

# ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Лодейное Поле

« 01 » января 2013 год

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу:

Ленинградская область, г. Лодейное Поле, пр. Урицкого д.14

Именуемые в дальнейшем – Собственники,

и Общество с ограниченной ответственностью «Уют», в лице генерального директора Ореховой Татьяны Евгеньевны действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем – Управляющая организация, в целях осуществления деятельности по управлению указанным многоквартирным домом, (далее – Дом) на условиях, утверждённых решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, заключили настоящий договор, (далее – Договор) о нижеследующем:

## 1. Общие положения

- 1.1. Договор заключён в соответствии со ст. 162 Жилищного Кодекса Российской Федерации, на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома по вопросу о выборе способа управления Домом от « 16 » декабря 2012г., протокол № 7 (копии прилагаются).
- 1.2. Договор утверждён решением собрания собственников помещений Дома от « 16 » декабря 2012г., протокол № 7 (копии прилагаются) и является одинаковым для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

## 2. Термины, используемые в договоре

**Управление многоквартирным домом** – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

**Услуга «Управление»** - деятельность, включающая планирование работ и ресурсов, заключение договоров и контроль выполнения работ в целях обеспечения содержания и ремонта общего имущества Дома, а также предоставления коммунальных услуг в рамках Договора.

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

**Найматель** – субъект гражданского права, проживающий в жилом помещении на основании договора социального найма, договора найма либо иного договора, заключённого в установленном порядке.

**Наймодатель** – собственник муниципального или иного жилого фонда, либо уполномоченное собственником лицо.

**Общее имущество дома** – часть имущественного комплекса Дома, предназначенная для обслуживания более одного жилого и (или) не жилого помещения в Доме определяемая согласно «Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме» утверждённых постановлением Правительства РФ № 491 от 13 августа 2006г. Состав общего имущества Дома, в отношении которого осуществляется управление, указан в Приложении № 1 к Договору.

**Доля в праве собственности на общее имущество дома (доля Собственника в Доме)** - доля, определяемая отношением общей площади жилых и нежилых помещений Дома, принадлежащих Собственнику, к сумме общих площадей всех жилых и нежилых помещений в Доме. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника комнаты в коммунальной квартире, находящейся в данном доме, пропорциональна сумме размеров общей площади указанной комнаты и определённой в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире этого собственника площади помещений, составляющих общее имущество в данной квартире.

**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, отопление, водоотведение (канализация), газоснабжение, электроснабжение.

**Содержание общего имущества дома** – комплекс работ и услуг согласно «Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме» (утв. постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006г.) и «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» (утв. постановлением Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу № 170 от 27.09.2003г.) по контролю за состоянием общего имущества Дома, поддержанию этого имущества в исправном (работоспособном) состоянии, наладке и регулировке инженерных систем Дома, в части общего имущества Дома, согласно Приложению № 1.

**Текущий ремонт общего имущества дома** – комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации частей общего имущества Дома с целью поддержания в эксплуатационно-пригодном состоянии элементов, оборудования, инженерных систем Дома.

### 3. Предмет договора

3.1. Управляющая организация в соответствии с условиями Договора обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Дома, в т.ч. обеспечивать управление Домом в пределах денежных средств собираемых с собственников, арендаторов и нанимателей Дома и предоставлять коммунальные услуги собственникам, арендаторам и нанимателям помещений Дома, и осуществлять иную направленную на достижение целей управления Домом деятельность. Конкретный набор предоставляемых коммунальных услуг определяется с учетом мнений собственников в договорами, заключёнными Управляющей организацией с ресурсоснабжающими организациями. Допускается заключение прямых договоров на поставку коммунальных услуг между Собственниками, арендаторами и нанимателями с ресурсоснабжающими организациями. При заключении прямых договоров обязанность по оплате за коммунальные услуги возникает у собственников, арендаторов и нанимателей непосредственно перед ресурсоснабжающими предприятиями.

3.2. Собственник обязуется оплачивать услуги Управляющей организации в размере, установленном настоящим Договором.

### 4. Обязанности сторон

#### 4.1. Управляющая организация обязуется:

4.1.1. Осуществлять управление общим имуществом Дома в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством в интересах собственников помещений в нём с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, а также в соответствии с требованием действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

4.1.2. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц (имеющих необходимое оборудование, навыки, сертификаты, лицензии и (или) иные разрешительные документы) организовывать проведение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества Дома, а также предоставление коммунальных услуг в сроки, установленные условиями Договора и действующими нормативными документами.

4.1.3. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Приложениями 2 и 3 к настоящему Договору. В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счёт.

- 4.1.4. Выполнять иные работы и оказывать иные услуги не вошедшие в перечень Приложения 2, 3 к Договору в случае их заказа Собственником (Собственниками), по официально утверждённым тарифам Управляющей организации.
- 4.1.5. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику (нанимателю, арендатору) помещений в многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам утверждёнными постановлением Правительства РФ № 354 от 06 мая 2011 года, установленного качества, в необходимом объёме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу с учётом требований п.3.1. настоящего Договора, путем заключения договоров купли-продажи коммунального ресурса с ресурсоснабжающей организацией.
- 4.1.6. Заключать договора с организациями коммунального комплекса на снабжение Дома коммунальными ресурсами и приём бытовых стоков, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг собственникам или нанимателям помещений Дома, в объёмах и с качеством предусмотренными настоящим Договором.
- 4.1.7. Не менее чем за сутки до начала работ информировать собственников, нанимателей, арендаторов о предстоящих ремонтных работах, об отключении, испытании, ином изменении режима работы инженерного оборудования в Доме, путём размещения соответствующей информации на досках объявлений, во всех подъездах Дома.
- 4.1.8. В порядке, установленном Жилищным Кодексом РФ, принимать плату от собственников (нанимателей, арендаторов) помещений Дома за оказанные услуги и выполненные работы по содержанию и ремонту общего имущества Дома.
- 4.1.9. Обеспечить выдачу Собственнику (нанимателю, арендатору) платёжных документов для оплаты жилого помещения и коммунальных услуг.
- 4.1.10. Информировать в письменной форме Собственников, нанимателей, арендаторов об изменении размеров установленных платежей по Договору. Данное информирование, возможно проводить путём размещения информации на счёте-извещении на оплату услуг либо путём размещения данной информации на досках объявлений, во всех подъездах Дома.
- 4.1.11. Обеспечивать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Дома. Устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника (нанимателя, арендатора) в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.
- 4.1.12. На основании заявки направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Дома или помещений принадлежащих собственникам. При неявке сотрудника в течении 3-х дней либо иные, согласованные сторонами сроки, данный факт расценивается как согласие с актом составленным Собственником в одностороннем порядке, о чём делается соответствующая запись в акте.
- 4.1.13. 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 расчёты, связанные с исполнением Договора. По требованию Собственника знакомить его с условиями совершённых Управляющей организацией сделок в рамках исполнения Договора.
- 4.1.14. Осуществлять в течении 30 дней рассмотрение предложений, заявлений, жалоб Собственников (нанимателей, арендаторов) и информировать о результатах рассмотрения обращений.
- 4.1.15. Представлять Собственнику отчёт о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора, путём публикации в газете «Лодейное Поле» и (или) на сайте Администрации Лодейнопольского муниципального района.

4.1.16. По требованию Собственника, Нанимателя и иных лиц, действующих по его распоряжению, бесплатно выдавать в течение установленного законодательством срока с момента обращения справки соответствующих форм и иные предусмотренные действующим законодательством документы, в пределах полномочий Управляющей организации.

4.1.17. Передать техническую документацию (базы данных) на Дом и иные документы, необходимые для управления Домом, за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора (по окончании срока его действия или в силу расторжения) вновь выбранной собственниками помещений дома управляющей организацией, товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу, иному специализированному потребительскому кооперативу либо, в случае непосредственного управления Домом собственниками помещений в нем - одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников помещений Дома о выборе способа управления Домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в Доме.

4.1.18. Информировать Собственников помещений Дома о наличии, вводе в эксплуатацию, выводе из эксплуатации и ремонте приборов общедомового учёта коммунальных ресурсов.

4.1.19. Приступить к выполнению своих обязательств по Договору с момента вступления в силу настоящего Договора согласно п. 9.1.

#### 4.2. Управляющая организация вправе:

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

4.2.2. Требовать от Собственника (нанимателя, арендатора) внесения платы по Договору в полном объёме в соответствии с выставленными платёжными документами.

4.2.3. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновной сумму неплательщиков и документально подтверждённого ущерба, причинённого несвоевременно и (или) неполным перечислением средств на счёт Управляющей организации в рамках Договора и других связанных с ним договоров.

4.2.4. При не поступлении платы по Договору от нанимателей и арендаторов помещений Дома, принадлежащих Собственнику, требовать платы от Собственника с учётом применения п. 4.2.3. Договора.

4.2.5. Производить осмотры технического состояния инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственников (нанимателей, арендаторов) согласовав с последними дату и время осмотров.

4.2.6. Организовывать и проводить:

- проверку правильности учёта потребленного ресурса путем сверки по показаниям приборов учёта;
- проверку работоспособности этих приборов.

4.2.7. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику (нанимателю, арендатору) в соответствии с действующим законодательством в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством

#### 4.3. Собственник обязуется:

4.3.1. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путём внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

4.3.2. При наличии в помещениях Дома, принадлежащих Собственнику, индивидуальных приборов учёта расхода коммунальных ресурсов, своевременно осуществлять поверку этих приборов и предъявлять к расчёту оплаты коммунальных услуг данные только поверенных приборов учёта.

Своевременно передавать показания индивидуальных приборов учёта коммунальных ресурсов.

4.3.3. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории.

4.3.4. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно - гигиенические, экологические, архитектурно - градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.

4.3.5. Предоставлять право Управляющей организации представлять интересы собственника по предмету Договора (в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей Договора и не нарушающих имущественные интересы собственников) во всех организациях.

4.3.6. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей организации, а также организаций осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирным домом для осмотра приборов учёта и контроля, а также для выполнения необходимого ремонта общего имущества Дома и работ по ликвидации аварий.

4.3.7. Своевременно представлять Управляющей организации сведения по принадлежащим Собственнику помещениям Дома:

1. о количестве граждан, проживающих в этих помещениях;

2. о заключении соглашений, влекущих смену Собственника помещений Дома, а также в связи с этим:

- сообщать ФИО нового собственника и дату его вступления в права собственности;

- предоставлять письменные сведения о реквизитах (номер, дату заключения, дату вступления в силу и т.д.) договора купли-продажи, дарения, мены жилого помещения и других документов, подтверждающих смену Собственника помещений.

При отсутствии уведомления обязательства по Договору сохраняются за бывшим Собственником, с которым заключён Договор, до дня предоставления соответствующих сведений;

- о заключённых договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Доме в размере пропорциональном занимаемому помещению, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора) – с указанием ФИО ответственного нанимателя (наименование и реквизитов организации оформившей право аренды);

- о смене ответственного нанимателя или арендатора;

3. об изменении объёмов потребления коммунальных ресурсов в нежилых помещениях и другие данные, необходимые для определения расчётным путём объёмов потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчёта размера их оплаты собственником соответствующих нежилых помещений.

4.3.8. Осуществлять только по согласованию с Управляющей организацией:

1. работы по перепланировке (переустройству) помещений Дома, принадлежащих Собственнику, после согласования проведения этих работ в установленном порядке в надзорных органах;

2. перенос инженерных сетей внутри помещений Дома, принадлежащих Собственнику;

3. установку дополнительных секций батарей отопления, регулирующей и запорной аппаратуры на внутренних инженерных коммуникациях Дома, принадлежащих Собственнику;

4. монтаж и демонтаж, изменение местоположения в составе инженерных сетей, распломбировку и пломбировку индивидуальных приборов учёта ресурсов в помещениях многоквартирного дома, принадлежащих Собственнику;

5. не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети;

6. не совершать действий связанных с отключением многоквартирного дома от подачи коммунальных ресурсов.

4.3.9. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативно – правовыми актами Российской Федерации, региональных и местных органов власти применительно к данному Договору.

#### 4.4. Собственник имеет право:

4.4.1. Направлять Управляющей организации в письменном виде жалобы (претензии), заявления и предложения, касающиеся не надлежащего и надлежащего исполнения Договора. Указанные обращения подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации в день получения.

4.4.2. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору, в ходе которого:

1. получать от ответственных лиц Управляющей организации в срок не позднее 20 рабочих дней с момента обращения информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и / или выполненных работ по Договору;

2. присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по Договору;

3. привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организации, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде;

4.4.3. Индивидуально или коллективно составлять акты и иные документы о нарушении Управляющей организацией своих обязательств по Договору при условии предварительного извещения Управляющей компании о месте и времени составления протокола для обеспечения уполномоченному представителю Управляющей компании возможности присутствия при подписании протокола.

4.4.4. Требовать в соответствии с действующим законодательством РФ перерасчёта размера оплаты за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемые исходя из нормативов потребления, в случае временного отсутствия одного, нескольких или всех пользователей жилого помещения, принадлежащего собственнику, при условии представления подтверждающих документов установленного образца.

4.4.5. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения ею своих обязанностей по Договору.

4.4.6. Поручать вносить платежи по Договору нанимателю / арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем / аренду.

4.4.7. Обращаться в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям (Жилищная инспекция Ленинградской области) для административного воздействия, а также обращаться в другие инстанции согласно действующему законодательству.

#### 5. Цена и порядок расчётов по договору

5.1. Цена Договора определяется как сумма платы за помещение, коммунальные услуги, содержание и ремонт многоквартирного дома.

Плата за помещения и коммунальные услуги для собственников помещений в многоквартирном доме включает в себя:

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

- плату за коммунальные услуги.

5.2. Размер платы за услуги по содержанию и ремонту общего имущества жилого дома, в том числе, за управление многоквартирным домом, устанавливается управляющей компанией на срок не менее чем на один год, о чём доводится до собственников помещений в многоквартирном доме на общем собрании.

На момент подписания Договора стоимость составляет:

- санитарное содержание- 3 руб. 95 коп. в месяц;

-техническое содержание, аварийное и внутридомовое обслуживание общего имущества дома- 1 руб. 08 коп. в месяц

- текущий ремонт общего имущества дома - 4 руб. 94 коп. в месяц

- капитальный ремонт общего имущества дома- 2 руб. 50 коп. в месяц;

- плата за управление многоквартирным домом- 1 руб. 41 коп. в месяц.

Если собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании приняли решение не изменять цену Договора, настоящий Договор, может быть, расторгнут по инициативе управляющей организации.

5.3. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с тарифами, утверждёнными на данный вид коммунальных услуг.

5.4. Срок внесения платежей:

– для физических лиц - до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании платёжных документов.

- для юридических лиц - до 15 числа текущего месяца на основании счета на предоплату.

Для юридических лиц счет-фактура является документом, подтверждающим факт оказания услуги.

5.5. Неиспользование собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учётом перерасчёта платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждённом Правительством Российской Федерации.

5.6. 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. Ответственность сторон**

6.1. Управляющая организация несет ответственность за возникшие в результате действий или бездействия Управляющей организации:

- ущерб, причиненный Дому и имуществу Собственника в Доме;
- убытки Собственника,

в размере действительного причиненного ущерба или убытков.

6.2. Управляющая компания не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников.

6.3. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных Договором, последний несет в установленном законодательством РФ порядке ответственность за все последствия, возникшие в результате указанных нарушений.

6.4. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

6.5. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, Управляющая компания не несёт ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

6.6. Управляющая организация не несёт ответственности за убытки, причинённые Собственнику или Нанимателю, если эти убытки вызваны действиями (бездействием) Управляющей организации, совершённой во исполнение решений общего собрания собственников помещений в Доме и если данные решения приняты без учёта предложений Управляющей организации, а также в случае, если необходимые решения о ремонте общего имущества в многоквартирном доме не были приняты общим собранием собственников помещений, а также, в случае если собрание не проводилось или не состоялось, несмотря на предоставление Управляющей организацией собственникам помещений в Доме соответствующей информации и предложений.

6.7. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение указанных обязательств в соответствии с действующим законодательством РФ.

## **7. Порядок расторжения договора и урегулирования споров**

7.1. Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке по инициативе Собственника

7.1.1.1. В случае отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, аренды и пр.) - путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением с приложением копий соответствующих документов;

7.1.1.2. В случае принятия общим собранием собственников помещений в Доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации - путем предоставления Управляющей организации копии протокола решения общего собрания собственников помещений Дома не позже чем за два месяца до срока прекращения действия Договора.

7.1.2. В одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации, с извещением Собственника не менее, чем за два месяца до даты прекращения Договора, в случае если:

7.1.2.1. Дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

7.1.2.2. Собственники помещений Дома на своём общем собрании изменили условия Договора управления Домом так, что это оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

7.1.2.3. Собственники помещений регулярно не исполняют своих обязательств в части оплаты по Договору.

7.1.3. По соглашению Сторон Договора.

7.1.4. В иных предусмотренных законом случаях.

7.2. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы местного самоуправления.

7.3. В случае расторжения Договора по инициативе Собственников, новой Управляющей компании, либо создаваемому ТСЖ - переходят и долговые обязательства Управляющей компании перед ресурсоснабжающими организациями и иными внешними поставщиками в объёме задолженности Собственников и нанимателей Дома перед Управляющей компанией.

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

7.5. Расторжение Договора не является основанием прекращения обязательств Собственника по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия Договора.

7.6. 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.

## 8. Форс-мажор

8.1. Любая Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по Договору, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты и иные, не зависящие от Сторон обстоятельства. 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, банкротство Стороны Договора.

8.2. 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.

8.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнять свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

## 9. Срок действия договора

9.1. Договор вступает в силу с 01 января 2013г. и действует по 31 декабря 2013г.



9.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия, договор считается продлённым на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим договором.

9.3. Настоящий Договор составлен в одном экземпляре, который храниться в Управляющей организации.

#### 10. Подписи сторон

##### Управляющая компания

Ленинградская область, г. Лодейное Поле, ул. Республиканская, д.2 «б».

ИНН 4711007603

Р/сч № 40702810455430183568 в Северо- Западном банке ОАО Сбербанк России» г. Санкт-Петербург.

Генеральный директор ООО «Уют»



Т.Е. Орехова

