**ДОГОВОР**

**УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**

г. Аркадак «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Аркадакские тепловые сети», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Генерального директора Оваденкова Александра Викторовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и собственников жилых помещений жилого дома, находящегося по адресу:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

именуемые в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, заключили настоящий договор о следующем:

**1. Предмет договора.**

1.1. В соответствии с настоящим договором Собственник поручает, а Управляющая организация принимает на себя обязательства по выполнению работ по техническому обслуживанию, санитарному содержанию и ремонту принадлежащего Собственнику на праве общей долевой собственности имущества жилого дома (общих помещений дома, механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося за пределами или внутри жилого помещения /квартиры/, обслуживающего более одного жилого помещения /квартиры/.

1.2. В состав работ по договору входит:

1.2.1. Проведение профилактических осмотров /обследований/ и обслуживания жилого дома, его конструкций, инженерных систем, оборудования.

1.2.2. Направлять Собственнику при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

Капитальный ремонт общего имущества проводится по решению общего собрания собственников помещений для устранения физического износа или разрушения, поддержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей, в случае нарушения (опасности нарушения) установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности, а также при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества (в том числе ограждающих несущих конструкций многоквартирного дома и другого оборудования). В решении о проведении капитального ремонта собственники помещений вправе предусматривать замену элементов общего имущества при необходимости устранения их морального износа.

1.2.3. Обеспечение бесперебойной работы санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем.

1.2.4. Обеспечение круглосуточного аварийно-диспетчерского обслуживания многоквартирного дома, устранение аварии, а также выполнение заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные действующим законодательством и настоящим Договором.

1.2.5. Проведение сбора ТБО спецмашиной согласно установленного графика.

1.2.5.(1) Организацию мест для накопления и накопление отработанных ртутьсодержащих ламп и их передачу в специализированные организации , имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору , использованию, обезвреживанию, транспортированию, размещению отходов I – IV класса опасности.

1.2.6. Информирование в письменной форме путем размещения объявлений в средствах массовой информации или на сайте: <http://www.ats-ooo.narod2.ru> об изменении платы за жилое помещение и коммунальные услуги, тарифов, нормативов, не позднее, чем за 30 дней до даты выставления платежных документов, без составления дополнительного соглашения к настоящему Договору.

1.2.7. Составление акта, фиксирующие факт причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и иных лиц, проживающих в доме, в связи с авариями, отсутствием или некачественным предоставлением жилищных и коммунальных услуг.

1.2.8. Рассмотрение предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет.

1.2.9. Оформление и выдача Собственнику документов, выдача которых законодательством отнесена к компетенции жилищно-эксплуатационной организации, и необходимых для последующего регистрационного учета, в частности, справки установленного образца, копии из лицевого счета и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

1.2.10. Ведение технической, бухгалтерской, хозяйственно-финансовой и иной документации, связанной с исполнением настоящего Договора, а также обеспечение хранение этих документов в течение срока, установленного действующим законодательством РФ.

**2. Обязанности Управляющей организации**

2.1. Обеспечивать качественное и своевременное выполнение поручаемых работ

2.2. Установить убытки, причиненные Собственнику, в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением своих обязанностей.

**3. Права Управляющей организации.**

Управляющая организация имеет право:

3.1. Привлекать по своему усмотрению других лиц (субподрядчиков) для осуществления соответствующих видов деятельности, выполнения отдельных работ, оказания услуг и иных действий.

3.2.Оказывать Собственнику на платной основе любые жилищные услуги, на являющиеся предметом настоящего договора.

3.3. Требовать своевременной оплаты работ и оказанных услуг в соответствии с их объемом и качеством.

3.4. Предупредить Собственника о необходимости устранения нарушений, связанных с использованием жилого помещения не по назначению, либо с ущемлением прав и интересов соседей.

3.5. Производить осмотры состояния механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, обслуживающего более одной квартиры (одного жилого помещения) находящегося внутри жилого помещения (квартиры) Собственника, поставив последнего в известность о дате и времени такого осмотра.

**4. Обязанности Собственника.**

Собственник обязан:

4.1. Соблюдать «Правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории», действующее на территории Российской Федерации.

4.2. Использовать жилое помещение только для проживания. Содержать в чистоте и порядке жилое и подсобное помещения, балконы и лоджии, соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые отходы в специальные места, определенные исполнителем.

Не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод.

4.3.Соблюдать правила пожарной безопасности, в том числе при топке печей и кухонных очагов, при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

4.4. Допускать в занимаемое помещение работников жилищной ремонтно-эксплуатационной организации, обслуживающей дом, для осмотра санитарно-технического и иного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ, а также ликвидации аварий.

Работник жилищной ремонтно-эксплуатационной организации, обслуживающей дом, обязан предъявить Собственнику документ, подтверждающий его полномочия.

4.5. Не производить переустройство, перепланировку жилого и подсобных помещений, переоборудование балконов и лоджий; переустановку или установку дополнительного санитарно-технического оборудования без получения соответствующего разрешения, предусмотренного «Правилами пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории».

4.6. Своевременно оплачивать работы, предусмотренные данным договором в соответствии с их объемом и качеством.

Оплата работ, выполняемых по данному договору, производится Собственником по ставкам платы за пользование жилым помещением в домах муниципального жилого фонда, установленным решением Собрания Аркадакского муниципального района.

4.7. Не допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче жилых помещений, либо создающих повышенный шум и вибрацию, нарушающие нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях.

Пользование телевизорами, радиоприемниками, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами допускается лишь при условии уменьшения слышимости до степени, не нарушающей покоя жильцов дома, в часы отдыха с 23.00 до 7.00 часов.

4.8. Производить в домах, где отсутствует центральное отопление, в период отопительного сезона отопление жилого помещения.

4.9. Соблюдать Правила содержания собак и кошек, утвержденные решением Собрания Аркадакского муниципального района.

Содержание на балконах и лоджиях пчел, сельскохозяйственных животных и птиц запрещается.

4.10.Производить оплату за коммунальные услуги самостоятельно заключив прямые договора с ресурсоснабжающими организациями.

**5.Права Собственника.**

Собственник имеет право:

5.1.1. Требовать надлежащего исполнения обязанностей Управляющей организации по настоящему Договору, по содержанию общего имущества в многоквартирном доме.

5.1.2. При причинении имуществу Собственника ущерба вследствие аварий в инженерных сетях, залива жилого (нежилого) помещения требовать от Управляющей организации составления акта о причиненном ущербе с указанием фактических объемов повреждений.

5.1.3. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации полнить работу, предусмотренную договором за счет средств Управляющей организации либо требовать полного возмещения убытков.

**6. Порядок оплаты.**

6.1. Расчетный период для оплаты работ по договору устанавливается в один календарный месяц. Срок внесения платежей до 10 числа месяца, следующего за расчетным.

6.2. Оплата за техническое обслуживание, санитарное содержание и ремонт общего имущества в жилом доме осуществляется Собственником по ставкам платы за пользование жилым помещением в домах муниципальной собственности, установленным решением Собрания Аркадакского муниципального района.

6.3. В случае просрочки платы за техническое обслуживание, санитарное содержание и ремонт общего имущества в жилом доме с Собственника взимается пеня установленная ст. № 155 Жил. кодекса Российской Федерации.

**7. Заключительные положения.**

7.1. Настоящий договор действует в течение года со дня его подписания сторонами. Если по истечении срока действия договора ни одна из сторон не известит другую о намерении расторгнуть договор, то он считается перезаключенным на новый срок.

7.2. Настоящий договор может быть расторгнут по основаниям, предусмотренным действующим законодательством.

7.3 В период действия договор может быть изменен только по согласию сторон. Изменения к договору действительны, если они сделаны в письменном виде.

7.4. Споры, не урегулированные настоящим договором, решаются в соответствии с действующим законодательством и решениями органов местного самоуправления.

7.5. Договор составлен в двух экземплярах – по одному для каждой из сторон.

**8. Особые условия.**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

|  |  |
| --- | --- |
| **Собственник:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (подпись) | **Управляющая организация:**  ООО «Аркадакские тепловые сети»  412210 Саратовская обл., г.Аркадак  ул.Льва Толстого 2А  ИНН 6402901912 КПП 640201001  р/с 40720810756410100357  к/с 30101810500000000649  БИК 046311649 ОКПО 75955001  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Оваденков А.В. |