

Договор управления многоквартирным домом

г.Коркино « » _____ 20__ г.

ООО Управляющая организация «Комфорт» , именуемая в дальнейшем "**Управляющая организация**", в лице директора _____, действующего на основании Устава и, _____, именуемый в дальнейшем "**Собственник**", действующий на основании _____, именуемые в дальнейшем совместно "**Стороны**", заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу:
г. Коркино, ул. _____, д. № _____, кв. № _____.

1. Цель Договора

1.1. Целью Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилом доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества дома, его инженерных систем и оборудования мест общего пользования и придомовой территории, решение вопросов пользования указанным имуществом собственниками помещений, избравшими форму управления многоквартирным домом посредством управляющей организации.

2. Общие положения

1. Настоящий Договор заключен на основании решения Общего собрания собственников жилого дома от « » 20__ г.,
2. Условия настоящего Договора определены собранием собственников жилого дома и являются одинаковыми для всех собственников помещений.
3. Общее собрание собственников помещений жилого дома является высшим органом управления данного многоквартирного дома. В перерывах между Общими собраниями собственников помещений управление многоквартирным домом осуществляет Управляющая организация на условиях, установленных Общим собранием.

3. Предмет Договора

- 3.1. Собственник поручает, а Управляющая организация обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме по адресу: _____, Собственнику и иным Пользователям, на законных основаниях пользующимся помещением Собственника, а также осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.
- 3.2. Собственник обязуется оплачивать услуги Управляющей организации в порядке, установленном настоящим Договором.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Управляющая организация обязуется:

- 4.1.1. Управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.
- 4.1.2. 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, проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством.

4.1.3. Представлять интересы Собственника 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.

4.1.4. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора.

4.1.5. Систематически проводить технические осмотры многоквартирного дома и корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.

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

4.1.7. Обеспечивать потребителей коммунальными услугами установленного уровня, качества, в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления.

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

4.1.9. Информировать Собственника об изменении размеров установленных платежей, стоимости коммунальных услуг.

4.1.10. Организовывать работы по ликвидации аварий в многоквартирном доме.

4.1.11. По требованию Собственника и иных Пользователей выдавать необходимые справки установленного образца.

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

4.2. Управляющая организация вправе:

4.2.1. 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.

4.2.2. Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях Собственника.

4.2.3. Прекращать предоставление услуг по Договору в случае просрочки Собственником или иным Пользователем оплаты оказанных услуг более трех месяцев.

4.2.4. Взыскивать с Собственника или иных Пользователей в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках Договора.

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

4.3. Собственник обязуется:

4.3.1. Своевременно в установленном порядке оплачивать предоставленные ему по Договору услуги. Возмещать Управляющей организации расходы, связанные с исполнением Договора.

4.3.2. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно - строительные, противопожарные и эксплуатационные требования, в том числе:

-соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;

- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод;

- соблюдать правила пожарной безопасности 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;

- не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;

- пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени, не нарушающей покоя жильцов многоквартирного дома в ночное время (с 23-00 до 06-00 по местному времени);

- другие требования законодательства

4.3.3. Своевременно предоставлять Управляющей организации сведения:

- о количестве граждан, проживающих в помещении (-ях) совместно с Собственником, и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, права на льготы для расчетов платежей за услуги по Договору;

- о проводимых с помещением, указанном в преамбуле к настоящему Договору, сделках, влекущих смену Собственника указанного помещения.

Представить Управляющей организации Договор купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену собственника или владельца.

4.3.4. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей организации, а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома для осмотра, а также, в случае возникновения аварийной ситуации, для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.

4.3.5. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов, отопления, регуливающую и запорную арматуру без согласования с Управляющей организацией. А также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно - гигиеническим нормативам без согласования с Управляющей организацией.

4.3.6. Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику или иным Пользователям услуг в рамках настоящего Договора.

4.3.7. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией.

4.3.8. Не производить слив воды из системы и приборов отопления.

4.3.9. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями Договора.

4.3.10. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.

4.3.11. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными правовыми актами.

4.3.12. Обеспечивать сохранность общего имущества многоквартирного дома, находящегося в принадлежащих ему помещениях.

4.3.13. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией не установленных Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника или иных Пользователей, либо в связи с нарушением Собственником или иными Пользователями настоящего Договора, указанные работы проводятся за счет Собственника.

4.3.14. Члены семьи Собственника, проживающие совместно с ним, пользуются наравне с ним всеми правами и несут все обязанности, вытекающие из настоящего Договора, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи. Члены семьи Собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

4.4. Собственник имеет право:

4.4.1. В случае неотложной необходимости обращаться к Управляющей организации с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления, на условиях, согласованных с Управляющей организацией.

4.4.2. При условии представления подтверждающих документов установленного образца, требовать в соответствии с установленным Правительством Российской Федерации порядком перерасчета размера оплаты за отдельные виды услуг, рассчитываемые исходя из нормативов

потребления, в случае временного отсутствия (но не менее месяца) одного, нескольких или всех Пользователей жилого помещения, принадлежащего Собственнику.

4.4.3. Требовать в установленном порядке от Управляющей организации перерасчета платежей за услуги по Договору, в связи с несоответствием услуг перечню, составу и периодичности работ (услуг).

5. Цена и порядок расчетов

5.1. Собственник или иной Пользователь производит оплату в рамках Договора за следующие услуги:

-коммунальные услуги;

-содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, в том числе, управление многоквартирным домом.

5.2. Плата за услуги по содержанию и текущему ремонту в рамках Договора устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме.

5.3. Размер платы услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома утверждается решением Совета депутатов, Коркинского городского поселения.

5.4. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом Договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством.

5.5. В случае изменения стоимости услуг по Договору Управляющая организация производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

5.6. Срок внесения платежей:

-до 10 числа месяца, следующего за истекшим.

5.7. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственников по отдельному Договору. Решение общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений Управляющей организации о дате начала капитального ремонта, сроках его проведения, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех Собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому Собственнику переходит обязательство предыдущего Собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

5.8. Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы за услуги по Договору. При временном отсутствии Собственника или иных Пользователей внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника или иных Пользователей в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации. Перерасчет платы по услуге "управление" не производится.

6. Ответственность Сторон

6.1. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате ее действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.

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

6.3. В случае нарушения Собственником или иным Пользователем сроков внесения платежей, установленных Договором, Управляющая организация вправе взыскать с него пени в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

6.4. При нарушении Собственником или иным Пользователем обязательств, предусмотренных Договором, Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки.

6.5. В случае, если Собственник своевременно не уведомил Управляющую организацию о смене Собственника и не представил подтверждающие документы, то обязательства по Договору сохраняются за Собственником, с которым заключен Договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

6.7. Собственник и иные Пользователи несут ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

6.8. Управляющая организация несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых услуг нормативным правовым актам органов местного самоуправления в соответствии с действующим законодательством.

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

6.10. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, Управляющая организация не несет 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.

6.11. 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.

7. Особые условия

7.1. 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.

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

7.3. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены Собственником или иным Пользователем в течение двух недель от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока, Управляющая организация не рассматривает.

8. Форс-мажор

8.1. 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.

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 выполнить 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 заключен на срок: _____

Начало действия Договора с _____ 20__ г. (не позднее чем через месяц после подписания).

9.2. Договор может быть досрочно расторгнут в соответствии с действующим законодательством при условии письменного извещения собственниками многоквартирного дома Управляющей организации за два месяца до даты расторжения.

9.3. В случае расторжения Договора Управляющая организация за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора обязана передать техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом, - документы вновь выбранной управляющей организации, руководящему органу объединения собственников, одному из собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом.

9.4. Изменение и расторжение настоящего Договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством.

9.5. Договор также считается расторгнутым с Собственником с момента прекращения у него права собственности на помещение в многоквартирном доме и предоставления подтверждающих документов.

9.6. 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. Реквизиты Сторон

«Управляющая организация»

«Собственник»

Почтовый адрес:

Тел./Факс:

Подписи сторон:

Дополнительное соглашение к договору на управление многоквартирным домом.

г. Коркино

от «__» _____ 20__ г.

ООО УО «Комфорт»____, именуемое по договору «Управляющая организация», в лице директора _____, действующего на основании Устава общества, с одной стороны, и _____, являющийся на основании _____

собственником помещения, расположенного по адресу: _____, общей площадью _____ кв.м., именуемый по договору "Собственник", с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее дополнительное соглашение о внесении изменений в редакцию условий Договора на управление многоквартирным домом № б/н от «__» _____ 20__ г. с целью конкретизации взаимных обязательств, прав и ответственности сторон по Договору управления многоквартирным домом, обеспечения прав Собственника по владению, пользованию и в установленных законодательством РФ пределах распоряжению общим имуществом многоквартирного дома.

1. Стороны согласовали и приняли следующие изменения к указанному Договору:

1.1. Раздел 2 договора дополнить п. 2.3. следующего содержания:

«Стороны договорились о том, что при исполнении и толковании настоящего Договора, если иное не вытекает из его контекста, слова или словосочетания будут иметь значение, указанное в Приложении к настоящему Договору».

1.2. Пункт 4.1.2 Договора принять в следующей редакции: «Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, а также сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы организовать проведение работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД».

1.3. Пункт 4.1.5. Договора принять в следующей редакции: « Согласно регламенту проводить технические осмотры МКД и корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра».

1.4. Пункт 4.1.6. принять в следующей редакции: «Разрабатывать и исполнять текущие и перспективные планы работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД».

1.5. Пункт 4.1.7. Договора - исключить.

1.6.Пункт 4.1.9. принять в следующей редакции: «Информировать Собственника об изменении размеров установленных платежей за выполненные работы».

1.7.Пункт 4.1.12. принять в следующей редакции: «Приступить к выполнению своих обязательств по Договору не позднее 30 рабочих дней со дня подписания настоящего Договора».

1.8.Пункт 4.2.1. принять в следующей редакции: «Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению МКД, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, а также сертификаты, лицензии и иные, разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД».

1.9.Пункт 4.2.6. принять в следующей редакции: «Приостановить исполнение обязательств по Договору в случае просрочки Собственником или иным Пользователем помещения оплаты за выполненные работы два и более раза подряд».

1.10.Пункт 4.3.3. принять в следующей редакции: «Представлять Управляющей организации» правоустанавливающие документы, свидетельствующие о переходе права собственности на помещение к новому Собственнику».

1.11.Пункт 4.4.2. Договора - исключить.

1.12.Пункт 5.1 принять в следующей редакции: «Собственник или иной Пользователь производит плату за содержание и ремонт жилого помещения, общего имущества МКД, в том числе управление многоквартирным домом».

1.13.Пункт 5.2. принять в следующей редакции: «Плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается общим собранием Собственников МКД в размере, обеспечивающим надлежащее содержание и выполнение ремонта этого имущества. В случае не принятия решения об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер устанавливается в порядке указанном в п. 4 ст. 158 ЖК РФ».

1.14.Пункты 5.3., 5.4. Договора - исключить.

1.15.Пункт 6.10. принять в следующей редакции: «В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества МКД, Управляющая организация не несет ответственности за качество выполняемых работ по содержанию общего имущества по параметрам, зависящим от технического состояния общего имущества.

1.16.Принять дополнительно Приложение к договору: - Термины и определения.

2.Настоящее соглашение является неотъемлемой частью Договора управления многоквартирным домом № б/н от «__» _____ 20__ г., составлено в двух экземплярах на русском языке по одному для каждой из сторон.

3. Настоящее соглашение вступает в силу с 01 января 2010 года и распространяется на отношения, возникшие между Собственником и Управляющей организацией до заключения настоящего соглашения с момента подписания Договора на управление многоквартирным домом № б/н от «__» _____ 20__ г.

Собственник

Управляющая организация
Директор

Приложение
к договору на управление МКД
№ от 01.01.2010г.

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Помещение - часть многоквартирного дома, выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц, либо Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования.

Жилое помещение - изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства). К жилым помещениям относятся жилой дом, часть жилого дома, квартира, часть квартиры, комната.

Общее имущество - имущество, являющееся принадлежностью к жилым и нежилым помещениям, находящееся в общей долевой собственности Собственников жилых и нежилых помещений, предназначенное для обслуживания, использования и доступа к помещениям, тесно связанное с ними назначением и следующие их судьбе. В состав общего имущества входят обслуживающие более одного помещения в многоквартирном доме межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в многоквартирном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, сформированный в установленном порядке земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и иные, входящие в состав такого дома объекты недвижимости, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке. Перечень общего имущества в многоквартирном доме приведен в Приложении № 2 к настоящему Договору.

Многоквартирный дом (МКД) - расположенный по адресу: _____, единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенный на нем Многоквартирный дом, в котором отдельные части, предназначенные для жилых или иных целей (помещения), находятся в собственности более двух лиц, а остальные части (общее имущество) находятся в общей долевой собственности Собственников.

Собственник - собственник жилого и/или нежилого помещения в многоквартирном доме, имеющий право на долю в общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

К членам семьи собственника жилого помещения относятся проживающие совместно с данным собственником в принадлежащем ему жилом помещении его супруг, а также дети и родители данного собственника. Другие родственники, нетрудо-

способные иждивенцы и в исключительных случаях иные граждане могут быть признаны членами семьи собственника, если они вселены собственником в качестве членов своей семьи.

Содержание - содержание общего имущества и техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в многоквартирном доме, а также организация сбора и вывоза твердых бытовых отходов в соответствии с требованиями собственника и с установленными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, а в их отсутствие утвержденным федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством Российской Федерации, перечнем связанных с таким содержанием работ и услуг. Перечень работ и услуг по Содержанию установлен в Приложении № 1 к настоящему договору и может быть изменен по решению общего собрания Собственников путем подписания изменений и дополнений к Приложению № 1 к настоящему Договору обеими Сторонами.

Текущий ремонт - ремонт общего имущества в многоквартирном доме, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в многоквартирном доме, объектов придомовой территории в соответствии с требованиями Собственника и с установленными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, а в их отсутствие утвержденным Правительством Российской Федерации перечнем работ по текущему ремонту установлен в Приложении №1 к настоящему договору и может быть изменен по решению общего собрания Собственников путем подписания изменений и дополнений к Приложению №1 к настоящему договору обеими Сторонами.

Капитальный ремонт - ремонт общего имущества с целью восстановления его ресурса с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а также с целью улучшения его эксплуатационных показателей. Перечень и сроки проведения работ по капитальному ремонту, а также размер платы за капитальный ремонт для каждого Собственника устанавливается решением общего собрания Собственников, на основании подготовленных Управляющей организацией предложений, относительно перечня и сроков проведения работ по капитальному ремонту, их стоимости, а также подготовленного расчета размера платежа за капитальный ремонт для каждого Собственника.

Внутридомовые инженерные системы - инженерные коммуникации и оборудование, предназначенные для предоставления коммунальных услуг и расположенные в помещениях многоквартирного дома или в жилом доме.

Коллективный (общедомовой) прибор учета - средство измерения, используемое для определения объемов (количества) коммунальных ресурсов, поданных в многоквартирный дом;

Общий (квартирный) прибор учета - средство измерения, используемое для определения объемов (количества) потребления коммунальных ресурсов в коммунальной квартире;

Индивидуальный прибор учета - средство измерения, используемое для определения объемов (количества) потребления коммунальных ресурсов потребителями, проживающими в одном жилом помещении многоквартирного дома или в жилом доме;

Доля участия - доля Собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, определяет его долю в общем объеме обязательных платежей на содержание, текущий и капитальный ремонт, в других общих расходах, а также долю голосов на общем собрании Собственников. Доля участия Собственника рассчитывается как соотношение общей площади принадлежащей Собственнику помещения к общей площади всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, не включая площадь помещений, относящихся к общему имуществу.

Управление многоквартирным домом - совершение юридически значимых и иных действий, направленных на обеспечение содержания, текущего и капитального ремонта и организацию обеспечения потребителей коммунальными и прочими услугами в интересах Собственников помещений как потребителей жилищных, коммунальных и прочих услуг.

Управляющая организация - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, управляющие многоквартирным домом на основании договора управления многоквартирным домом;

Ресурсоснабжающие организации - организации, предоставляющие коммунальные услуги Потребителям.

Обслуживающие организации - организации, предоставляющие жилищные услуги Потребителям. Если иное не предусмотрено Сторонами, указанные в настоящем Приложении термины, применимы ко всему договору.