

ДОГОВОР № _____
управления многоквартирным домом расположенного по адресу: МО, Красногорский р-н,
с. Петрово – Дальнее, ул. Суворовская, дом 4

с. Петрово – Дальнее

«27» июля 2015 г.

АО «Вектор плюс» (далее - «Управляющая организация», в лице Генерального директора Натягиной Татьяны Ивановной, действующий на основании Устава, с одной стороны, и

являющийся собственником (правообладателем) объекта

наименование объекта (квартира, нежилое помещение)

общей площадью _____ кв. м, расположенного по адресу: Московская область, Красногорский район, село Петрово – Дальнее, ул. Суворовская, д. 4, № квартиры _____, на основании

Паспортные данные: _____

заключили настоящий договор управления многоквартирным домом (далее именуемый «Договор») о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании открытого голосования по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом расположенным по адресу: Московская область, Красногорский район, село Петрово – Дальнее, ул. Суворовская, д. 4 (далее по тексту – Многоквартирный дом), проведенного по инициативе собственников.

Протокол от «26» июля 2015 г.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются:

- Жилищным кодексом Российской Федерации;
- Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность", утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491;
- «Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354;
- «Правилами пользования жилыми помещениями», утвержденными Постановлением Правительства РФ 21.01.2006 года № 25;
- Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 г. № 731 "Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами";
- Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 г. № 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения";
- Постановление Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 (ред. от 26.03.2014) «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» (вместе с «Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»);
- Приказ Минстроя России от 31.07.2014 № 411/пр «Об утверждении примерных условий договора управления многоквартирным домом и методических рекомендаций по порядку организации и проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах»;
- иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение надлежащего управления Многоквартирным домом, услуг работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме (далее также – «общее имущество»), а также предоставлении коммунальных.

2.2. Управляющая организация обязуется за плату оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему управлению Многоквартирного дома, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предоставлять коммунальные и иные услуги Собственнику по достижению целей

управления в Многоквартирном доме. Собственник обязан оплачивать предоставленные ему услуги, работы по управлению, содержанию и текущему ремонту в Многоквартирном доме и коммунальные платежи.

Вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома регулируются отдельным договором. Управляющая организация приступает к исполнению своих обязанностей по настоящему договору с «26» июля 2015г.

2.3. Состав и состояние общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в приложении № 1 к настоящему Договору.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с приложением № 2 к настоящему Договору.

3.1.3. Предоставлять за плату коммунальные услуги Собственнику помещений в Многоквартирном доме.

3.1.4. От своего имени и за счет Собственника заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику. От своего имени и за счет Собственника заключить энергосервисные договоры с ресурсоснабжающими организациями об энергосбережении и повышении энергетической эффективности в на снабжение коммунальными ресурсами с учетом положений законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.5. Подготавливать платежные документы не позднее 15 числа месяца следующего за расчетным.

3.1.6. Принимать от Собственника плату за содержание и текущий ремонт общего имущества, коммунальные и другие услуги согласно платежному документу.

3.1.7. Обеспечить аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, а также выполнять заявки Собственника в сроки, установленные законодательством.

3.1.8. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, таких как залив, засор стояка канализации, отключение электричества и других.

3.1.9. Организовать прием почтовых уведомлений Собственников по вопросам, касающимся данного Договора, в следующем порядке:

- в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего Договора, Управляющая организация обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать Собственника о результатах рассмотрения жалобы или претензии;

3.1.10. Предоставлять Собственнику предложения о необходимости проведения капитального ремонта Многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, о сроках его начала, необходимом объеме работ, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта Многоквартирного дома.

3.1.11. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг в течение одних суток путем размещения соответствующей информации в офисе.

3.1.12. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов и внести соответствующую информацию в техническую документацию на Многоквартирный дом.

3.1.13. Не менее чем за 1 (один) день до начала проведения работ внутри помещения Собственника уведомить о времени доступа в помещение.

3.1.14. На основании письменной заявки Собственника составлять акт о нанесении ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме.

3.1.15. Представлять интересы Собственника в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.16. Участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая.

3.1.17. Проводить сверку расчетов по платежам Собственника.

3.1.18. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирным домом в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти.

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 иным организациям.

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 случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, с данными, предоставленными Собственником, размер платы за коммунальные услуги определяется расчетным путем.

3.2.4. Готовить предложения общему собранию собственников помещений по вопросу размера платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме;

3.2.5. Производить осмотры инженерного оборудования, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственника.

3.2.6. За счет Собственника оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме, а также иного имущества Собственника.

3.2.7. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику в случаях задолженности по платежам.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату по настоящему договору и коммунальные услуги, а также иные платежи. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы.

3.3.2. Письменно информировать Управляющую организацию о контактных телефонах и адресах для связи, а также сообщать телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии более 24 часов.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных и коммуникационных сетей;

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 осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, 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 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 в Многоквартирном доме;

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 допускать нарушения тишины и покоя граждан:

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

в период с 22.00 до 10.00 часов в выходные (суббота, воскресенье) и установленные федеральным законодательством нерабочие праздничные дни;

в период с 13.00 до 15.00 часов ежедневно;

л) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения. Не проводить работ влияющих на состояние общего имущества в Многоквартирном доме;

3.3.4. Письменно информировать Управляющую организацию в течение 3 (трех) дней:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении, включая временно проживающих;

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилых помещениях потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты.

3.3.5. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в помещение Собственника для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время. Допускать представителя Управляющей компании в помещение, в котором у Собственника установлены приборы учета для снятия показаний с таких приборов или по согласованию с Управляющей компанией предоставлять такие сведения в письменном виде по форме, установленной в Управляющей организацией за личной подписью Собственника до окончания расчетного месяца.

3.3.6. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

3.3.7. Соблюдать правила пользования общим имуществом.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Контроль выполнения Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору.

3.4.2. Требовать изменения размера платы за помещение и коммунальные услуги в случае невыполнения услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества по вине Управляющей организации.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ

4.1. Размер платы Собственника за содержание текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме устанавливается в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, пропорциональной размеру общей площади помещения, принадлежащего Собственнику помещению.

4.2. Цена Договора включает в себя плату за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома и составляет 51,8 рублей в месяц на 1 м² общей площади жилого помещения Собственника.

4.3. Ежемесячная плата Собственника за содержание и текущий ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые Собственником, имеющие оснащение индивидуальными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, а при отсутствии индивидуальных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги не входит в цену определенную в пункте 4.2 настоящего договора и рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти в порядке.

4.6. Оплата производится ежемесячно до 15 числа месяца, следующего за месяцем подлежащим оплате.

4.7. Оплата производится на основании платежных документов полученных Собственником в Управляющей организации. Не получение, Собственником платежного документа не является основанием для не оплаты.

4.8. В платежном документе указываются: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения, сумма перерасчета, задолженность Собственника по оплате, дата создания платежного документа.

4.9. Сумма начисленных пеней указывается отдельной строкой в платежном документе.

4.10. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размера платы за содержание и текущий ремонт помещений и за коммунальные услуги не позднее даты выставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за содержание и текущий ремонт помещений и за коммунальные услуги в ином размере, путем размещения соответствующей информации в платежных документах.

4.11. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация несет ответственность предусмотренную действующим законодательством.

5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п. 5.4 настоящего Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере ставки рефинансирования, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

5.4. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

6. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником и уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от Управляющей организации информации об оказанных услугах и (или) выполненных работах;

- проверки качества оказания услуг и выполнения работ;

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

- составления актов о нарушении условий договора;

- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников;

- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль.

6.2. Акт о нарушении условий Договора может составляться в случаях:

- не выполнения услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества по вине Управляющей организации.

- неправомерных действий Собственника.

В случае необходимости в дополнение к Акту Сторонами составляется дефектная ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника (уполномоченного им лица), а также, при необходимости - подрядной организации.

7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор, может быть расторгнут в одностороннем порядке по инициативе Собственника в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

7.2. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой Стороне письменного уведомления.

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

7.4. В случае переплаты Собственником (нанимателем, арендатором) средств за услуги по настоящему Договору на момент его прекращения Управляющая организация обязана уведомить Собственника (нанимателя, арендатора) о сумме переплаты, получить от него распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный ими счет излишне полученных ею средств.

7.5. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

7.6. Решение Общего собрания Собственников помещений об образовании товарищества собственников жилья или жилищного кооператива не является основанием для расторжения Договора с Управляющей организацией.

7.7. Отчуждение помещения новому Собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора, но является основанием для замены Собственника новой стороной Договора.

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 Многоквартирного дома.

8.2. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, военные действия, террористические акты. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств.

8.3. 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.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

9.1. Договор заключен **на 5 (пять) лет** и вступает в действие с «___» _____ г.

9.2. При отсутствии решения общего собрания Собственников либо уведомления Управляющей организации о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

10.2. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

- Приложение 1. Состав и состояние общего имущества в Многоквартирном доме по адресу: МО, Красногорский р-н, с. Петрово – Дальнее, ул. Суворовская, дом 4, на ___ л.

- Приложение 2. Состав и периодичность работ и услуг по содержанию, текущему ремонту и техническому обслуживанию общего имущества в Многоквартирном доме на ___ л.

Собственник:

Управляющая организация:

Акционерное общество «Вектор плюс»

АО "Вектор плюс"

Юридический адрес 143422, Московская область, Красногорский район, село Петрово - Дальнее, улица Александровская, дом 4

Телефон 498 601 09 96 ;

ИНН/КПП 5024099693/502401001

Расчетный счет 40702810240210003049

Банк Сбербанк России ОАО г. Москва

Корреспондентский счет 30101810400000000225

БИК 044525225 ОКПО 88854804

ОГРН 1085024006693 от 15.10.2008 года

ОКВЭД 41.00

Генеральный директор Натягина Татьяна Ивановна