**Договор**

**управления жилым комплексом «Мечта» № \_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Жилой комплекс «Мечта»**

**с.п. Ягодное, с. Ягодное, м.р. Ставропольский**

**Самарской области « » \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2023 год**

**Общество с ограниченной ответственностью «Потенциал»**, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице директора Романова Геннадия Константиновича, действующего на основании Устава, с одной стороны и

Гражданин \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

Собственник/пользователь жилого помещения расположенного в Жилом комплексе «Мечта» (Далее –ЖК «Мечта»), именуемый в дальнейшем «Собственник», совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. **Общие положения и предмет договора**

1.1. Настоящий Договор заключен с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан ЖК «Мечта», надлежащего содержания, ремонта и сохранности имущества и мест общего пользования жилого комплекса «Мечта», соответствия потребительских характеристик жилого комплекса санитарным, гигиеническим, техническим и иным требованиям, предъявляемым к объектам жилищного строительства.

1.2. Собственник - лицо, владеющее на праве собственности жилым домом/помещением по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, жилой комплекс «Мечта», переулок\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дом № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ блок №\_\_\_\_\_. Или иное лицо пользующееся указанным жилым помещением на законных основаниях. Право собственности (или иное право) подтверждается: *(указать договор)*\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.3. Состав (перечень)имущества, в отношении которого осуществляется управление, указаны в приложении № 1 к настоящему Договору.

1.4. Условия настоящего Договора являются одинаковыми и обязательными для всех собственников жилых домов/помещений в составе ЖК «Мечта».

1.5. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами Самарской области и муниципального района Ставропольский.

1.6. Управляющая компания в соответствии с приложением № 2 к настоящему Договору, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию имущества общего пользования, предоставлять Собственнику (а также членам семьи Собственника, или иным законным пользователям помещений) коммунальную услугу холодного водоснабжения, осуществлять иную направленную на достижение целей деятельность.

**2. Права и обязанности Сторон**

2.1. **Управляющая компания обязана**:

2.1.1. Осуществлять управление в соответствии с условиями и целями настоящего Договора, а также требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

2.1.2. Оказывать услуги по содержанию имущества общего пользования, указанные в приложении № 2 к настоящему Договору.

2.1.3. Предоставлять Собственнику, а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам их семьи, арендаторам, иным законным пользователям жилого дома (помещения), коммунальную услугу холодного водоснабжения в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными нормативными и правовыми актами.

2.1.4. Предоставлять иные услуги, предусмотренные решением общего собрания собственников жилья.

2.1.5. Информировать Собственников о заключении договоров, условиях и порядке оплаты коммунальных услуг.

2.1.6. Принимать от Собственника или иных законных пользователей жилых домов (помещений), плату за содержание мест общего пользования, а также плату за коммунальные услуги.

2.1.7. Информировать Собственника об изменении размера платы за коммунальные и иные услуги не позднее, чем за 10 рабочих дней со дня утверждения новых тарифов на коммунальные услуги и изменения размера платы за содержание и техническую эксплуатацию имущества*,* но не позже даты выставления платежных документов.

2.1.8. Выдавать Собственнику платежные документы не позднее 1-го числа месяца, следующего за отчетным.

2.1.9. По требованию Собственника производить сверку платы за содержание мест и имущества общего пользования, коммунальные услуги.

2.1.10. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб путём размещения объявлений на информационном стенде.

2.1.11. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций на сетях общего пользования.

2.2. **Управляющая компания вправе:**

2.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

2.2.2. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей компании с данными предоставленными Собственником, проводить сверку и при необходимости перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству.

2.2.3. Взыскивать с Собственника в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках Договора.

2.2.4. Предоставлять дополнительные услуги по выполнению сантехнических и электромонтажных работ по тарифам Управляющей компании.

2.3. **Собственник обязан**:

2.3.1. Вносить платежи, предусмотренные настоящим договором, своевременно и полностью, до 20-го числа месяца, следующего за истекшим расчётным периодом, за который производится оплата, по платёжным реквизитам и в размере, указанном в извещении.

2.3.2. Информировать Управляющую компанию о замене приборов учёта с целью учёта потребляемых ресурсов. По истечении сроков эксплуатации и/или поломки приборов учета произвести замену или поверку прибора учета, и/или оплатить Управляющей компании услугу по поверке приборов учета и/или замене приборов учета.

2.3.3. Не допускать производство работ и не совершать другие действия, приводящие к порче имущества общего пользования.

2.3.4. Сообщать Управляющей компании о неисправностях, выявленных в местах общего пользования**.**

2.3.5. Выполнять решения, принятые общим собранием собственников ЖК «Мечта».

2.3.6. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы по настоящему договору, Собственник обязан уплатить Управляющей компании пени в размере 0,1% от суммы долга за каждый день нарушения срока исполнения денежного обязательства.

2.3.7. Не размещать строительные материалы и строительный мусор на территории общего пользования. Несоблюдение данного пункта влечёт наложение на Собственника штрафа в сумме 3 000 (Три тысячи) руб.

2.3.8. В целях сохранения архитектурного облика ЖК «Мечта» согласовывать с управляющей компанией размещение построек на земельном участке, находящемся в собственности, путём направления заявления с приложением дизайн-проекта будущей постройки.

2.4. **Собственник вправе**:

2.4.1. Вносить предложения по проведению внеочередного собрания собственников для рассмотрения вопросов изменения настоящего договора или его расторжения.

2.4.2. Пользоваться имуществом общего пользования в соответствии с его назначением.

2.4.3. Предоставлять заявки на проведение работ и оказание услуг, указанных в п. 2.2.4.

**3. Порядок определения размера платы за услуги, порядок её внесения**

3.1. Размер платы определен Приложением № 3 и установлен для Собственника на основании решения общего собрания собственников жилого комплекса.

3.1.1. Плата за услуги по содержанию мест общего пользования и текущему ремонту имущества общего пользования в рамках настоящего Договора устанавливается в размере, обеспечивающем содержание имущества общего пользования в ЖК «Мечта», в соответствии с действующим перечнем работ (услуг), указанным в Приложении № 2. Размер платы услуг по содержанию и текущему ремонту мест общего пользования ЖК «Мечта» определяется на общем собрании Собственников домов/помещений с учетом предложений Управляющей компании. Размер платы услуг по содержанию и текущему ремонту имущества общего пользования  ЖК «Мечта» ежегодно рассчитывается Управляющей компанией исходя из перечня работ по содержанию, обслуживанию, эксплуатации общего имущества, учитывая техническое состояние общего имущества ЖК «Мечта», и используется для определения размера платы за один календарный год. При  неизменном наборе работ и услуг размер платы на следующий календарный год может индексироваться в пределах индекса изменения потребительских цен. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается Управляющей компанией в соответствии с нормами действующего законодательства РФ. При отсутствии приборов учета или использовании непроверенных приборов учета, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, устанавливаемым органом местного самоуправления в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации.

3.2. Оплата за холодное водоснабжение до утверждения тарифа определена как плата за содержание водозабора (скважины) и сетей водоснабжения. После утверждения тарифа на коммунальную услугу, водоснабжение оплачивается Собственником в зависимости от объёмов потребления.

3.3. Плата вносится Собственником ежемесячно и полностью, до 20-го числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом, за который производится оплата, по платёжным реквизитам и в размере, указанном в извещении. Неиспользование Собственником, принадлежащего ему имущества, не является основанием невнесения платы по настоящему Договору.

3.4. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая компания применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта или с даты указанной в принятом нормативном акте.

3.5. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды.

3.6. Очередность погашения требований по денежным обязательствам Собственника перед Управляющей компанией определяется в соответствии с законодательством.

3.7. Услуги Управляющей компании, не предусмотренные настоящим договором, выполняются за отдельную плату по тарифам, установленным Управляющей компанией.

**4. Порядок изменения и расторжения договора**

4.1. Изменение и (или) расторжение настоящего договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

4.2. Настоящий договор может быть расторгнут:

4.2.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае отчуждения ранее находящегося в его собственности жилого дома/помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, пожизненной ренты и пр.), путем уведомления Управляющей компании о произведенных действиях с жилым домом/помещением и приложением соответствующего документа;

б) по инициативе Управляющей компании, о чем Собственники должны быть предупреждены не позже чем за три месяца до прекращения настоящего Договора.

4.2.2. В случае ликвидации Управляющей компании.

4.3. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей компанией и Собственником. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника (нанимателя, арендатора) по оплате произведенных Управляющей компанией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

**5. Особые условия**

5.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путём переговоров.

5.2. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия передаются в суд по заявлению заинтересованной Стороны.

**6. Форс-мажор**

6.1. Управляющая компания, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим договором, несёт ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств или по вине третьих лиц. К чрезвычайным и непредотвратимым обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон договора, военные действия, террористические акты и иные, не зависящие от Сторон обстоятельства.

6.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по договору, причём ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

6.3. 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.

**7. Срок действия Договора**

7.1. Договор вступает в силу с момента его подписания и действует до «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 2027 г. По окончании срока действия Договора он ежегодно автоматически пролонгируется на 1 (один) год.

7.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу - по одному для каждой из Сторон.

7.3. Приложениями настоящего договора является:

- Приложение № 1 Состав имущества жилого комплекса «Мечта»;

- Приложение № 2 Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества;

- Приложение № 3 Расчет ежемесячных затрат по содержанию общего имущества;

- Приложение № 4 Схема расположения дорог и объектов инфраструктуры

**8. Реквизиты сторон**

**Управляющая компания:**

**ООО «Потенциал»**

445037, Россия, Самарская область, г. Тольятти, ул. Свердлова, д.15Б

ОГРН 1106382003200, ИНН 6382060183, КПП 632101001

р/с 40702810654400050072 В Поволжский Банк ПАО Сбербанк г. Самара,

БИК 043601607, кор/счет 30101810200000000607

тел /факс: (8482)66-70-80.

Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Романов Г.К./

М.П

**Собственник:**

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

Паспорт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

*(Ф.И.О. полностью, Подпись)*

*Приложение № 1*

*к договору №\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_*

*от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_ 2023 г.*

**Состав имущества общего пользования Жилого комплекса «Мечта»**

Состав имущества ЖК «Мечта»:

- сети жилого массива «Мечта»: сети газораспределения: газопровод высокого давления, ШГРП № 1, газопровод среднего давления (подземная и надземная часть); ШГРП № 2, 3,4, газопровод низкого давления; водозабор (скважина),сети водоснабжения;

- дороги, тротуары;

- наружное освещение: фонари;

- наружное ограждение поселка: забор;

- детские игровые площадки;

- парковые зоны;

- волейбольная площадка;

- теннисный корт;

-спортивные площадки;

- здание КПП.

Подписи сторон:

**Управляющая компания:**

Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Романов Г.К./

М.П.

**Собственник:**

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

*(Ф.И.О. полностью, Подпись)*

*Приложение № 2*

*к договору № \_\_/\_\_\_\_\_\_\_*

*от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_ 2023 г.*

**Перечень услуг и работ по содержанию мест общего пользования и ремонту имущества общего пользования в ЖК «Мечта»**

 1. Техническое и эксплуатационное обслуживание сетей жилого комплекса «Мечта»:

* 1. Техническое и эксплуатационное содержание сети газораспределения: газопровод высокого давления, ШГРП № 1, газопровод среднего давления (подземная и надземная часть), ШГРП № 2, газопровод низкого давления ШГРП -4 шт.

1.2. Обслуживание водозабора (скважины), сетей (трубопровода) водоснабжения;

1.3.Обслуживание электрических сетей наружного освещения, здания КПП.

2. Механизированная уборка дорог общего пользования, тротуаров, детских площадок и парковых зон жилого комплекса:

а) уборка в зимний период:

- чистка выпавшего снега - 1 раз в сутки в дни снегопада;

б) уборка в летний период:

- подметание, мойка дорог и площадок – 3 раза за летний период.

3. Ручная уборка территории жилого комплекса:

а) уборка в зимний период:

- расчистка выпавшего снега- 1 раз в дни снегопада;

- очистка территории от мусора - ежедневно.

б) уборка в летний период:

- очистка территории от мусора – ежедневно;

- очистка урн от мусора – 4 раза в месяц.

4. Вывоз мусора с территории общего пользования – 1 раз в неделю.

5. Охрана территории общего пользования:

5.1. Обеспечение пропускного режима на КПП при въезде на территорию жилого комплекса «Мечта».

6. Благоустройство территории жилого комплекса «Мечта»:

6.1. Озеленение, полив газонов и клумб, стрижка газона, обрезка кустарников – 1 раз в неделю.

6.2. Профилактическое обслуживание и ремонт оборудования детских площадок и спортивных комплексов.

**Подписи сторон:**

**Управляющая компания:**

Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Романов Г.К./

**Собственник:**

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

*(Ф.И.О. полностью, Подпись)*

*Приложение № 3*

*к договору № \_\_/\_\_\_\_\_\_\_*

*от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_ 2023 г.*

Расчёт ежемесячных затрат **по содержанию мест общего пользования и ремонту имущества общего пользования** ЖК «Мечта»

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| *№ п/п* | ***Статья расходов*** | *В месяц рублей* |
| 1 | Административное руководство, РКЦ | *110,00* |
| 2 | Техническое и эксплуатационное обслуживание сетей ЖК «Мечта» | *377,00* |
| 3 | Наружное освещение ЖК «Мечта» | *256,00* |
| 4 | Содержание и обслуживание дорог | *373,00* |
| 5 | Содержание инфраструктуры и озеленение территории ЖК «Мечта» | *253,00* |
| 6 | Охрана массива ЖК «Мечта» содержание КПП | *211,00* |
| ***ИТОГО:*** | | ***1 580,00*** |

Подписи сторон:

**Управляющая компания:**

Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / Романов Г.К. /

М.П.

**Собственник:**

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

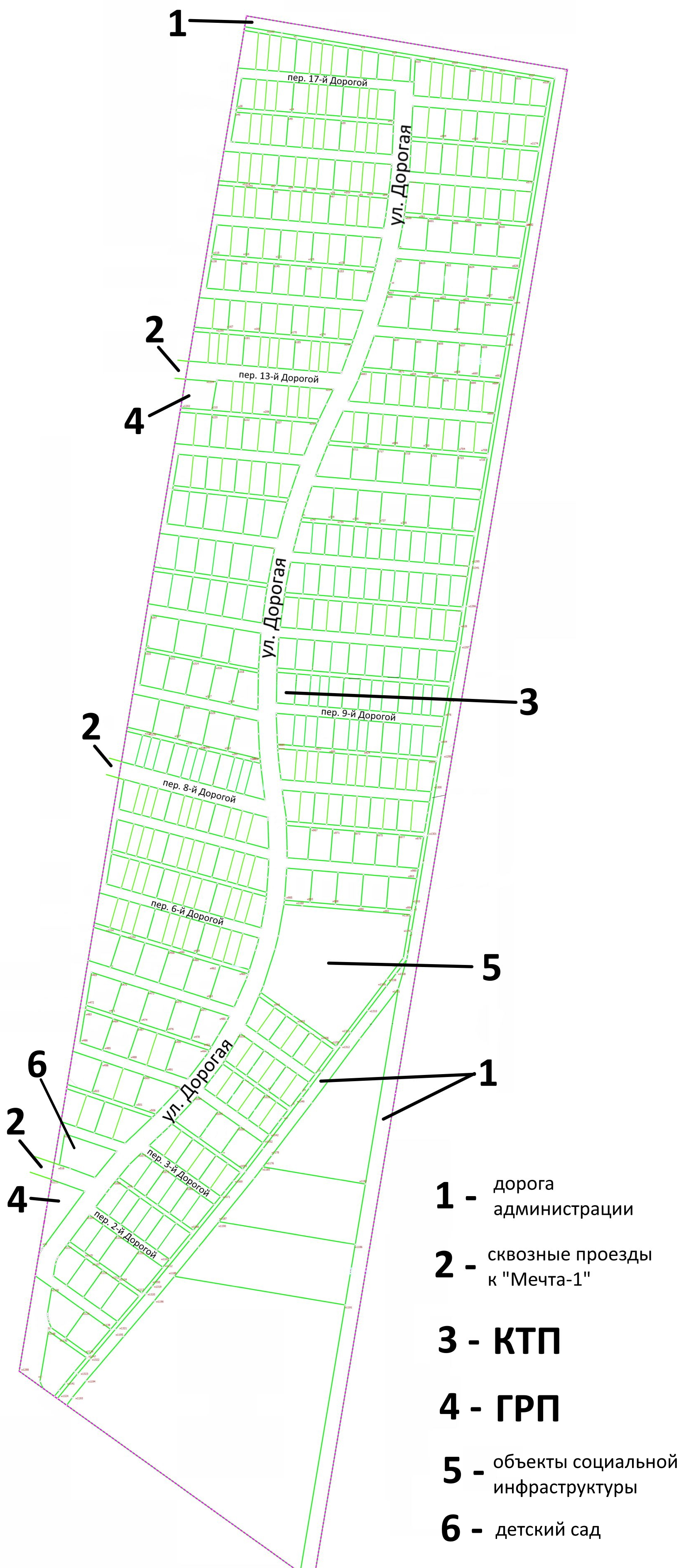
*(Ф.И.О. полностью, Подпись)*

*Приложение № 4*

*к договору № \_\_/\_\_\_\_\_\_\_*

*от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_ 2023 г.*

**Схема расположения дорог и объектов инфраструктуры**



Общество с ограниченной ответственностью «Потенциал»

ОГРН 1106382003200, ИНН 6382060183, КПП 632101001

445037, Самарская область, г. Тольятти, ул. Свердлова, д. 15 Б

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

от «01» марта 2023 г.

***«Уведомление об изменении размера платы***

***по содержанию мест общего пользования***

***и ремонту имущества общего пользования***

***ЖК «Мечта»***

Уважаемые собственники!

В соответствии с **п.3.1.1**. Договора управления жилым комплексом «Мечта» (далее – Договор), заключенного между ООО «Потенциал» и собственниками ЖК «Мечта», и приказом ООО «Потенциал» **№\_\_\_\_от 01.03.2023г**.(**об индексации цен**), установленный размер оплаты за услуги по увеличивается:

* для домов блокированной застройки (кол-во блоков *более 2-х*)

с тарифом **1 000 руб**. на **90 (Девяносто) руб.00коп.**

* для домов блокированной застройки (кол-во блоков *не более 2-х*)

с тарифом **1 210** **руб**. на **110 (Сто десять) руб.00 коп.**

* для индивидуальных жилых домов

с тарифом **1 520 руб**. на **130 (Сто тридцать) руб. 00 коп.**

* для домов блокированной застройки (кол-во блоков *более 2-х*)

с тарифом **1 300 руб**.на **60 (Шестьдесят) руб.00коп.**

* для домов блокированной застройки (кол-во блоков *не более 2-х*)

с тарифом **1 510 руб** на **70 (Семьдесят) руб.00 коп.**

* для индивидуальных жилых домов

с тарифом **1 820 руб** на **90 (Девяносто) руб. 00 коп.**

Принимая во внимание уровень инфляции, а также учитывая рост тарифов и цен на коммунальные ресурсы (услуги), в соответствии с п.**2.1.7** Договора, уведомляем Вас об изменении (**повышении**) установленного Договором размера оплаты за услуги в месяц **по 1 договору** (НДС не предусмотрен), начиная с **01.04.2023** г.

**блок жилого дома блокированной застройкИндивидуальный жилой до**

Директор ООО «Потенциал» Г.К. Романов