

Договор № 1  
управления многоквартирным домом № 4 по ул. Академика Негина

г. Саров

07.09. 2015 г.

Бугаревъ Екатерина Анатольевна, именуемый в дальнейшем Заказчик, с одной стороны и ООО «Эксплуатация-Инжиниринг», именуемое в дальнейшем Управляющая организация, в лице директора Четвергова Дениса Анатольевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем совместно «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: ул. Академика Негина, д. 4

## 1. Цель Договора

1.1. Целью Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в указанном многоквартирном доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества дома, его инженерных систем и оборудования мест общего пользования и придомовой территории.

## 2. Общие положения

2.1. Настоящий Договор заключен на основании протокола рассмотрения заявок на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом №4 по ул.Академика Негина, от 16.07.2015 № 1/р открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.

## 3. Термины, используемые в Договоре

3.1. Для нужд настоящего Договора используются следующие термины:

**Заказчик** – собственник помещения, пользующийся помещением многоквартирного дома.

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

**Управляющая организация** – лицо, осуществляющее деятельность по управлению многоквартирным домом в соответствии с установленным законодательством стандартами и порядком осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом.

**Общее имущество многоквартирного дома** - помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы); иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий; крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

**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 балконов, лоджий, веранд и террас.

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

**Управление многоквартирным домом** – деятельность Управляющей организации, направленная на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме, осуществляемая в соответствии с правилами, определенными законодательством.

**Содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома** - комплекс работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, определенный в соответствии с минимальным перечнем услуг и

работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденным действующим законодательством.

**Качество содержания общего имущества** – совокупность количественных и качественных характеристик и свойств деятельности соответствующих лиц, обеспечивающих удовлетворение требований и запросов пользователей помещений многоквартирного дома по уровню комфортности и безопасности проживания, этике обслуживания.

3.2. Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома, в том числе земельного участка, находящегося в установленных границах, на момент заключения настоящего Договора отражены в Акте о состоянии общего имущества многоквартирного дома (приложение 1).

Акт о состоянии общего имущества многоквартирного дома составляется при приемке дома в управление Управляющей организацией, а также при расторжении настоящего Договора по любому из оснований.

3.3. Перечень и сроки выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома определяются в соответствии с приложением 2 к настоящему Договору.

3.4. Для надлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Заказчик передает по акту приема-передачи Управляющей организации техническую и иную, связанную с управлением многоквартирным домом, документацию в установленном порядке.

#### 4. Предмет Договора

4.1. Заказчик поручает, а Управляющая организация обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: ул. Академика Негина, д.4, обеспечивать предоставление коммунальных услуг собственникам, на законных основаниях пользующимся помещениями многоквартирного дома, а также осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность.

4.2. Заказчик обязуется оплачивать услуги Управляющей организации в порядке и объемах, установленных настоящим Договором, в случае, когда такая обязанность возложена на Заказчика в соответствии с условиями настоящего Договора.

#### 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, в том числе правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, а также обеспечить использование помещений многоквартирного дома в соответствии с проектной и технической документацией.

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, организовать предоставление коммунальных услуг, выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством.

5.1.3. Представлять интересы Заказчика 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, хранить и своевременно вносить изменения в техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства и озеленения, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора. По требованию Заказчика знакомить его с условиями совершенных Управляющей организацией сделок в рамках исполнения Договора.

Осуществлять сбор, обновление и хранение информации о собственниках помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров, включая ведение актуальных списков в электронном виде и(или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства.

5.1.5. Выполнять работы по содержанию общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующими правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства РФ, в том числе правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в связи с оказанием услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

5.1.6. Систематически (не реже 2 раз в год) проводить технические осмотры многоквартирного дома и корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.

5.1.7. Разрабатывать и исполнять текущие и перспективные планы работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома:

5.1.7.1. Выполнять работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома на основании перечня обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме приложения 2 к настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством.

5.1.7.2. Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей многоквартирного дома и его оборудования указаны в приложении 3 к настоящему Договору.

5.1.8. Организовывать и обеспечивать Заказчика коммунальными услугами, в т.ч. холодным и горячим водоснабжением, водоотведением, электроснабжением, отоплением, установленного качества и в необходимом объеме (приложение 4 к настоящему Договору), в соответствии с действующими правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства РФ, посредством заключения соответствующих договоров в соответствии с п.5.1.2 Договора, в том числе:

5.1.8.1. производить перерасчет размера платы за отдельные виды коммунальных услуг за период временного отсутствия потребителей в занимаемом жилом помещении, не оборудованном индивидуальным и (или) общим (квартирным) прибором учета;

5.1.8.2. изменять размер платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в случае установления данного факта в соответствии с приложением 4 к настоящему Договору. Факт непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества устанавливается в порядке, определенном действующими правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства РФ;

5.1.8.3. приостанавливать и ограничивать предоставление коммунальных услуг в порядке и по основаниям, установленным действующими правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства РФ;

5.1.9. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома.

5.1.10. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Заказчика и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки.

5.1.11. Производить расчет и начисление Заказчика платежей, установленных в п. 6.1 Договора, в порядке, указанном в пунктах 5.2, 5.3 Договора, обеспечивая выставление единого платежного документа в срок до 1 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

5.1.12. Производить сбор установленных в п. 6.1. Договора платежей.

5.1.13. Рассматривать все претензии Заказчика, связанные с исполнением заключенных Управляющей организацией договоров с третьими лицами, и разрешать возникшие конфликтные ситуации.

5.1.14. Обеспечить Заказчика наглядной информацией в местах общего пользования (подъезды) о телефонах аварийных служб.

5.1.15. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксации начальных показаний приборов, проводить проверку наличия или отсутствия индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, распределителей и их технического состояния, достоверности предоставленных потребителем сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей, сохранности пломб в порядке, определенном правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства РФ.

5.1.16. Разрабатывать и выполнять мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в многоквартирном доме.

5.1.17. Организовывать работы по ликвидации аварий в многоквартирном доме.

5.1.18. Осуществлять в установленной форме учет граждан, проживающих в многоквартирном доме, оформление и подготовку документов для осуществления регистрационного учета граждан.

5.1.19. По требованию Заказчика выдавать необходимые справки и иные документы установленного образца.

5.1.20. Приступить к выполнению своих обязательств по Договору с момента вступления его в силу.

5.1.21. Предоставлять Заказчику в любой момент информацию, касающуюся жилищного фонда, в запрашиваемые сроки на бумажном и магнитном носителях.

5.1.22. Предоставлять по запросу Заказчика в течение 3 рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по договору управления многоквартирным домом.

5.1.23. Предоставлять Заказчику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала текущего года.

Раскрытие информации о деятельности по управлению многоквартирным домом осуществлять в

соответствии со стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным действующим законодательством.

5.1.24. Организовывать рассмотрение общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом в соответствии с установленным законодательством стандартом.

5.1.25. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством относительно к условиям настоящего Договора.

## 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 внеочередную проверку технического состояния конструкций и коммунальных систем в помещениях многоквартирного дома.

5.2.3. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета.

5.2.4. Взыскивать с Заказчика в установленном порядке задолженность по оплате жилищно-коммунальных услуг.

5.2.5. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

## 5.3. Заказчик обязуется:

5.3.1. Предоставить право Управляющей организации представлять интересы Заказчика по предмету Договора (в том числе по заключению Договоров, направленных на достижение целей Договора и не нарушающих имущественные интересы Заказчика во всех организациях).

5.3.2. Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Заказчику услуг в рамках настоящего Договора.

5.3.3. Не осуществлять перепланировку помещений, переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией.

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

5.3.5. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией не установленных Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Заказчика, согласовывать выполнение указанных работ за счет лица, виновного в возникновении аварии.

5.3.6. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством относительно к условиям настоящего Договора.

## 5.4. Заказчик имеет право:

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

5.4.2. Требовать в любой момент предоставления Управляющей организацией информации по вопросам исполнения Договора в составе и сроки, согласно запросу Заказчика (в том числе на магнитном носителе) в соответствии с действующим законодательством.

5.4.3. Требовать соблюдения Управляющей организацией действующих правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных постановлением Правительства РФ, в том числе сроков перерасчета платежей за данные услуги по Договору, в связи с предоставлением услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

5.4.4. Требовать соблюдения Управляющей организацией действующих правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ, в том числе правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в связи с оказанием услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

5.4.5. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством, применительно к условиям настоящего Договора.

## 6. Цена и порядок расчетов

6.1. Заказчик производит оплату за жилое помещение и коммунальные услуги Управляющей организации, в том числе:

- плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- плату за коммунальные услуги;

- взнос за капитальный ремонт (в случае заключения соответствующего договора с региональным оператором).

6.2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится Заказчиком своевременно и полностью в соответствии с требованиями, установленными законодательством. Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у Собственника помещения с момента возникновения права собственности на помещение.

6.3. Плата за содержание ремонт жилого помещения составляет 25,54 руб.м/кв, обеспечивает в рамках Договора содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с перечнем, составом и периодичностью работ (услуг), указанных в приложении 2 к настоящему Договору.

6.4. До окончания срока действия настоящего Договора, указанного в пункте 10.1 Договора, Заказчики, являющиеся собственниками данных помещений, вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения в размере, определенном по результатам открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (приложение 2 к настоящему Договору). В случае, если до окончания срока действия настоящего Договора, указанного в пункте 10.1 Договора, собственниками помещений многоквартирного дома на общем собрании не избран и не реализован способ управления многоквартирным домом, плата за содержание и ремонт жилого помещения вносится указанными собственниками в размере, определенном органом местного самоуправления г.Сарова в установленном порядке.

6.5. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление.

Размер платы за коммунальные услуги, вносимой Заказчиком, рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти Нижегородской области в порядке, установленном Правительством РФ. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным в соответствии с действующим законодательством.

Правила предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам помещений в многоквартирном доме, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

6.6. Изменение ставок (тарифов) оплаты Заказчиком жилищных и коммунальных услуг производится в порядке, установленном действующим законодательством.

Изменение 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, определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

6.7. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг (п. 5.3.6 настоящего Договора) Заказчик оплачивает Управляющей организации данные работы после представления Заказчику всех необходимых расчетов, проектов.

6.8. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет средств собственников помещений многоквартирного дома в порядке, установленном действующим законодательством. Минимальный размер взноса на капитальный ремонт устанавливается нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

6.9. Плата за жилищно-коммунальные услуги вносится Заказчиком на основании платежных документов, полученных от Управляющей организации, ежемесячно в срок до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем. Платежные документы доставляются Заказчику с использованием услуг почтовой связи и (или) путем личного вручения Заказчику.

6.10. Неиспользование Заказчиком помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии Заказчика внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Заказчика в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

6.11. Заказчик, несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должник) (за исключением взносов на капитальный ремонт), 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 просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

6.12. Управляющая организация вправе осуществлять расчеты с Заказчиком и взимать плату за жилое помещение и коммунальные услуги при участии платежных агентов, осуществляющих деятельность по приему платежей физических лиц, а также банковских платежных агентов, осуществляющих деятельность в соответствии с законодательством о банках и банковской деятельности.

6.13. Заказчик, несвоевременно и (или) не полностью уплативший взносы на капитальный ремонт, обязан уплатить в фонд капитального ремонта проценты в размере и порядке, установленном законодательством в порядке. Уплата указанных процентов осуществляется в порядке, установленном для уплаты взносов на капитальный ремонт.

## 7. Ответственность Сторон

7.1. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате ее действий или бездействия, в размере действительного 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. Управляющая организация несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых услуг действующему законодательству.

7.5. В случае причинения убытков Заказчику по вине Управляющей организации последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

7.6. 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. Осуществление контроля за выполнением сторонами обязательств по Договору

8.1. Стороны Договора имеют право контроля за исполнением условий Договора другой стороной:

8.1.1. Собственник вправе осуществлять контроль за деятельностью Управляющей организации по исполнению настоящего Договора лично либо через доверенных лиц посредством составления соответствующих актов при участии:

- в осмотрах (измерениях, испытаниях) общего имущества в многоквартирном доме;
- в проверках технического состояния многоквартирного дома и инженерного оборудования;
- в профилактическом осмотре кровель и подвалов с целью подготовки предложений по их ремонту;
- в приемке всех видов работ;
- в приемке работ по подготовке дома к сезонной эксплуатации, а также при присутствии при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

8.1.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, инженеров, специалистов, экспертов, имеющих соответствующую квалификацию и действующих на основании доверенности собственника либо договора поручения с ним.

8.1.3. Помимо указанных выше действий как собственник, так и Управляющая организация вправе обращаться с жалобами, претензиями и прочими заявлениями об устранении недостатков в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствием установленным требованиям, для административного воздействия, а также обращаться в другие инстанции согласно действующему законодательству.

8.2. 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, а также возможности для контрольных осмотров;

- оценку качества работы Управляющей организации на основе установленных критериев.

8.2.1. В случае уклонения Управляющей организации от устранения выявленных советом многоквартирного дома нарушений условий настоящего договора со стороны Управляющей организации совет многоквартирного дома вправе инициировать созыв внеочередного общего собрания собственников для

принятия соответствующих решений с уведомлением о проведении такого собрания (с указанием даты, времени и места) Управляющей организации.

8.2.2. Совет многоквартирного дома проводит оценку выполнения условий договора управления многоквартирным домом Управляющей организацией по следующим критериям:

- документально подтвержденная эффективность мероприятий по управлению многоквартирным домом, обеспечение энергосбережения и повышения энергетической эффективности в многоквартирном доме;
- показатели уровня сбора платежей за жилищно-коммунальные услуги, прочих платежей;
- 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 за качеством и объемом поставляемых собственнику;
- эффективность работы с обращениями жителей многоквартирных домов по вопросам, отнесенным законодательством и настоящим договором к компетенции Управляющей организации;
- своевременность и полнота предоставляемой совету многоквартирного дома 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 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.

9.3. 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 3 года. Начало действия Договора – с момента подписания.

10.2. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим гражданским законодательством РФ.

10.3. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут:

10.3.1. в одностороннем порядке:

а) по инициативе Заказчика, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не менее чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем представления ей заявления о расторжении настоящего Договора и копии протокола общего собрания;

б) по инициативе Управляющей организации при наступлении обстоятельств непреодолимой силы;

10.3.2. по соглашению Сторон;

10.3.3. в судебном порядке в соответствии с нормами гражданского законодательства;

10.3.4. в случае ликвидации Управляющей организации;

10.4. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Заказчика обязана уведомить о расторжении Договора администрацию города Сарова.

10.5. В случае расторжения Договора Управляющая организация передает техническую документацию на многоквартирный дом и иные документы, связанные с управлением многоквартирным домом, в порядке, в составе и в сроки, предусмотренные законодательством. Подлежащие передаче документы должны содержать актуальные на момент передачи сведения о составе и состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

10.6. 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.

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

10.8. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются Заказчиком в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации.

**Приложения к договору:**

1. Акт о состоянии общего имущества многоквартирного дома.
2. Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.
3. Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей общего имущества многоквартирного дома и его оборудования.
4. Порядок снижения оплаты за жилищные и коммунальные услуги при некачественном оказании Заказчику.

**11. Реквизиты Сторон**

**ЗАКАЗЧИК:**

Бондарева Екатерина Александровна

**УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:**

ООО «Эксплуатация - Челябинск»

**Подписи сторон**



«Заказчик»

А.И.С.