ДОГОВОР

УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Евпатория «\_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Донузлав» именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора ООО «УК «Донузлав» Музалова Сергея Викторовича, действующего на основании Устава, с одной стороны и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*,*  являющийся (являющимися) собственником (собственниками) в равных долях квартиры (помещения) № \_\_\_\_\_\_ общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м., в многоквартирном доме № \_\_\_\_\_ по адресу: ул.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, пгт.Новоозерное на основании договора купли продажи (свидетельства о праве собственности) от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ г., заключили настоящий договор о ниже следующем.

1. **Цель и предмет Договора.**
	1. Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме: Протокол от «\_\_\_\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2017 г. № \_\_\_, первый экземпляр которого (и последующих протоколов) хранится в Управляющей организации, а идентичный второй экземпляр – у Председателя совета дома.
	2. Цель Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг (при принятия соответствующего решения общим собранием Собственников помещений в Многоквартирном доме) собственникам помещений и иным гражданам проживающим в Многоквартирном доме.
	3. В состав общего имущества жилого дома включаются: помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одно помещение в данном доме оборудования, крыши, ограждающие несущие и несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящиеся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающие более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства.
	4. Перечень видов работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества определен постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08. 2006 года ( на срок не менее одного года) и может быть изменен по решению собственников помещения путем заключения сторонами дополнительного соглашения к договору.
	5. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме и определены в соответствии с решением общего собрания собственников.
	6. При выполнении условий Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации (далее – ЖК РФ), Постановлениями Правительства Российской Федерации, Указами Президента РФ и иными нормативно-правовыми актами.
2. **Права и обязанности Сторон.**

 2.1 Управляющая организация обязана:

 2.1.1 Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями Договора в интересах Собственника в соответствии с целями, указанными в п.1.2 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов и иных обязательных норм и правил в пределах денежных средств, собранных на эти цели по настоящему договору.

 2.1.2. Производить перечисления и принимать плату за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту и капитальному (в случае принятия решения общим собранием собственников) ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также плату за коммунальные услуги (в случае принятия решения общим собранием собственников) от Собственника, а также в соответствии с ч.4 сст..155 ЖК РФ – от нанимателя жилого помещения государственного (муниципального) жилищного фонда. **2.1.3 При необходимости – осуществлять взаимодействие с органами социальной защиты населения по вопросу обеспечения гражданам льгот, мер социальной поддержки в виде ежемесячных денежных выплат, субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.**

 2.1.4 Организовывать круглосуточные аварийно – диспетчерское обслуживание, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством. При этом продолжительность перерыва предоставления коммунальных услуг устанавливается Постановлением Правительства РФ «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» от 06.05.2011г. № 354, приложение №1.

 2.1.5 Разъяснить Собственнику последствия выполнения его решения по сокращению объема и (или) перечня работ по содержанию и ремонту общего имущества, влекшего за собой невозможность поддержания общего имущества в надлежащем состоянии.

 2.1.6 Обеспечить хранение и ведение технической, бухгалтерской и прочей документации, передаваемой Собственниками на период действия настоящего договора, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояния дома, в соответствия с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

 2.1.7 Вести лицевой счет плательщика.

 2.1.8 Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных недостатков в установленные сроки. Не позднее 20 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

 2.1.9 Информировать Собственника (в случае принятия решения общим собранием собственников по оказанию коммунальных услуг) о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, в течении суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома и сайте.

 2.1.10 Устранять недостатки и дефекты выполненных работ по текущему ремонту, выявленные в процессе эксплуатации в период гарантийного срока за счет собственных средств. Гарантийный срок выполненных работ составляет 6 месяцев с момента подписания Акта выполненных работ.

 2.1.11 Заключить в интересах собственников помещения Договоры с организациями на предоставления коммунальных услуг (в случае принятия решения общим собранием собственников), а также на выполнения работ, направленных на содержание дома.

 2.1.12 Информировать размещением на досках объявлений, в подъездах, помещении Управляющей организации или иных оборудованных местах, а также на официальном сайте Управляющей организации нанимателей и собственников жилых помещений в Многоквартирном доме об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги (в случае принятия решения общим собранием собственников о предоставлении коммунальных услуг) не позднее, чем 1 месяц до даты предоставления платежных документов, на основании которых будет вносится плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере.

 2.1.13 Обеспечить собственника информацией о телефонах аварийных и диспетчерских служб на досках объявлений подъездах Многоквартирного дома, на официальном сайте Управляющей организации.

 2.1.14 Не менее чем за один день до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

 2.1.15 Предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течении первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. Письменный отчет размещается на досках объявлений, в подъездах, помещении Управляющей организации или иных оборудованных местах, а также на официальном сайте Управляющей организации.

 2.1.18 На основании заявки Собственника направлять своего представителя для составления акта нанесенного ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению Собственника.

 2.1.19 Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по Договору.

 2.1.20 При поступлении коммерческих предложений не выдавать разрешений на пользование общим имуществом собственников Многоквартирного дома без соответствующих решений общего собрания собственников. В случае принятия собственниками соответствующего решения, средства поступившие в результате реализации коммерческого предложения на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением собственников направляются на выполнение услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, указанных в решении собственников.

 2.1.21 В соответствии с протоколом общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме заключить договор страхования объектов общего имущества в данном доме за отдельную от настоящего договора плату. При наступлении страхового случая участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению общего имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая. За счет средств страхового возмещения обеспечить производство ремонтных работ по восстановлению внешнего вида, работоспособности и технических свойств частей застрахованного имущества.

 2.1.22 С участием представителя (представителей) собственников помещений, выбранных на общем собрании, составить акт технического состояния Многоквартирного дома, а также перечень имеющейся технической документации на дату, с которой Управляющая организация приступила к управлению данным домом.

 2.2.23 Для формирований условий предоставления жилищно-коммунальных услуг (в случае принятия решения общим собранием собственников о предоставлении коммунальных услуг) и обеспечения их Управляющая организация:

 - определяет требуемые объемы жилищно-коммунальных услуг потребителям;

 - формирует объемы, перечень, а также периодичность проведения работ, выполняемых в рамках размера платы за содержание дома и ремонт.

 - организовывает технический надзор за состоянием строительных конструкций, безопасной эксплуатации инженерных систем и устройств.

 - организовывает контроль и оценку качества, соблюдения параметров и режима предоставления жилищно-коммунальных услуг, представляемых подрядчиками, производит их оплату в соответствии с заключенными Договорами.

 2.1.24 Управляющая организация выполняет иные обязанности, предусмотренные законодательством РФ для организаций, осуществляющих деятельность по управлению общим имуществом Многоквартирного дома.

 **2.2 Управляющая организация вправе:**

2.2.1 За исключением первоочередных работ, утвержденных общим собранием собственников, самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе привлекать к исполнению договора третьих лиц.

 2.2.2 В случае несоответствия сведений, имеющих у Управляющей организации, о количестве проживающих в жилом доме помещении граждан, и сведений, представленных Собственником, проводит расчет размера платы за коммунальные услуги (в случае принятия решения общим собранием собственников о предоставлении коммунальных услуг) по фактическому количеству проживающих с предварительным составлением Акта о фактически количестве проживающих.

 2.2.3 В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать сумму долга, пени и убытков, нанесенных несвоевременной и (или) неполной оплатой услуг по Договору.

 2.2.4 Изменять при предварительном согласовании с собственниками Многоквартирного дома стоимость услуг за содержание и ремонт общего имущества дома при изменении экономических условий изменения уровня инфляции, уровня потребительских цен и т.д.

 2.2.5 Требовать свободного допуска в заранее согласованное с Собственником время в занимаемое им помещение представителей Управляющей организации для осмотра технического состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ на общем имуществе, а для ликвидации аварии в любое время.

 2.2.6 Требовать от Собственника согласования перепланировок, переустройств жилых и не жилых помещений в соответствии с ЖК РФ.

 2.2.7 Приостановить или ограничивать в порядке установленном Правилами предоставления коммунальных услуг, подачу собственнику коммунальных услуг. В случае приостановления или ограничения подачи собственнику услуг в связи с имеющейся задолженностью за жилищно-коммунальные услуги, дальнейшее подключение осуществляется за счет Собственника (в случае принятия решения общим собранием собственников о предоставлении коммунальных услуг).

 2.2.8 В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Собственниками обязанности по внесению платежей Управляющая компания вправе в одностороннем порядке внести изменения в Приложении №1 по настоящему Договору и не выполнять отдельные работы или услуги указанные в Приложении №1,

 2.2.9 В случае возникновения аварийной ситуации самостоятельно использовать средства, предусмотренные на текущий ремонт и содержание жилья, для организации ликвидации аварии.

 2.2.10 Самостоятельно определять ,сроки и объемы работ с учетом фактической оплаты за жилищно-коммунальные услуги (в случае принятия решения общим собранием собственников о предоставлении коммунальных услуг).

 2.2.11 Обеспечить выполнение работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества самостоятельно, либо привлекать для выполнения работ и оказания указанных услуг иных лиц.

 **2.3 Собственник обязан:**

 2.3.1 Своевременно и полностью вносить плату за содержание общего имущества дома и коммунальные услуги (в случае принятия решения общим собранием собственников о предоставлении коммунальных услуг) с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома.

 2.3.2 В случае временного отсутствия сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии более 24 часов подряд.

 2.3.3 Поддерживать надлежащее состояние и обеспечить сохранность общего имущества, не выполнять на общем имуществе работы и не совершать иные действия, приводящие к его порче, а также не выполнять работы и не совершать действия на имуществе Собственника, не относящемся к общему имуществу, если такие действия могут причинить ущерб общему имуществу, либо имуществу иных Собственников.

 2.3.4 Не размещать в подвалах, на чердаках и лестничных и лестничных площадках бытовые вещи, оборудование, инвентарь и др. предметы, не загромождать входы на лестничные клетки и чердаки, а также подходы к инженерным сетям, соблюдать правила пожарной безопасности.

 2.3.5 Уведомлять Управляющую организацию об отчуждении жилого помещения. Ставить в известность нового собственника о заключении договора на управление.

 **2.3.6 Соблюдать следующие требования:**

 а) без соответствующих разрешений не производить установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующего внесения изменения в технический паспорт жилого помещения;

 б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

 в) не нарушать установленный в доме порядок учета и распределения потребленных коммунальных ресурсов;

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

 д) не допускать выполнение работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или общего имущества собственников, не производить перепланировку помещений без согласования в установленном порядке;

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

 ж) не создавать шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 ч. до 7.00 ч. (при производстве ремонтных работ – с 22.00 ч. до 8.00 ч.)

 з) Информировать Управляющую организацию о проведении работ по переустройству и перепланировке помещения.

 При нарушении Собственником п.п. «а-з» настоящего пункта Собственник обязан за свой счет устранить нарушения в сроки, установленные Управляющей организацией, и возместить убытки, а при не устранении нарушений – оплатить расходы Управляющей организации на их устранение и возместить убытки.

 2.3.7 При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы за жилое помещение.

 2.3.8 Предоставлять Управляющей организации в течении трех рабочих дней сведения об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении включая временно проживающих.

 2.3.9 Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, выполнения необходимых ремонтных работ – в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время. В случае не обеспечения доступа (отказа в доступе) в помещение или к коммуникациям ответственность за причиненные убытки возлагается на Собственника, не обеспечившего доступ (отказавшего в доступе).

 2.3.10 Сообщить Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

 **2.4 Собственник имеет право:**

 2.4.1 Осуществлять контроль над выполнением управляющей организацией ее обстоятельство настоящему Договору, участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ оказании услуг Управляющей организацией.

 2.4.2 Требовать перерасчета размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги (в случае принятия решения общим собранием собственников о предоставлении коммунальных услуг) при предоставлении жилищных и коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном нормативно-правовыми актами Правительства Российской Федерации.

 2.4.3 Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных в последствии невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

 2.4.4 Поручать вносить платежи по настоящему договору нанимателю (арендатору, пользователю) данного помещения в случае его сдачи его в наем (в аренду, пользование).

 2.4.5 Избрать на общем собрании Совет Многоквартирного дома и Председателя совета Многоквартирного дома для осуществления оперативного взаимодействия с Управляющей организацией, подписания актов технического состояния Многоквартирного дома и перечня имеющейся технической документации.

 2.4.6 Использовать жилое помещение для проживания граждан, а также для иных целей, которые допускаются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

 2.4.7 Вносить предложение о рассмотрении вопросов изменения настоящего Договора или его расторжения на обще собрании собственников.

 2.4.8 Выступить с инициативой организации и проведения внеочередного собрания собственников.

 2.4.9 При необходимости выполнения дополнительных работ на общем имуществе по предложению Управляющей организации принимать на общем собрании собственников решение о выполнении дополнительных работ, не учтенных в Приложении № 1 к настоящему Договору, с одновременным определением источника и объема финансирования таких работ.

 2.4.10 Собственники имеют иные права, предусмотренные действующими нормативно-правовыми актами и настоящим Договором.

**3. Цена Договора, размер платы за содержание общего имущества и коммунальные услуги, порядок ее внесения.**

 3.1 Цена договора определяется:

 - стоимостью работ и услуг по управлению, содержанию, текущему ремонту и капитальному (в случае принятия общим собранием решения) ремонта общего имущества;

 - стоимостью коммунальных услуг, рассчитываемой в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

 3.2 Размер платы за содержание и ремонт общего имущества устанавливается в размере, утвержденном на общем собрании собственников дома, с указанием перечня услуг и работ, периодичность выполнения.

 3.3 Управляющая организация вправе предложить Собственнику иной размер платы на следующий год в случае, если денежных средств с учетом индексации размера платы за содержание и ремонт жилого помещения будет недостаточно для проведения необходимых работ по содержанию и техническому обслуживанию. Необходимость установления иного размера платы подтверждается сметой расходов Управляющей организации. Указанная смета является основанием для принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решение об изменении на следующий календарный год размера платы за содержание и ремонт.

 3.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам по тарифам, установленным уполномоченными органами.

 3.5 Плата за содержание общего имущества и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем на основании платежных документов (счетов-квитанций), предоставляемых Управляющей организацией либо иным лицом по поручению.

 3.6 Собственники внося плату за содержание и ремонт общего имущества (в случае принятия решения общим собранием собственников о предоставлении коммунальных услуг) на расчетный счет, указанных в платежном документе (Счете-квитанции).

 3.7 Собранные денежные средства учитываются Управляющей организацией на лицевом счете плательщика и расходуются в соответствии с их целевым назначением.

 3.8 Не использование помещений собственниками не является основанием невнесения платы за ремонт и содержание общего имущества.

 3.9 При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение и водоотведение и отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется (в случае принятия решения общим собранием собственников о предоставлении коммунальных услуг) с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, установленном Правительством РФ.

 3.10 Собственник не вправе требовать изменения платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждение ущерба их имуществу или в следствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

 3.11 При предоставлении коммунальных услуг (в случае принятия решения общим собранием собственников о предоставлении коммунальных услуг) ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

 3.12 В случае изменения в установленном порядке тарифов коммунальные услуги Управляющая организация (в случае принятия решения общим собранием собственников о предоставлении коммунальных услуг) применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего правового акта.

 3.13 Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительный периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы.

 3.14 Услуги Управляющей организации, не предусмотренные Договором, выполняются в соответствии с действующим Законодательством РФ.

**4. Ответственность сторон.**

 4.1 За неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и Договора.

 4.2 Управляющая организация несет ответственность при наличии ее вины.

 4.3 В случае несвоевременного и (или) неполного внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день фактической выплаты включительно.

 4.4 Управляющая организация при наличии ее вины несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу собственников в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством.

 4.5 В случае выполнения Управляющей организацией работ и услуг по ремонту общего имущества многоквартирного на сумму большую оплаченных средств собственниками помещений на лицевой счет дома, последние обязуются не выбирать иной способ управления и не избирать управляющую организацию до момента полного погашения задолженности перед управляющей организацией.

**5. Осуществления контроля за выполнением УК ее обязательств по договору управления.**

 5.1 Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником и Советом многоквартирного дома путем:

 - получение от Управляющей организации не позднее 10 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

 - подачи в письменном виде жалоб, претензий, предложений, и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

 - составления совместно с Управляющей организацией актов о нарушении условий Договора;

 - получения не реже 1 раза в год письменного отчета по установленной форме;

 - ознакомления с актами технического состояния Многоквартирного дома и перечня имеющейся технической документации на Многоквартирный дом и иных связанных с управлением Многоквартирным домом документов;

 - ознакомления с информацией о деятельности Управляющей организации в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 23.09. 2010 г. № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами»;

 - обращения в органы, осуществляющие государственный надзор над использованием и сохранностью жилого фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие органы согласно действующему законодательству.

 5.2 В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также причинения вреда здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу, неправомерных действий Собственника по требованию любой из сторон составляется акт о нарушении условий Договора.

 5.3 Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение двух часов в дневное время или трех часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если его признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление акта производится без его присутствия. В этом случае акт подписывается остальными членами комиссии.

 5.4 Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя), описание (при наличии возможности их фотографирования или видеосъемку) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).

 5.5 Акт составляется в присутствии Собственника (члена семь Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (члена семь Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника) под расписку.

 5.6 Удостоверения факта непредставления коммунальных услуг (представления коммунальных услуг ненадлежащего качества) осуществляется в порядке, предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

**6. Порядок изменения и расторжения договора.**

 **6.1 Настоящий договор может быть расторгнут:**

 6.1.1 В одностороннем порядке:

 **а) по инициативе Собственника в случае:**

 - отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, ренты и др.) путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложения соответствующего документа;

 - принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления, о чем управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего договора путем предоставления ей заверенной копии протокола решения общего собрания и иных документов, подтверждающих правомерность принятого решения;

 - принятия общим собрание собственников помещений в Многоквартирном доме решения об отказе от исполнения настоящего Договора, если управляющая организация не выполнит условия Договора. при этом обязательно предоставляются доказательства существенного нарушения условий Договора, а также документы, подтверждающие правомерность принятого общим собранием такого решения;

 **б) по инициативе Управляющей организации,** о чем Собственник должен быть предупрежден не позже, чем за один месяц до расторжения настоящего договора в случае если:

 - Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые управляющая организация не отвечает;

 - Собственники помещений в Многоквартирном доме на своем общем собрании приняли иные условия договора управления Многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для управляющей организации;

 6.1.2 По соглашению сторон.

 6.1.3 В судебном порядке по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.

 6.1.4 В случае смерти собственника – со дня смерти.

 6.1.5 В случае ликвидации Управляющей организации.

 6.1.6 по обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и не предотвратимых приданных условиях обстоятельств, продолжающих более 2 месяцев подряд.

 6.2 Настоящий Договор в случае его расторжения в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон считается расторгнутым через один месяц с момента направления другой стороне письменного уведомления, за исключением случаев смерти Собственника – физического лица или ликвидации Управляющей организации.

 6.3 Расторжение Договора не является основанием для обязательств Собственника по оплате выполненных во время действия настоящего Договора Управляющей организацией работ и услуг.

 6.4 В случае не исполнения собственниками обязательств, указанных в п. 4.5 настоящего Договора, Управляющая организация вправе взыскать в судебном порядке все убытки, связанные с односторонним расторжение настоящего Договора по инициативе собственников, в соответствии с долей каждого собственника в общем имуществе многоквартирного дома.

 6.5 Изменений условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

 6.6 Если после заключения Договора будет принят закон или иной нормативно-правовой акт, устанавливающий обязательные для сторон правила иные, чем те. которые действовали при заключении договора, то применению подлежат правила, содержащиеся в принятом законе или ином нормативно-правовом акте, а настоящий Договор должен быть приведен в соответствии с ним.

**7. Срок действия Договора и заключительные положения.**

 7.1 Срок действия настоящего Договора с « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_\_\_\_ 2017г. по « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2018 г.

 7.2 При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях. какие были предусмотрены Договором.

 7.3. Подписанием Договора Собственник дает согласие на обработку его персональных данных в целях исполнения Договора согласно Федеральному закону «О персональных данных», включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных и их передачу третьим лицам, если этого требуют цели обработки.

 7.4 Телефон аварийно-диспетчерской службы: +7(978)037-25-98

 7.5 Настоящий договор может быть изменен в порядке, установленном гражданским законодательством РФ.

 7.6 Все вопросы, не урегулированные в настоящем Договоре, решаются в соответствии с действующим законодательством РФ.

 7.7 В случае возникновения споров при исполнении настоящего Договора Стороны пытаются прийти к согласованию путем переговоров. При не достижении приемлемого для обеих сторон решения, споры решаются в судебном порядке. Возникновения спора между Сторонами не может служить основанием для отказа выполнения обязательств по настоящему Договору.

 7.7 Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющий равную юридическую силу – по одному для каждой из Сторон

 7.8 К настоящему Договору прилагаются следующие Приложения, являющиеся его неотъемлемыми частями:

 - Приложение № 1 « Расчет стоимости услуг по управлению дома и содержания общего имущества в Многоквартирном доме ».

**9. Реквизиты сторон.**

 **Управляющая организация: Собственник:**

Общество с ограниченной ответственностью

«Управляющая компания «Донузлав»

юридический адрес: г. Евпатория, пгт. Новоозерное,

ул. Героев – Десантников, 9а

ОГРН 1179102005048 пгт. Новоозерное, ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ д. \_\_\_, кв.\_\_\_

ИНН/КПП 9110019956/911001001 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

р/с 40702810142600100496  *(*подпись)

счет № банка получателя 30101810335100000607 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

БИК банка получателя 043510607

Банк получателя РНКБ БАНК (ПАО)

Директор ООО« УК «Донузлав»

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ С.В. Музалов