

**Проект ДОГОВОРА
управления многоквартирным домом**

"___" _____ 20__ г.

Настоящий договор заключен на основании Жилищного кодекса РФ, решения общего собрания собственников жилого дома (протокол №__ от «__» _____ 20__ г.), проведенного в форме заочного голосования, между Сторонами: с одной стороны Управляющей организацией «МУП «Управление жилищного хозяйства», в лице директора Вартапетяна Мамикона Григорьевича, действующего на основании Устава, именуемым в дальнейшем "Управляющая организация", и с другой стороны собственниками жилого дома, расположенного по адресу: _____ в лице определенного общим собранием уполномоченного лица, именуемыми в дальнейшем «Собственники», о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ИХ ТОЛКОВАНИЕ

Стороны договорились о том, что при исполнении и толковании настоящего Договора, если иное не вытекает из его контекста, слова или словосочетания будут иметь значения, указанные в Приложении № 3 к настоящему Договору.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1 Управляющая организация по заданию Собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: _____ в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность, а именно:

2.1.1. Оказывать услуги и выполнять работы самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем заключения от своего имени договоров с подрядными организациями, по содержанию и ремонту общего имущества Собственников в многоквартирном доме (в том числе и услуги по управлению многоквартирным домом) в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств, поступивших в адрес Управляющей организации от Собственников.

2.1.2. Подготовить предложения Собственникам по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме и расчет расходов на их проведение, а также подготовить предложения Собственникам относительно необходимости проведения капитального ремонта, перечня и сроков проведения работ по капитальному ремонту, расчет расходов на их проведение и размера платы за капитальный ремонт для каждого Собственника.

2.1.3. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание.

2.1.4. Организовать начисления с учетом льгот, осуществлять сбор и перерасчет платежей потребителям за предоставленные жилищно-коммунальные услуги с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам, с учетом норм действующего законодательства осуществлять меры по взысканию с потребителей задолженности при не оплате за предоставленные жилищно-коммунальные услуги

2.1.5. Вести бухгалтерскую, статистическую и иную документацию, в связи с исполнением предмета настоящего договора с правом передачи полномочий по договору третьим лицам.

2.1.6. Устанавливать и фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов.

2.1.7. Принять и хранить проектную, техническую, а также исполнительную и иную документацию на многоквартирный дом, вносить изменения и дополнения в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ.

2.1.8. Осуществлять подготовку документов для регистрации граждан по месту жительства и месту пребывания, а также хранить копии правоустанавливающих документов на помещения и копии документов, являющихся основанием для проживания граждан в помещении.

2.1.9. Выполнять иные функции в соответствии с решениями Собственников.

2.2. Выполнение работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, периодичность их проведения определяются Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 года № 491.

2.3. Порядок предоставления коммунальных услуг определяется Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 года № 307.

2.4. По соглашению сторон за дополнительную плату Управляющей организацией могут быть оказаны дополнительные, заранее не предусмотренные настоящим договором, услуги и работы по содержанию и ремонту принадлежащих Собственникам помещений (квартиры, комнаты, нежилого помещения). В этом случае представители сторон подписывают акт выполнения заранее не учтенных работ по форме определенной в Приложении № 2 к настоящему договору, являющимся его неотъемлемой частью.

2.5. Общее имущество жилого дома в настоящем договоре определяется статьей 36 главы 6 Жилищного кодекса РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ № 491 от 13 августа 2006 года, техническим паспортом на жилой дом и актом проверки технического состояния в пределах границ эксплуатационной ответственности.

Границами эксплуатационной ответственности между общедомовыми и квартирными коммуникациями, если соглашением сторон не установлено иное, являются соединения или контакты отключающих устройств, обращенные к квартире, либо при их отсутствии – первые стыки присоединений к стояку.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством.

3.1.2. В случае привлечения третьих лиц для выполнения работ по содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме и оказания прочих услуг контролировать исполнение ими договорных обязательств.

3.1.3. Составить Акт технического состояния жилого дома в пределах эксплуатационной ответственности в первый месяц после вступления настоящего Договора в силу. (Приложение №1)

3.1.4. Предоставлять уполномоченному собственникам лицу, в первый квартал текущего года за прошедший, письменный отчет об исполнении условий настоящего договора. Отчет должен содержать следующие сведения: сумма средств собственников, начисленных и поступивших Управляющей организации в отчетный период, сумма средств накопленных для проведения капитального ремонта общего имущества, задолженность собственников помещений за оказанные жилищно-коммунальные услуги, а также перечень и стоимость работ и услуг, выполненных в отчетном году Управляющей организацией, перечень работ, которые необходимо выполнить в текущем году.

3.1.5. Предоставлять коммунальные услуги потребителям в соответствии со ст. 162 Жилищного Кодекса РФ.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Привлекать третьих лиц для выполнения работ в многоквартирном доме.

3.2.2. Самостоятельно определять очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и производственных возможностей Управляющей организации.

3.2.3. В случае получения предписания от инспектирующих органов на выполнение работ, которые не входят в перечень работ и услуг по технической эксплуатации и содержанию общего имущества многоквартирного дома, Управляющая организация вправе вынести этот вопрос на общее собрание Собственников помещений.

3.2.4. В заранее согласованное с Собственником время, но не реже 1 раза в 6 месяцев, осуществлять проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности пломб на них.

3.2.5. В случае непредставления Собственником или иными пользователями до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных на территории Одинцовского муниципального района нормативов потребления с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления Собственником сведений о показаниях приборов учета.

3.2.6. Управляющая организация вправе выполнить работы и оказать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровью проживающих в многоквартирном доме, устранение последствий аварий или угрозы нанесения ущерба общему имуществу собственников помещений, о чем Управляющая организация обязана проинформировать Собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Уведомление Собственников осуществляется путем вывешивания уведомления на входных дверях каждого подъезда или на специальных информационных стендах внутри подъезда.

3.2.7. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, об использовании их не по назначению.

3.2.8. Представлять интересы собственников по вопросу возмещения убытков и причиненного ущерба общему имуществу в многоквартирном доме, вызванных противоправными действиями.

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. Использовать помещение по его назначению и поддерживать его в надлежащем состоянии, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории.

3.3.2. Вносить плату за жилищно-коммунальные услуги и прочие услуги в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим Договором.

3.3.3. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Собственнику имущества, коммуникаций и оборудования, находящегося внутри его помещения, не относящегося к общему имуществу.

3.3.4. Проводить какие-либо ремонтные работы в помещении, его реконструкцию, переустройство или перепланировку в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

3.3.5. Не допускать установки самодельных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.

3.3.6. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации.

3.3.7. Предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение в случае временного отсутствия Собственника на случай проведения аварийных работ.

3.3.8. Допускать в помещение представителей Управляющей организации и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, газо-, тепло-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля.

3.3.9. С момента получения сообщения (уведомления) от Управляющей организации по телефону или иным способом (по факсу, почте и т.д.) в согласованное время явиться в Управляющую организацию.

3.3.10. Не передавать предусмотренные п.2.1. настоящего Договора права другим Управляющим организациям в период действия настоящего Договора.

3.3.11. Ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с условиями настоящего Договора и нести ответственность за их действия и бездействия.

3.3.12. Уведомлять Управляющую организацию не более чем в десятидневный срок об отчуждении жилого помещения.

3.3.13. При отчуждении помещения третьим лицам, вносить в договор отчуждения условие о заключении договора на содержание и ремонт на условиях настоящего Договора с Управляющей организацией в течение 3 (Трех) дней с момента передачи права собственности на помещение, после окончательного расчета по оплате оказанных услуг и выполненных работ.

3.3.14. В течение 3 (Трех) календарных дней с момента государственной регистрации права собственности на помещение представить в Управляющую организацию копию свидетельства о регистрации такого права и оригинал для сверки.

3.4. Собственник вправе:

3.4.1. Владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему помещением.

3.4.2. Требовать от Управляющей организации исполнения своих обязательств, предусмотренных разделом 2 настоящего Договора.

3.5. Собственник не вправе:

3.5.1. Проводить переоборудование инженерных систем и оборудования, относящегося к общему имуществу многоквартирного дома, без согласования в установленном законом порядке.

3.5.2. Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру.

3.5.3. Нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг.

3.5.4. Отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на помещение.

4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Размер платы за услуги управления, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также перечни таких работ и услуг определяются решением общего собрания собственников помещений с учетом предложений Управляющей организации. Изменение перечней работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также изменение тарифов осуществляется по согласию сторон на ежегодном общем собрании, если иное не установлено договором. При отсутствии соответствующего решения Собственников размер указанной платы рассчитывается по тарифам, установленным (рекомендованным) Органами местного самоуправления.

4.2. Размер платы за услуги управления, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме определяется в соответствии с действующим законодательством РФ и п.4.1. настоящего Договора.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитываются в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006г. № 307 в соответствии с действующим законодательством РФ и п.4.1. настоящего Договора.

4.4. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме производится 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 сроке начала капитального ремонта, 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.

4.5. Плата за жилищно-коммунальные услуги вносится собственниками ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, по реквизитам и в размере, указанным в квитанции.

4.6. В случае просрочки оплаты оказанных услуг более трех месяцев или нарушения иных требований раздела 4 настоящего Договора Управляющая организация прекращает за счет неплательщика предоставление услуг по договору.

4.7. Средства, полученные при экономии предоставляемых жилищных, коммунальных и прочих услуг распределяются следующим образом:

- используются по усмотрению Собственников, если эти средства были получены в результате переплаты за жилищные, коммунальные и прочие услуги;
- используются по усмотрению Управляющей организации, если эти средства были получены в результате мероприятий, проведенных Управляющей организацией.

4.8. Не использование собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за помещение, если иное не установлено соглашением сторон.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. "Стороны" несут материальную ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. "Стороны" не несут ответственности по своим обязательствам, если:

- в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;
- невыполнение явилось следствием непреодолимой силы, возникшим после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера.

5.3. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить представителей другой Стороны в письменной форме о наступлении таких условий и прекращении вышеуказанных обязательств.

5.4. Не являются виновными действия Управляющей организации в случае исполнения решения общего собрания Собственников. Управляющая организация не отвечает за ущерб, который возникает для Собственников из-за недостатка средств на лицевом счете дома на содержание и ремонт.

5.5. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственников.

5.6. Собственники и наниматели несут ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам в случае, если в период их отсутствия не было доступа в помещение для устранения аварийной ситуации.

6. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Настоящий Договор может быть расторгнут и (или) изменен по соглашению сторон или в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

6.2. Расторжение настоящего Договора допускается при наличии другого договора, вступающего в силу с момента расторжения настоящего, или решения Собственников о выборе иного способа управления.

6.3. Отчуждение помещения новому Собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора.

6.4. В случае досрочного расторжения настоящего Договора в связи с принятием Собственниками решения об изменении способа управления многоквартирным домом, либо выбора другой Управляющей организации Собственники обязаны компенсировать фактически произведенные Управляющей организацией затраты, а так же средства, направленные на инвестирование в общее имущество многоквартирного дома.

6.5. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются лицу, назначенному общим собранием собственников, а в отсутствии такового любому собственнику, на основании решения общего собрания Собственников или нотариусу на хранение.

6.6. Стороны обязаны завершить финансовые расчеты в течение одного месяца с момента расторжения договора.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий договор вступает в силу через 30 дней после его подписания сторонами.

7.2. Настоящий договор заключается на пять лет, которые исчисляются с даты вступления договора в силу.

7.3. Настоящий Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок, если за 30 календарных дней до окончания срока его действия ни одна из Сторон не заявит о его расторжении.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Все споры по настоящему договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения - в судебном порядке.

8.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительного соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора, принятого на общем собрании.

8.3. Данный договор является обязательным для всех Собственников жилого дома в случае, если он принят общим собранием Собственников жилого дома.

8.4. Настоящий договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у уполномоченного представителя Собственников, второй - в Управляющей организации, третий - в Администрации городского поселения Одинцово Одинцовского муниципального района с документами, проведенного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Управляющая организация имеет право выдать заверенную копию договора обратившемуся собственнику за его счет.

8.5. Неотъемлемыми приложениями к настоящему договору являются:

- Приложение № 1 - Акт технического состояния жилого дома в пределах эксплуатационной ответственности.

- Приложение № 2 - Акт выполненных заранее не учтенных работ.

- Приложение № 3 - Термины

8.6. Все приложения и дополнения к настоящему договору оформляются письменно, подписываются сторонами и имеют юридическую силу. От имени Собственников право подписи предоставляется Уполномоченному лицу, на основании решения Общего собрания собственников помещений.

8.7. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

9. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

“Управляющая организация”:
Московская обл., 143000, г.Одинцово,
ул.Ново-Спортивная, д.10
тел. 596-45-41
ИНН 5032044539
Р/с. 40702810040290002176
в Одинцовском ОСБ № 8158
Сбербанк России г.Москва
БИК 044525225
К/сч. 30101810400000000225
ИНН/КПП 7707083893/503203001

от лица Собственников
на основании протокола общего собрания
от _____ № _____

(ФИО) / _____ мп (подпись)

Директор МУП «Управление жилищного
хозяйства»

мп (подпись) / М.Г.Вартапетян
(ФИО)

**АКТ
технического состояния жилого дома в пределах
эксплуатационной ответственности**

г. _____

"__" _____ 20__ г.

Комиссия в составе представителей Управляющей организации _____ и уполномоченного представителя Собственников _____ произвела обследование данного жилого дома и отметила следующее:

1. Общие сведения по общим строениям

Год постройки _____
 Материал стен _____
 Число этажей _____
 Наличие подвала или полуподвала _____ кв. м
 Цокольные этажи _____ кв.м.
 Технические этажи _____ кв.м.
 Мансарда _____ кв. м
 Стоимость строения (восстановительная) _____ тыс. руб.
 Износ _____ руб., или _____ %
 Общая площадь помещений _____ кв. м
 В том числе:
 Жилая _____ кв. м.
 Кол-во квартир _____, комнат _____
 Съемщиков жилых помещений (кол-во) _____, жильцов _____
 Торговые помещения _____ кв. м, производственные _____ кв. м
 Гаражи _____ кв. м, встроенные _____ кв. м
 Прочие _____ кв. м

2. Конструкции (результат осмотра)

Число зданий и конструкций	Техническое состояние	Требуется замена или ремонт
Фундаменты		кв. м
Стены		кв. м
Фасады		кв. м
В том числе:		
Балконы		шт.
Карнизы		п. м
Водоотводящие устройства		п. м
Кровля		кв. м
Перекрытия		кв. м
Полы		кв. м
Окна		шт.
Двери		шт.
Лестничные марши		кв. м
Благоустройство:		
Отмостки и тротуары		кв. м
Покрытие дорожных территорий		кв. м

Заборы, ограды		п. м
----------------	--	------

3. Инженерное оборудование (результат осмотра)

Виды оборудования	Техническое состояние	Требуется замена или ремонт
Центральное отопление:		
Радиаторы		шт.
Горячее водоснабжение		п. м
Приборы		шт.
Бойлеры		шт.
Наличие транзитных трасс		
Сети Водопровод		п. м
Приборы		шт.
Наличие повысительных насосов		
Сети Канализация		п. м
Приборы		шт.
Наличие внутридомовой ливневой канализации		
Сети Электрооборудование		п. м
Сети Осветительные точки		шт.
Электродвигатели		шт.
Прочее инженерное оборудование		

На основании результатов осмотра комиссия считает, что строения находятся в состоянии или нуждаются в _____

Управляющая организация

Представитель Собственников

Акт выполнения заранее не учтенных работ

1. Настоящим актом стороны договора №__ управления многоквартирным домом №__, расположенным по адресу: _____ от " __ " _____ 20__ г.

подтверждают выполнение представителем Управляющей организации по заявке Собственника квартиры (помещения) в указанной квартире (помещении) в многоквартирном доме №_____, расположенном _____ по _____ адресу: _____, ниже перечисленных заранее не предусмотренных ранее указанным договором и, как следствие, заранее не учтенных работ стоимостью:

- 1. _____ стоимостью: _____
- 2. _____ стоимостью: _____
- 3. _____ стоимостью: _____
- 4. _____ стоимостью: _____
- 5. _____ стоимостью: _____
- 6. _____ стоимостью: _____
- 7. _____ стоимостью: _____
- 8. _____ стоимостью: _____

Итого (общая стоимость) работ составила _____

2. Подписанием настоящего Акта Собственник выражает свое согласие с объемом и стоимостью проделанных работ, подтверждает факт отсутствия претензий к качеству выполненных работ и свое согласие оплатить их после включения Управляющей организацией в общую стоимость оказываемых Собственнику услуг, в порядке, определяемом п. 6.1. договора, указанного в п.1 настоящего Акта.

Управляющая организация

Собственник

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

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

Потребитель – гражданин, использующий коммунальные услуги для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.

Многоквартирный дом – 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.

Помещение (квартира, комната, нежилое 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.

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, лифты, лифтовые и иные шахты, 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 №1 к настоящему Договору.

Содержание общего имущества многоквартирного дома – комплекс работ и услуг по контролю за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д.

Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома – комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановление работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций.

Капитальный ремонт – комплексное устранение неисправностей всех изношенных элементов многоквартирного дома и оборудования, смену, восстановление или замену их на более долговечные и экономичные, улучшение эксплуатационных показателей многоквар-

тирного дома, осуществление технически возможной и экономически целесообразной модернизации.

Коммунальные услуги – деятельность исполнителя коммунальных услуг по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, газоснабжению и отоплению, обеспечивающая комфортные условия для проживания граждан в жилых помещениях.

Исполнитель коммунальных услуг – юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, предоставляющие коммунальные услуги, производящие или приобретающие коммунальные ресурсы и отвечающие за обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых потребителю предоставляются коммунальные услуги. Исполнителем могут быть управляющая организация, товарищество собственников жилья, жилищно-строительный, жилищный или иной специализированный потребительский кооператив, а при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений – иная организация, производящая или приобретающая коммунальные ресурсы.

Коммунальные ресурсы – холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, газ, бытовой газ в баллонах, тепловая энергия, твердое топливо, используемые для предоставления коммунальных услуг.

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 общего имущества многоквартирного дома, 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.

Если иное не предусмотрено Сторонами, указанные в настоящем Приложении термины применимы ко всему Договору.