Д О Г О В О Р № 3С/НУ
оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: пер.Спортивный, д.3

« 01 » декабря 2018г. г. Кстово

Собственники помещений многоквартирного дома, на основании решения общего собрания собственников помещений, протокол общего собрания № б/н от 30 ноября 2018 г., именуемые в дальнейшем «Собственники», с одной стороны, и **ООО Управляющая компания «Гранд-НН»**, в лице генерального директора Колесникова Игоря Евгеньевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Обслуживающая организация», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен по инициативе Собственников помещений на условиях, согласованных с Обслуживающей организацией, является договором с множественностью лиц со стороны Собственников помещений и содержит условия одинаковые для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.2. Отношения, связанные с проведением капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, регулируются отдельно.

1.3. Настоящий Договор является договором смешанного вида с особым правовым режимом, т.к. включает в себя элементы разных видов договоров.

1.4. Работы по текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, не входящие в состав работ и услуг по содержанию общего имущества выполняются обслуживающей организацией при наличии решения общего собрания собственников помещений.

1.5. Перечни, сроки оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества формируются в соответствии с требованиями действующего законодательства, результатами осмотров общего имущества и составляются на срок действия договора, но не менее чем на один год.

1.6. С целью соблюдения минимальных условий санитарно-эпидемиологического благополучия, до формирования земельного участка, санитарная уборка придомовой территории осуществляется в ранее установленных границах землепользования, если иное не установлено решением общего собрания Собственников.

1.7. Обслуживающая организация предоставляет услуги по содержанию, текущему и капитальному ремонту в границах эксплуатационной ответственности, без предоставления коммунальных услуг. Состав общего имущества, подлежащий управлению, определяется из состава общего имущества, утвержденного собственниками помещений на общем собрании, и включает в себя только то имущество, в части которого выполняются работы и оказываются услуги.

1.8. Уполномоченным собственниками лицом по настоящему договору в соответствии с ст. 164 ЖК может быть один из собственников помещения в доме.

2. Предмет договора

2.1. Обслуживающая организация по заданию собственников помещений в течение срока действия договора за плату обязуется оказывать услуги и (или) выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в данном доме, а также оказывать дополнительные услуги и выполнять работы, в том числе по текущему и капитальному ремонту общего имущества.

2.2. Услуги и (или) работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме предоставляются Обслуживающей организацией самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц.

2.3. Собственники помещений переуступают Обслуживающей организации права требования с денежных средств поступивших по ранее заключенному договору управления. Средства, полученные от управляющей организацией до смены формы управления, возвращаются Обслуживающей организации, и направляются на текущий и капитальный ремонт общего имущества.

2.5. Собственник помещения дает согласие Обслуживающей организации осуществлять обработку 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, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

2.6. Собственники предоставляют право Обслуживающей организации заключать с третьими лицами договора об использовании общего имущества в многоквартирном доме (в том числе на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, предоставление в пользование, аренду и пр.). Средства, полученные от использования общего имущества, направляются на проведение дополнительных работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома, компенсацию инвестированных Обслуживающей организацией в общее имущество средств, энергосбережение, устранение актов вандализма, а также ликвидацию аварий.

3. Права и обязанности Обслуживающей организации

3.1. Обслуживающая организация обязана:

3.1.1. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества, предусмотренные действующим законодательством и настоящим Договором.

3.1.2. Своевременно информировать Собственников через объявления на подъездах:

- о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей;

- о планово-предупредительном ремонте инженерных сетей в срок не позднее 2 календарных дней до даты работ.

3.1.3. Составлять комиссионные акты по фактам причинения вреда имуществу Собственников, по фактам оказания услуг и (или) выполнения работ по обслуживанию общего имущества многоквартирного дома ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

3.4. 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 настоящего договора.

3.5. Выдавать платежные документы, копии лицевого-счета, справки об отсутствии задолженностей и иные документы, предусмотренные действующим законодательством.

3.6. Осуществлять аварийно-диспетчерское обслуживание, в том числе по заявкам Собственников.

3.7. Истребовать у предыдущей обслуживающей (обслуживающей) организации техническую и иную документацию на управляемый многоквартирный дом, а в случае невозможности ее истребования - восстановить. Расходы Обслуживающей организации, понесенные на восстановление такой документации, подлежат включению в состав затрат по содержанию общего имущества.

3.8. Предоставлять уполномоченному собственниками лицу (председателю совета, а в его отсутствие одному из членов совета МКД), в первый квартал текущего года за прошедший, письменный отчет об исполнении условий настоящего договора, а при его отсутствии разместить отчет на сайте обслуживающей организации.

3.9. Проинформировать уполномоченное собственниками лицо о необходимости проведения капитального ремонта общего имущества и финансировании таких работ.

3.10. Проинформировать уполномоченное собственниками лицо об истечении сроков эксплуатационной надежности общего имущества.

3.11. Обеспечить конфиденциальность персональных данных собственника помещения и безопасности этих данных при их обработке.

3.12. В случае поручения обработки персональных данных по договору другому лицу, Обслуживающая организация обязана включить в такой договор в качестве существенного условия обязанность обеспечения указанным лицом конфиденциальности персональных данных и безопасности персональных данных при их обработке.

3.2. **Обслуживающая организация вправе**:

3.2.1. В период действия настоящего Договора Обслуживающая организация вправе самостоятельно определить очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от климатических условий, фактического технического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей, в том числе при невозможности исполнения обязательства - перенести исполнение данного обязательства на следующий год.

3.2.2. С согласия Собственников помещений инвестировать собственные средства в общее имущество с их последующим возмещением собственниками.

3.2.3. По поручению собственников предоставлять в пользование третьим лицам общее имущество в МКД (пользование, аренду, размещение рекламной продукции и др.).

3.2.4. Информировать надзорные органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

3.2.5. Обслуживающая организация вправе выполнить работы и оказать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием собственников, если необходимость их

проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в МКД, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, а также в связи с предписанием надзорного (контрольного) органа (ГЖИ, ГПН, Роспотребнадзор и др.), о чем Обслуживающая организация обязана проинформировать Собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества (капитальному ремонту). Информирование Собственников осуществляется, путем вывешивания уведомления на входных дверях каждого подъезда.

3.2.6. Осуществлять обработку 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.

3.2.7. Оказывать Собственникам дополнительные услуги или выполнить другие работы в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору, если необходимость оказания таких услуг или выполнения работ возникла при исполнении основных обязательств. Если собственники не примут решение о дополнительном финансировании, то выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, Необеспеченные финансированием работы и услуги подлежат включению в перечень работ и услуг следующего года.

3.2.8. Направлять доходы, полученные от использования общего имущества на проведение дополнительных работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома, компенсацию инвестированных Обслуживающей организацией в общее имущество средств, устранение актов вандализма, а также ликвидацию аварий. 25% средств, полученных от использования общего имущества, является вознаграждением Обслуживающей организации.

4. Права и обязанности Собственников

4.1.Собственники имеют право:

4.1.1. Потребовать произвести перерасчет платы по договору вследствие отсутствия или ненадлежащего качества предоставления услуг и работ.

4.1.2. По согласованию с Обслуживающей организацией погасить имеющуюся задолженность работами по благоустройству территории, прилегающей к многоквартирному дому, а также другими работами.

4.1.3. В согласованные с Обслуживающей организацией сроки - проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ или поручить проверку уполномоченному собственниками лицу.

4.1.4. Требовать от Обслуживающей организации, в части взятых ею обязательств, устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

4.1.5. Производить оплату услуг и работ по настоящему Договору авансом за несколько месяцев вперед.

4.2. Собственники обязаны:

4.2.1. Своевременно и полностью вносить оплату по настоящему Договору. Внесение платы должно производиться ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за истекшим, по реквизитам и в размере, указанным в счете - квитанции.

4.2.2. Представлять Обслуживающей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение собственника в случае его временного отсутствия на случай проведения аварийных работ, а в случае не предоставления такой информации возместить причиненный ущерб гражданам и (или) юридическим лицам и их имуществу.

4.2.3. Соблюдать права и законные интересы соседей, не допускать выполнения в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений, либо создающих повышенный шум или вибрацию, соблюдать тишину в помещениях многоквартирного дома с 23-00 до 7-00 час, не нарушать нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях.

4.2.4. Обеспечить доступ в помещение представителей Обслуживающей организации, а также уполномоченных ею лиц для осмотра внутридомового и внутриквартирного оборудования, выполнения необходимых ремонтных работ; работ по ликвидации аварии.

4.2.5. Извещать Обслуживающую организацию в течение суток об изменении числа проживающих, в том числе временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более 3-х дней.

4.2.6. Уведомлять Обслуживающую организацию не более чем в десятидневный срок об отчуждении помещения.

4.2.9. Производить оплату за жилое помещение в порядке и в сроки, которые установлены настоящим Договором.

4.2.10. Исполнять требования, предусмотренные в Руководстве по пользованию помещениями в жилых и многоквартирных домах и оборудованием, расположенным в них, а также требования Обслуживающей организации, указанные в уведомлении по устранению выявленных в процессе осмотра помещения недостатков.

4.2.11. При заключении договоров социального найма или найма в период действия настоящего договора собственник муниципальных помещений обязан информировать нанимателей об условиях настоящего договора.

4.2.12. Представить в Обслуживающую организацию копию правоустанавливающего документа и оригинал для сверки.

4.2.13. Для исполнения договорных обязательств собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном в МКД праве собственности на жилое помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего Договора в части начислении платежей.

4.2.14. Собственник муниципальных помещений по настоящему договору действует в интересах нанимателя и за его счет.

4.2.15. Собственники помещений на своем общем собрании обязаны избрать совет МКД и председателя совета из числа членов совета.

4.2.16. Немедленно сообщать Обслуживающей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу.

4.2.17. Ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с условиями настоящего Договора.

4.2.18. Собственники обязаны иметь договора с ресурсоснабжающими организациями на получение коммунальных услуг по индивидуальному потреблению и на общедомовые нужды.

5. Оплата по договору

5.1. Цена Договора и размер платы за жилое помещение устанавливается в соответствии с долей Собственника в праве собственности на общее имущество многоквартирного жилого дома.

5.2. Цена Договора определяется стоимостью услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества.

5.3. Плата за жилое помещение устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.

5.4. Расчетный период для оплаты за жилое помещение и коммунальные услуги устанавливается в один календарный месяц в срок до 10-го числа месяца, следующего за отчетным.

5.5. Не использование помещений Собственниками не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт многоквартирного дома.

5.6. Размер расходов на коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества в состав платы за содержание жилого помещения расходов не включается, а включается в состав платы за коммунальные услуги на общедомовые нужды.

5.7. Плата работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений многоквартирного дома при заключении договора составляет 19.90 руб. за 1 кв.м.

5.8. Указанная в договоре плата за содержание, текущий ремонт общего имущества собственников помещений многоквартирного дома ежегодно индексируется при изменении уровня инфляции, уровня потребительских цен на товары и услуги в соответствии с индексами-дефляторами по видам экономической деятельности, определяемыми Минэкономразвития России. При этом обслуживающая компания может устанавливать размер платы за содержание, текущий ремонт в соответствии с Постановлением ОМСУ "Об установлении размера платы за жилое помещение для граждан".

5.9. Взносы за капитальный ремонт устанавливаются в соответствии с жилищным законодательством РФ и Нижегородской области.

5.10. Дополнительные работы и услуги, не предусмотренные настоящим договором и Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013г № 290 «О минимальном перечне работ и услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», выполняются Обслуживающей организацией за отдельную плату.

5.11. Собственники не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

6. Ответственность Сторон.

6.1. Собственники несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.2. Обслуживающая организация несет ответственность по настоящему Договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента начала выполнения своих обязательств.

6.3. При несвоевременном внесении (невнесении) оплаты по договору Собственники оплачивают пени в порядке, установленном законодательством РФ.

6.4. Ни одна из сторон не несет ответственность за несвоевременное и ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору, если такое неисполнение вызвано обстоятельствами непреодолимой силы (форс-мажорными обстоятельствами): землетрясения, наводнения, другие стихийные бедствия, военные действия, решения государственных органов, иные обстоятельства, не зависящие от воли сторон, если такие обстоятельства непосредственно влияют на исполнение обязательств по настоящему договору, и если они возникли после подписания настоящего договора. Форс- мажорные обстоятельства могут быть признаны при взаимном согласии сторон, совершенному в письменной форме за подписью уполномоченных лиц сторон.

6.5. Обслуживающая организация не несет ответственности за техническое состояние общего имущества многоквартирного дома, которое существовало до момента заключения настоящего Договора.

6.7. Обслуживающая организация не отвечает по обязательствам Собственников. Собственники не отвечают по обязательствам Обслуживающей организации, которые возникли не по поручению Собственников.

6.8. Собственники помещений несут ответственность за последствия отказа от доступа в свое помещение для проведения работ и оказания услуг по надлежащему содержанию общего имущества в помещении и устранение аварий.

6.9. Обслуживающая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:

- действий (бездействий) собственников и лиц, проживающих в помещениях собственников;
- использованием собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- не обеспечением собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором.
- аварий, произошедших не по вине Обслуживающей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.).

7. Заключение договора, срок действия договора, дополнение и изменение к договору

7.1. Настоящий Договор и приложения к нему считается подписанным с момента его акцептования (утверждения) собственниками помещений на общем собрании таких собственников или уполномоченным собственниками лицом или платежом и действует в течение 5 лет либо до изменения способа управления или выбора иной обслуживающей организации.

7.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительных соглашений в письменной форме, подписываются сторонами и являются неотъемлемой частью настоящего договора.

7.3. При отсутствии письменного отказа одной из сторон от пролонгации настоящего Договора или его пересмотре за один месяц до его окончания настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

8. Расторжение договора.

8.1. Обслуживающая организация вправе расторгнуть настоящий Договор в связи с существенным изменением обстоятельств, предусмотренных гражданским и жилищным законодательством, а также при систематическом неисполнении Собственниками помещений обязательств по оплате за выполненные работы и оказанные услуги: неплатежи собственников помещений более 3 месяцев, систематическое непринятие Собственниками решений об утверждении работ и услуг, а также их стоимости

8.2. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора, если обслуживающая организация не выполняет условий такого

договора, и принять решение о выборе иной обслуживающей организации или об изменении способа управления данным домом.

Односторонний отказ Собственников помещений от исполнения обязательств может быть произведен только при наличии доказательств неисполнения обязательств Обслуживающей организацией и при условии оплаты фактически понесенных ею расходов, а также убытков, связанных с досрочным расторжением договора.

8.3. Договор считается досрочно расторгнутым, если Собственники помещений в установленном порядке приняли решение на общем собрании о прекращении договорных отношений и за один месяц до его окончания уполномоченное Собственниками лицо направило Обслуживающей организации уведомление о досрочном расторжении договора, заверенную копию протокола общего собрания, копии бланков голосования и документы, подтверждающие факт неисполнения Обслуживающей организацией взятых обязательств, а также расчет убытков, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением Обслуживающей организацией своих обязательств, а также возместили убытки Обслуживающей организации в связи с досрочным расторжением Договора.

9. Прочие условия.

9.1. В случае расторжения договорных отношений обработка персональных данных прекращается. Персональные данные после прекращения обработки подлежат уничтожению в установленные сроки, если собственники помещений (в письменной форме) не поручили передать такие данные уполномоченному им лицу.

9.2. Все споры по настоящему Договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения – в судебном порядке.

9.3. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регулируются дополнительными соглашениями.

9.4. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у уполномоченного собственниками лица, второй – в Обслуживающей организации. Копии настоящего Договора предоставляются Собственникам помещений уполномоченным ими лицом.

9.8. Данный договор является обязательным для всех Собственников помещений многоквартирного дома.

10. Почтовые адреса и банковские реквизиты сторон.

Собственники	**«Обслуживающая организация»:**
Подпись собственника:	Генеральный директор ООО УК «Гранд-НН»
_____	_____ /И.Е. Колесников/