« \_\_\_ » \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.***

*ООО УК «Зеленоградский», именуемое в дальнейшем "****Управляющая организация",*** *в лице генерального директора* ***Калмыкова Алексея Федоровича****, действующего на основании Устава, и гражданин(ка) Российской Федерации* ***Иванов Иван Иванович****, паспорт РФ серия 0000 № 000000 выдан(когда) 01.01.2001 год (кем) ТП ОУФМС России код подразделения 000-000, собственник жилого помещения -* ***квартиры № \_\_*** *в многоквартирном доме по адресу: МО, Пушкинский р-н, п. Зеленоградский, ул. Островского, д. \_\_, (далее по тексту* ***жилой дом****), действующий(ая) на основании свидетельства о государственной регистрации права собственности № 50-ААN 000000 от 01.01.2013 года именуемый(ая) в дальнейшем* ***"Собственник",*** *совместно**именуемые "Стороны", заключили настоящий договор об управлении многоквартирным жилым домом.*

***1.ЦЕЛЬ ДОГОВОРА***

*1.1.Целью договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилом доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества дома, его инженерных систем и оборудования мест общего пользования и придомовой территории, решение вопросов пользования указанным имуществом собственниками помещений, избравшими форму управления многоквартирным домом посредством управляющей организации.*

***2.ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ***

*2.1.Настоящий договор заключен на основании заявления пользователя жилого помещения.*

*2.2.Общее собрание пользователей, в дальнейшем собственников помещений жилого дома является высшим органом управления данного многоквартирного дома. В перерывах между общими собраниями собственников помещений управление многоквартирным домом осуществляет Управляющая организация на условиях, установленных общим собранием.*

***3.ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ***

*3.1.Для нужд настоящего договора используются следующие термины:*

***Собственник****-субъект гражданского права, право собственности, которого на помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке.*

***Пользователи****-члены семей собственников жилых помещений, наймодатели и/или наниматели жилых помещений и члены их семей, владельцы нежилых помещений, пользующиеся ими на основании договоров аренды либо по иным законным основаниям.*

***Состав имущества*** *- общее имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.*

*Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля Собственника помещения в данном доме) - доля, определяемая отношением общей площади указанного помещения к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.*

*Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением лоджий и балконов.*

***Коммунальные услуги*** *- холодное и горячее водоснабжение, электроснабжение, отопление, водоотведение и очистка сточных вод.*

***Содержание общего имущества многоквартирного дома*** *- комплекс работ и услуг контроля*

*за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д. включает:*

*-уборку общего имущества многоквартирного дома, в том числе подвала, чердака, подъезда, лестничных площадок, кровель;*

*-содержание придомовой территории (уборка, озеленение, благоустройство земельного участка);*

*-вывоз и размещение ТБО на городской свалке;*

*-техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома;*

*-содержание конструктивных элементов многоквартирного дома;*

*-обслуживание технических помещений многоквартирного дома.*

***Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома*** *- комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций.*

*Включает:*

*-текущий ремонт общего санитарно-технического оборудования;*

*-текущий ремонт электротехнического оборудования;*

*-текущий ремонт конструктивных устройств многоквартирного дома и придомовой территории;*

*-текущий ремонт технических устройств пожарной сигнализации.*

*3.2.Перечень и сроки выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома определяются в соответствии с пунктом 5.1.6 настоящего договора.*

***4.ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА***

*4.1.Собственник поручает, а Управляющая организация обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме по адресу:141253, МО, Пушкинский район, п. Зеленоградский, ул. Островского, дом 13, обеспечивать предоставление коммунальных услуг Собственнику и иным пользователям, на законных основаниях пользующимся помещением (ями) Собственника, а также осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.*

*4.2.Собственник (пользователь) обязуется оплачивать услуги Управляющей организации в порядке, установленном настоящим договором.*

***5.ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН***

*5.1.****Управляющая организация обязуется:***

*5.1.1.Управлять многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством.*

*5.1.2.Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, а в случае необходимости-сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовывать предоставление коммунальных услуг, проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством.*

*5.1.3.Представлять интересы Собственника (пользователя) по предмету договора, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.*

*5.1.4.Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением договора.*

*5.1.5.Систематически проводить технические осмотры многоквартирного дома и корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.*

*5.1.6.Разрабатывать и исполнять текущие и перспективные планы работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.*

*5.1.6.1.Периодичность проведения работ определяется общим собранием собственников (пользователей) помещений многоквартирного дома.*

*5.1.6.2.Иные решения по проведению данных работ и услуг могут быть приняты на общем собрании Собственников и по согласованию с Управляющей организацией, закреплены дополнительным соглашением к настоящему договору за подписью обеих Сторон.*

*5.1.6.3.Обеспечивать потребителей коммунальными услугами установленного уровня, качества, в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления.*

*5.1.6.4.Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома.*

*5.1.6.5.Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственника и иных пользователей и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки и с учетом пунктов 8.2. и 8.3. договора.*

*5.1.6.6.Уведомлять Собственника (Пользователя) об изменении порядка и условий содержания и текущего ремонта многоквартирного дома в рамках договора путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома в срок не позднее, чем за неделю до наступления перечисленных событий.*

*5.1.6.7.Информировать в письменной форме Собственника(пользователя) об изменении размеров установленных платежей, стоимости коммунальных услуг не позднее, чем за 10 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будут вноситься платежи в ином размере.*

*5.1.6.8.. Производить начисления платежей, установленных в пункте 6.1. договора, обеспечивая выставление счета в срок до 25 числа текущего месяца.*

*5.1.6.9.Рассматривать все претензии Собственника и иных пользователей, связанные с исполнением заключенных Управляющей организацией договоров с третьими лицами и разрешать возникшие конфликтные ситуации.*

*5.1.6.10.Обеспечивать Собственника и иных пользователей информацией о телефонах аварийных служб.*

*5.1.6.11.Организовывать работы по ликвидации аварий в многоквартирном доме.*

*5.1.6.12.По письменному требованию Собственника и иных пользователей, с согласия собственника выдавать необходимые справки установленного образца.*

*5.1.6.13.Приступить к выполнению своих обязательств по договору с момента вступления его в силу.*

*5.1.6.14.Представлять отчет о выполнении договора управления за год в течение первого квартала следующего года.*

*5.2.****Управляющая организация вправе****:*

*5.2.1.Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.*

*5.2.2.Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях Собственника.*

*5.2.3.В случае непредставления Собственником или иными пользователями данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику в течение трех месяцев, производить расчет размера оплаты услуг по среднемесячному расходу, за месяцы не представленных показаний.*

*5.2.4.Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником или иным пользователем, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета и выплатой штрафных санкций. В случае повреждения, снятия пломб с приборов учета расчет производить по среднемесячному расходу и выплатой штрафных санкций .*

*5.2.5.Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.*

*5.2.6.Прекращать предоставление услуг по договору в случае просрочки Собственником или иных пользователем оплаты оказанных услуг более трех месяцев или нарушения иных требований раздела 6 договора.*

*5.2.7.Проверять соблюдение Собственником или иными пользователями требований, установленных пунктами 5.3.3-5.3.16 договора.*

*5.2.8.Взыскивать с Собственника или иных пользователей в установленном порядке*

*задолженность по оплате услуг в рамках договора.*

*5.2.9.Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством,*

*отнесенные к полномочиям Управляющей организации.*

*5.3.****Собственник обязуется****:*

*5.3.1.Своевременно в установленном порядке оплачивать предоставленные ему по договору услуги. Возмещать Управляющей организации расходы, связанные с исполнением договора.*

*Данные расходы включаются в выставляемый Управляющей организацией счет на оплату услуг. При внесении соответствующих платежей руководствоваться утвержденным Управляющей организацией порядком и условиями договора.*

*5.3.2.Предоставить право Управляющей организации представлять интересы Собственника по предмету договора (в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей договора и не нарушающих имущественные интересы Собственника или иных пользователей) во всех организациях.*

*5.3.3.Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования, в том числе:*

*-соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор и бытовые отходы в специально установленные для этого места;*

*-не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;*

*-соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, выполнять другие требования пожарной безопасности;*

*-не допускать выполнение в квартире работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;*

*-не допускать нарушение тишины и покоя граждан:*

*\* с 21.00 до 8.00 часов в будние дни (с понедельника по пятницу включительно);*

*\* с 22.00 до 10.00 часов в выходные (суббота, воскресенье) нерабочие праздничные дни;*

*\* с 13.00 до 15.00 часов ежедневно.*

*-другие требования законодательства.*

*5.3.4.Своевременно предоставлять Управляющей организации сведения:*

*-о количестве граждан проживающих в помещении(ях) совместно с Собственником (Пользователем) в течение месяца со дня отчетного периода;*

*-о проводимых с помещением, указанном в преамбуле к настоящему договору, сделках влекущих смену Собственника указанного помещения.*

*Представить Управляющей организации договор купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и других документов, подтверждающие смену собственника или владельца.*

*5.3.5.Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителей Управляющей организации, а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома для осмотра приборов учета и контроля, а также в случае возникновения аварийной ситуации, для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.*

*5.3.6.Не устанавливать, не подключать и не использовать электроприборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющей организацией. А также 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.*

*5.3.7.Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику или иным Пользователям услуг в рамках настоящего договора.*

5.3.8. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией. В случаях переоборудования сетей (перенос) электроточек, радиаторов отопления, арматуры водоразбора и т.д. работы выполнять в соответствии с проектными решениями, выполненными организациями, имеющими соответствующие лицензии, и согласованными с Управляющей организацией. Приемку работ проводить комиссионно, с участием проектной и Управляющей организаций.

*5.3.9.Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей организацией.*

*5.3.10.Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не поверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, утвержденным органами самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.*

*5.3.11.Не производить слив воды из системы и приборов отопления.*

*5.3.12.Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями договора.*

*5.3.13.Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.*

*5.3.14.Предоставлять Управляющей организации в установленные сроки показания приборов учета.*

*5.3.15.Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, органов самоуправления применительно к условиям настоящего договора.*

*5.3.16. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ принадлежащего собственнику помещения руководствоваться жилищным кодексом РФ и действующими нормативными правовыми актами, перепланировку и переустройство принадлежащего ему помещения осуществлять только в соответствии с утвержденной в установленном порядке проектной документацией. Окончание работ в принадлежащем собственнику помещении оформляется актом, утверждаемым Управляющей организацией.*

*5.3.17.Обеспечивать сохранность общего имущества многоквартирного дома, находящегося в принадлежащих ему помещениях.*

*5.3.18.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 или иных пользователей, либо в связи с нарушением Собственником или иными пользователями пунктов 5.3.3.,5.3.5,5.3.9,5.3.11,5.3.13,5.3.16 настоящего договора, указанные работы проводятся за счет Собственника.*

*5.3.19 Члены семьи Собственника, проживающие совместно с ним, пользуются наравне с ним всеми правами и исполняют все обязанности, вытекающие из настоящего договора, если иное не установлено соглашением между Собственниками и членами его семьи. Члены семьи Собственника жилого помещения обязаны использовать данное помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.*

*5.3.20. Иное лицо (пользователь), пользующееся помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения имеет права, исполняет обязанности и несет ответственность в соответствии с условиями такого соглашения и настоящего договора.*

*5.4.****Собственник имеет право****:*

*5.4.1.Знакомиться с условиями сделок, совершенных Управляющей организацией в рамках исполнения договора.*

*5.4.2.В случае неотложной необходимости обращаться к Управляющей организации с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления, на условиях, согласованных с Управляющей организацией.*

*5.4.3.Требовать в установленном порядке от Управляющей организации перерасчета платежей за услуги по договору, в связи с несоответствием услуг перечню, составу и периодичности работ (услуг).*

*5.4.4.Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативными правовыми актами Российской Федерации, Администрации Пушкинского Муниципального района Московской области применительно к условиям настоящего договора.*

*5.5.При заключении Сторонами дополнительного соглашения к настоящему договору, Управляющая организация обязуется оказывать на коммерческой основе Собственнику и /или иным пользователям содействия в решении следующих вопросов:*

*-оформление документов (копий) выписок, справок, связанных с правом собственности Собственника на помещение;*

*-оформление документов (копий) выписок, справок, связанных с перепланировкой помещения;*

*-ремонт помещений;*

*-перевод помещения из жилого помещения в нежилое и из нежилого в жилое;*

*-оказание Собственнику содействия в оформлении документов для передачи помещений в аренду;*

*-решение иных вопросов.*

***6.ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ***

*6.1.Собственник или иной пользователь производит оплату в рамках договора за следующие услуги:*

*-коммунальные услуги (отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, электроснабжение, водоотведение);*

*-содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, управление многоквартирным домом;*

*-капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома,*

*-вывоз мусора;*

*-иные платежи, необходимые для обеспечения надлежащей эксплуатации жилого дома и улучшения условия проживания.*

*6.2.Размер платы услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома определяется на общем собрании Собственников дома с учетом предложений Управляющей организации. Если Собственники помещений на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления.*

*6.3.Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается Управляющей организацией как произведение установленных Администрацией Пушкинского Муниципального района Московской области тарифов на объем потребленных ресурсов по показаниям приборов учета. При отсутствии приборов учета или использования не поверенных приборов учета, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, устанавливаемым Администрацией Пушкинского Муниципального района Московской области в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации.*

*6.4.Оплата Собственником или иным пользователями оказанных услуг по настоящему договору осуществляется на основании выставляемого Управляющей организацией счета - извещения. В выставляемом Управляющей организацией счете указываются: размер оплаты за оказанные услуги, сумма задолженности Собственника или иных пользователей по оплате оказанных услуг за предыдущие периоды, а также сумма пени, определенная в соответствии с условиями договора.*

*6.5.Льготы по оплате услуг, являющихся предметом договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством.*

*6.6.В случае изменения стоимости услуг по договору Управляющая организация производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.*

*6.7.Срок внесения платежей до 10 числа месяца, следующего за истекшим. При оплате коммунальных услуг в назначении платежа обязательно указывается период оплаты, номер лицевого счета, ФИО собственника и адрес лицевого счета. При неправильном указании назначения платежа оплата за коммунальные услуги будет отнесена в невыясненные платежи, что повлечет некорректное начисление коммунальных услуг в последующие месяцы.*

*6.8.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 их дополнительно. Оплата в установленном случае производится Собственником или иным пользователем в соответствии с выставленным Управляющей организацией счетом, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость. Платеж должен быть внесен Собственником или иным Пользователем не позднее 10 дней со дня выставления счета.*

*6.9.Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех Собственников помещений в этом доме.*

*6.10.Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы за услуги по Договору.*

***7.ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН***

*7.1.Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате ее действий или бездействия, в размере действительно причиненного ущерба;*

*7.2.Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по*

*ее вине или не по вине ее работников;*

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

*7.4.Границами балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности инженерных сетей между Сторонами является следующие элементы: по электроснабжению – кабельные наконечники в поэтажном распределительном электрощите / до вводного автомата узла учета (квартирного счетчика); по горячему и холодному водоснабжению – резьба на отводе перед запорной арматурой; по канализации – присоединительный раструб; по вентиляции - вентиляционные решетки; по слаботочным сетям - вводные клеммы сетей ответвления на квартиру; по теплоснабжению - резьба на отводе перед запорно-регулирующей арматурой.*

*7.5.При нарушении Собственником или иным пользователем обязательств, предусмотренных договором, Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких либо аварийных и иных ситуаций;*

*7.6.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;*

*7.7.Собственник и иные пользователи несут ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством;*

*7.8.Управляющая организация несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых услуг нормативными правовыми актами Администрации Пушкинского Муниципального района Московской области в соответствии с действующим законодательством;*

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

*7.10. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качества услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.*

*7.11.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 Российской Федерации.*

***8.ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ***

*8.1.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 месту нахождения Управляющей организации;*

*8.2.Претензии (жалобы) на несоблюдение условий договора предъявляются Собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации;*

*8.3.Претензии (жалобы) могут быть предъявлены Собственником или иным пользователем в течение недели от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока, Управляющая организация не рассматривает;*

*8.4.Контроль деятельности Управляющей организации включает в себя:*

*-предоставление уполномоченному представителю собственников помещений многоквартирного дома информации о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества дома;*

*-оценку качества работы Управляющей организации на основе установленных критериев;*

*8.5.Критериями качества работы Управляющей организации являются:*

*-документально подтвержденная эффективность мероприятий по управлению общим имуществом многоквартирного дома;*

*-показатели уровня сбора платежей за жилищно-коммунальные услуги, прочие платежи;*

*-своевременное осуществление платежей по договорам с третьими лицами;*

*-наличие и исполнение перспективных и текущих планов работ по управлению, содержанию и ремонту многоквартирного дома;*

*-осуществление Управляющей организацией мер по контролю качества и объемов*

*поставляемых Собственнику и иным Пользователям услуг;*

*-снижение количества обоснованных жалоб населения на качество жилищно-коммунального*

*обслуживания, условий проживания, состояния многоквартирного дома;*

*-своевременность и регулярность предоставляемой уполномоченному представителю собственников помещений многоквартирного дома либо общему собранию его жильцов отчетной информации о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества.*

***9.ФОРС-МАЖОР***

*9.1.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.*

*9.2.Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение 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.*

*9.3.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.*

***10.СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА***

*10.1.Договор заключен на срок:3 года.*

*Начало действия договора « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2015 года.*

*10.2.Договор может быть, досрочно расторгнут в соответствии с действующим законодательством при условии письменного уведомления Управляющей организации за два месяца до даты расторжения.*

*10.3.Изменение и расторжение настоящего договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством.*

*10.4.При отсутствии заявлений одной из Сторон о прекращении договора управления по окончании срока его действия, настоящий договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.*

*Приложение к договору:*

*-Соглашение -1 экземпляр на 1 листе*

*-Акт по разграничению балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности Сторон по Договору -1 экземпляр на 1 листе*

***11.РЕКВИЗИТЫ СТОРОН***

***Управляющая организация Собственник***

***ООО УК «Зеленоградский»***

***141207 МО, г. Пушкино,***

***Московский проспект, д.3,пом.2***

***ИНН 5038075438, КПП******503801001***

***Р/с: 40702810940000002893***

***Филиал ОАО «Сбербанк России»***

***Среднерусский банк г. Москва***

***К/с: 30101810400000000225***

***В ОПЕРУ Московского ГТУ***

***Банка России г. Москва 35***

***БИК 044525225***

*\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_* ***Калмыков А.Ф***

***С О Г Л А Ш Е Н И Е***

*«\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_г.*

***ООО УК «Зеленоградский»*** *далее именуемое* ***«Сторона 1»****, в лице Генерального директора* ***Калмыкова Алексея Федоровича****, действующего на основании Устава с одной стороны, и* ***Иванов Иван Иванович,*** *собственник* *квартиры №* ***\_\_****, по адресу: Московская область, Пушкинский район, п. Зеленоградский, ул. Островского, дом* ***\_\_****, действующий на основании Свидетельства о государственной регистрации права серия 50-ААN, номер 000000 от 01.01.2013 года, далее именуемый (ая)* ***«Сторона 2»****, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», составили настоящее Соглашение о нижеследующем:*

*1.****Сторона 2*** *обязуется:*

*-производить переустройство и перепланировку жилого помещения в строгом соответствии с Жилищным кодексом Российской федерации.*

*-не проводить в жилом помещении и самом здании работы, которые затрагивают фасад здания и его элементы (включая установку снаружи здания любых устройств и сооружений).*

*2.При выполнении работ по отделке и оборудованию жилого помещения* ***Сторона 2*** *обязуется соблюдать требования утвержденного проекта по допустимым нагрузкам на несущие конструкции и инженерные сети, оплачивать вывоз строительного мусора по тарифам утвержденным управляющей организацией за 1 кв.м. до окончания отделочных работ.*

*3.В случае причинения вреда третьим лицам, а также конструктивным элементам, внешней и внутренней отделке и инженерному оборудованию здания* ***Сторона 2*** *обязуется возместить причиненный ущерб в полном объеме в течение пяти банковских дней с момента получения соответствующего требования.*

*4.Все возникающие споры Стороны разрешают путем проведения переговоров, в случае не достижения соглашения спор передается на рассмотрение в суд по месту нахождения* ***Стороны 1****.*

***Сторона 1:******Сторона 2:***

***ООО УК «Зеленоградский»***

***141207, Московская область,***

***г. Пушкино, Московский проспект,***

***дом 3, помещение 2***

***ИНН 5038075438, КПП 503801001***

***р/с: 40702810940000002893***

***в филиале ОАО «Сбербанк России»-***

***Среднерусский банк г. Москва***

***К/с: 30101810400000000225 в ОПЕРУ***

***Московского ГТУ Банка России***

***г. Москва 35***

***БИК 044525225***

*\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_* ***А.Ф. Калмыков*** *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_* ***\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_***

*м.п.*