

**Договор № Т-82**  
**на управление, содержание и текущий ремонт многоквартирного дома**

г. Москва

«25» ~~сентябрь~~ 2015 года

**Жилищно-строительный кооператив «Новая Трехгорка, 82»**, в лице Председателя правления Хмельницкой Натальи Борисовны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Кооператив**» с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «Альтернатива Профи»**, в лице Генерального директора Сеницыной Людмилы Витольдовны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Управляющая компания**» с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили Договор, далее по тексту – «Договор», о нижеследующем:

Договор заключен с целью Управления Кооперативным домом, обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Кооперативном доме, а также предоставление коммунальных услуг Членам кооператива и иным гражданам, проживающим в Кооперативном доме.

**1. ТЕРМИНЫ И ИХ ТОЛКОВАНИЕ.**

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

**2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.**

2.1. Кооператив передает, а Управляющая компания принимает на себя полномочия по Управлению Кооперативными домами, расположенными по адресу: **Московская область, Одинцовский район, г. Одинцово, ул. Кутузовская, д. 10** (строительный адрес: Московская область, Одинцовский район, г. Одинцово, пос. Трехгорка, корп. 82), а именно:

2.1.1. оказание услуг по управлению Кооперативным домом, услуг, предусмотренных в Приложении № 1 к Договору, выполнение работ по Текущему ремонту в течение 4 (Четырех) месяцев с момента утверждения органом местного самоуправления акта приемочной комиссии о приемке Кооперативного дома в эксплуатацию с периодичностью, предусмотренной законодательством РФ, правилами и нормами эксплуатации жилищного фонда, техническими регламентами самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем заключения от имени и за счет Членов кооператива договоров с Обслуживающими организациями на отдельные виды работ и услуг по Содержанию, Текущему и Капитальному ремонту;

2.1.2. выполнение работ и оказание услуг по управлению Кооперативным домом, Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества в нем, предусмотренных в Приложении №1 к Договору, начиная с пятого месяца с момента утверждения органом местного самоуправления акта приемочной комиссии о приемке Кооперативного дома в эксплуатацию до окончания срока действия Договора с периодичностью, предусмотренной законодательством РФ, правилами и нормами эксплуатации жилищного фонда, техническими регламентами, а также в случае принятия общим собранием Собственников соответствующего решения - выполнение работ по Капитальному ремонту, самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем заключения от имени и за счет Членов кооператива договоров с Обслуживающими организациями на отдельные виды работ и услуг по Содержанию, Текущему и Капитальному ремонту;

2.1.3. оказание дополнительных услуг, связанных с обеспечением сохранности Общего имущества на период проведения ремонтно-строительных работ по доведению Помещений до состояния, пригодного для использования их по целевому назначению (в том числе вывоз крупногабаритного мусора в течение 4 (Четырех) месяцев с момента подписания с Членами кооператива акта приема-передачи ключей, организация доступа в многоквартирный дом в течение 4 (Четырех) месяцев с момента утверждения органом местного самоуправления акта приемочной комиссии о приемке Кооперативного дома в эксплуатацию, консьерж);

2.1.4. осуществление самостоятельно выбора Обслуживающих, Ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также заключение с ними договоров от имени и за счет Членов кооператива;

2.1.5. представление интересов Членов кооператива в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, перед Ресурсоснабжающими, Обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с управлением Кооперативным домом;

2.1.6. осуществление контроля и требование исполнения договорных обязательств Обслуживающими, Ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе объема, качества и сроков предоставления Членам кооператива жилищных, Коммунальных услуг (ресурсов), а также согласованных Сторонами прочих услуг;

2.1.7. приемка работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам;

2.1.8. осуществление своими силами или путем привлечения третьих лиц начисления, сбора, перерасчета платежей Собственников и Будущих собственников за услуги и работы по управлению Кооперативным домом, Содержанию, Текущему и Капитальному ремонту, Коммунальные услуги (ресурсы), дополнительные услуги, связанные с обеспечением сохранности Общего имущества на период проведения ремонтно-строительных работ по доведению Помещений до состояния, пригодного для использования их по целевому назначению, единовременных взносов, а также платежей за согласованные Сторонами прочие услуги, и перечисление указанных платежей организациям, предоставляющим жилищные, Коммунальные услуги (ресурсы) и прочие услуги;

2.1.9. установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, участие в составлении соответствующих актов и обеспечение защиты прав Членов кооператива как потребителей жилищных, Коммунальных услуг (ресурсов) и прочих услуг;

2.1.10. установление фактов причинения вреда имуществу Члена кооператива и выдача документов, подтверждающих установление указанных фактов;

2.1.11. подготовка и предоставление Членам кооператива предложений по проведению дополнительных работ по Содержанию и Текущему ремонту и расчет расходов на их проведение, а также подготовка предложений 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 Члена кооператива;

2.1.12. проверка технического состояния Общего имущества;

2.1.13. подготовка экономических расчетов по планируемым работам и/или услугам, касающимся Содержания, Текущего и Капитального ремонта, модернизации, приращения и реконструкции Общего имущества и предоставление Членам кооператива;

2.1.14. прием и рассмотрение в течение 30 (тридцати) рабочих дней обращений, жалоб Члена кооператива на действия (бездействие) обслуживающих, Ресурсоснабжающих и прочих организаций;

2.1.15. выдача Членам кооператива справок и иных документов в пределах своих полномочий в течение 30 рабочих дней с момента получения запроса от Члена кооператива;

2.1.16. ведение бухгалтерской, статистической и иной документации;

2.1.17. хранение копий правоустанавливающих документов на Помещения, копий документов, подтверждающих право Члена кооператива, а также документов, являющихся основанием для проживания граждан в Помещениях;

2.1.18. заключение с Членами кооператива, договоров о содержании и ремонте Общего имущества, договоров об обеспечении предоставления им Коммунальных услуг (ресурсов);

2.1.19. подготовка и предоставление Членам кооператива документов по вопросам Капитального ремонта, модернизации, приращения, реконструкции Общего имущества;

2.1.20. реализация мероприятий по ресурсосбережению;

2.1.21. организация доступа в Кооперативный дом своими силами либо путем привлечения специализированных охранных организаций;

2.1.24. распоряжение Общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.), с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота Общего имущества на Содержание, Текущий и Капитальный ремонт, а также на иные цели устанавливаемые Собственниками;

2.1.25. участие в приемке законченного строительством Кооперативного дома в эксплуатацию;

2.1.26. в предусмотренных законодательством РФ случаях паспортизация Помещений и Кооперативного дома;

2.1.27. проведение за счет Членов кооператива регистрации и страхования опасных производственных объектов (газовой котельной, лифтов и т.п.);

2.1.28. установка охранной сигнализации на места общего пользования (подвал, чердак и др.);

2.1.29. составление перечня Общего имущества;

2.1.30. совершение других юридически значимых и иных действий, направленных на Управление Кооперативным домом в соответствии с решениями Кооператива;

2.1.31. выполнение иных функций в соответствии с решениями Кооператива;

2.1.32. оказание прочих услуг Членам кооператива.

2.2. Содержание и Текущий ремонт Общего имущества осуществляется Управляющей компанией в соответствии с перечнями работ по Содержанию и Текущему ремонту в течение срока действия Договора с периодичностью, предусмотренной законодательством РФ, правилами и нормами эксплуатации жилищного фонда, техническими регламентами.

### 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

#### 3.1. Управляющая компания обязана:

3.1.1. принять полномочия по Управлению Кооперативным домом, предусмотренные п. 2.1. Договора;

3.1.2. после утверждения органом местного самоуправления акта приемочной комиссии о приемке Кооперативного дома в эксплуатацию (разрешения на ввод) и передачи дома на эксплуатацию Управляющей компании исполнять обязательства в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных п. 2.1.1.-2.1.32. Договора;

3.1.3. в случае привлечения третьих лиц для начисления, сбора, расщепления и перерасчета платежей Членов кооператива за Содержание, Текущий ремонт, Коммунальные услуги (ресурсы) и прочие услуги, контролировать исполнение ими договорных обязательств; в том числе обязательств о конфиденциальности;

3.1.4. своевременно по запросу Кооператива предоставлять ему сведения (отчет) об исполнении предмета Договора или предоставлять их на проводимых им конференциях и/или заседаниях Правления Кооператива;

3.1.5. Предоставлять Членам кооператива и иным законным пользователям Помещений в Кооперативном доме коммунальные услуги (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение);

3.1.6. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Кооперативного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки от Членов кооператива и иных лиц, занимающих помещения в Кооперативном доме, в сроки, установленные действующим законодательством.

3.1.7. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также порче их имущества, такие как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению – в течение 30 минут с момента поступления заявки по телефону;

3.1.8. Заключить договоры с ресурсоснабжающими организациями на поставку горячей, холодной воды и прием сточных вод, тепловой энергии для нужд отопления и горячей воды, газа и электрической энергии, а также договор на прием сточных и фекальных вод, договоры обслуживания инженерных систем и договоры оказания услуг, в том числе заключить договор со специализированной организацией на техническое обслуживание лифтов и организовывать их безопасную эксплуатацию в соответствии с требованиями «Правил устройства и безопасной эксплуатации лифтов», а также иные договоры необходимые для осуществления услуг по эксплуатации, содержанию и ремонту многоквартирного жилого дома;

### **3.2. Управляющая компания вправе:**

3.2.1. выполнять работы и оказывать услуги по Содержанию и Текущему ремонту самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем привлечения третьих лиц;

3.2.2. проводить начисление, сбор, расщепление и перерасчет платежей Членам кооператива за Содержание, Текущий ремонт, Коммунальные услуги (ресурсы) и прочие услуги самостоятельно, либо путем привлечения третьих лиц;

3.2.3. принимать участие в общих собраниях Кооператива;

3.2.4. информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переоборудовании и перепланировке Помещений, Общего имущества, а также об использовании их не по назначению;

3.2.5. совершать юридически значимые и иные действия, предусмотренные п. 2.1. Договора.

3.2.6. принимать меры по взысканию задолженности Членов кооператива по оплате за Содержание, Текущий ремонт, Коммунальные услуги (ресурсы) и прочие услуги;

3.2.7. представлять интересы Члена кооператива по защите прав, связанных с обеспечением их жилищными, Коммунальными услугами (ресурсами) и прочими услугами;

3.2.8. По согласованию с Правлением Кооператива инвестировать средства в Общее имущество с их последующим возмещением Членами кооператива; средства, полученные за счет экономии предоставляемых жилищных, Коммунальных услуг (ресурсов) и прочих услуг (ресурсосбережение, перерасчеты платежей и др.) направлять их на возмещение убытков, связанных с предоставлением жилищных, Коммунальных услуг (ресурсов) и прочих услуг;

3.2.9. Поручать выполнение обязательств по Договору иным организациям.

### **3.3. Кооператив обязуется:**

3.3.1. передать Управляющей компании полномочия по Управлению Кооперативным домом, предусмотренные п.

2.1. Договора;

3.3.2. предоставлять Управляющей компании сведения о количестве Членов кооператива и их долях участия;

3.3.3. не передавать предусмотренные п.2.1. Договора права другим управляющим организациям в период действия Договора;

3.3.4. Сообщать Управляющей компании о выявленных неисправностях общего имущества в Корпоративном доме.

### **3.4. Кооператив вправе:**

3.4.1. требовать от Управляющей компании исполнения своих обязательств по Договору в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных п.2.1. Договора.

3.5. Контроль за деятельностью Управляющей компании осуществляется путем принятия участия в плановых осмотрах состояния Общего имущества, привлечения для контроля качества выполняемых работ (оказываемых услуг) сторонних специализированных организаций, экспертов.

## **4. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО ДОГОВОРУ.**

4.1. Размер оплат Членов кооператива, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт Общего имущества, иных дополнительных расходов, устанавливается Правлением Кооперативом в соответствии с уставом Кооператива. В случае непринятия решений применяются тарифы, установленные органами местного самоуправления для данной категории домов для муниципального жилья.

4.2. Размер платы за Коммунальные услуги (ресурсы) рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов РФ, органами местного самоуправления в порядке, установленном федеральным законом. До ввода индивидуальных приборов учета в эксплуатацию Размер платы за Коммунальные услуги (ресурсы) для каждого Члена кооператива определяется исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденных органом местного самоуправления.

4.3. Члены кооператива вносят взносы, связанные с оплатой расходов на содержание и ремонт Общего имущества, а также с оплатой Коммунальных услуг (ресурсов) путем внесения Платы за жилое помещение и платы за Коммунальные услуги (ресурсы) на расчетный счет Управляющей компании.

4.4. Размер платы за дополнительные услуги, предусмотренные п.2.1.3. Договора, связанные с обеспечением сохранения Общего имущества на период проведения ремонтно-строительных работ по доведению Помещений до состояния, пригодного для использования их по целевому назначению, а также порядок ее внесения устанавливается Кооперативом в соответствии с уставом Кооператива и решениями Правления Кооператива.

4.5. Член кооператива ежемесячно не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем, в установленном Договором размере на основании выставляемых ему платежных документов вносит на расчетный счет организации, предоставляющей жилищные, Коммунальные услуги (ресурсы) и дополнительные услуги.

4.8.1. Плату за жилое помещение, плату за отопление Помещения, стоимость дополнительных услуг по организации доступа в Кооперативный дом пропорционально общей площади Помещения с момента утверждения органом местного самоуправления акта приемочной комиссии о приемке Кооперативного дома в эксплуатацию (ввода в эксплуатацию);

4.8.2. Плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение и электроснабжение Помещения, стоимость дополнительных услуг с момента подписания акта приема-передачи ключей от Помещения.

4.8.3. Стоимость согласованных Сторонами прочих услуг с момента их согласования Сторонами.

## **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.**

5.1. При неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных Договором обязательств Управляющая компания несет ответственность в объеме предоставленных полномочий и принятых на себя обязательств по Договору.

5.2. Управляющая компания не несет ответственности по обязательствам третьих лиц.

## **6. СРОК ДЕЙСТВИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА.**

- 6.1. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и передачи дома в эксплуатацию.
- 6.2. Договор действует в течение 5 лет с момента его подписания Сторонами. Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, если ни одна из Сторон за 30 дней до окончания действия Договора не заявит о его прекращении.
- 6.3. Полномочия по Управлению Кооперативным домом, предусмотренные Договором, переданы Кооперативом и получены Управляющей компанией с момента подписания Договора.
- 6.4. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон или по основаниям, предусмотренным законодательством РФ.
- 6.5. В случае расторжения Договора в связи с принятием Собственниками решения об изменении способа управления Многоквартирным домом, Собственники обязаны компенсировать убытки Управляющей компании по фактическим затратам, в том числе средства, направленные Управляющей компанией на инвестирование в Общее имущество.

## 7. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ.

- 7.1. Споры, возникающие при исполнении обязательств по Договору, решаются Сторонами путем переговоров.
- 7.2. В случае не достижения согласия спор передается на рассмотрение в Арбитражный суд г. Москвы в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

## 8. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

- 8.1. Любые приложения, изменения и дополнения к Договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями Сторон и являются его неотъемлемой частью.
- 8.2. Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон, оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.
- 8.3. Приложения к Договору:

1. Перечень работ по Содержанию и Текущему ремонту.
2. Перечень общего имущества в Многоквартирном доме.
3. Термины и определения.

## 9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН.

Жилищно-строительный кооператив «Новая Трехгорка, 82»	Общество с ограниченной ответственностью «Альтернатива Профи»
117042, г. Москва, ул. Адмирала Лазарева, дом №6, офис 7	141707, Московская область, г. Долгопрудный, Лихачевский проспект, д.70, к.3, пом.1
ИНН 77 27 75 53 28	ИНН 77 27 21 87 25
КПП 77 27 01 001	КПП 50 08 01 001
КБ «НС «Банк» (ЗАО) г. Москва	КБ «НС БАНК» (ЗАО) г. Москва
Р/с 40703810200000000128	Р/с 40702810100000540158
К/с 30101810800000000158	К/с 30101810800000000158
ОГРН 5107746003118	
БИК 044579158	БИК 044579158

от «Кооператива»

Председатель Правления

«Новая Трехгорка, 82»

М.П.

Н.Б. Хмельницкая

от «Управляющей компании»

Генеральный директор

«Альтернатива Профи»

М.П.

Л. В. Сеницына



**Перечень работ и услуг по управлению  
Кооперативным домом, Содержанию и Текущему  
ремонту Общего имущества в нем.**

1. Планирование деятельности по содержанию и ремонту Общего имущества многоквартирного дома.
2. Заключение необходимых гражданско-правовых договоров с подрядными и субподрядными организациями для проведения специализированных работ и предоставлению услуг.
3. Подготовка предложений по проведению капитального ремонта многоквартирного дома.
4. Контроль количества и качества предоставляемых услуг и выполняемых работ.
5. Проведение технических осмотров Общего имущества, в том числе отдельных элементов и помещений.
6. Проведение профилактических работ по итогам технических осмотров Общего имущества.
7. Контроль за состоянием Общего имущества, поддержание его в исправности.
8. Осуществление круглосуточного аварийно-диспетчерского обслуживания.
9. Поддержание температурного режима.
10. Проведение мероприятий по противопожарной безопасности.
11. Поддержание эксплуатационных показателей, наладка и регулирование систем водопровода и водоотведения; вентиляции; центрального отопления и горячего водоснабжения; ливневой канализации; электротехнических устройств.
12. Поддержание работоспособности лифтового оборудования
13. Обслуживание систем дымоудаления и противопожарной автоматики.
14. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации.
15. Дератизация и дезинсекция технических помещений.
16. Уборка мест общего пользования.
17. Удаление снега и наледи, мусора и грязи с кровли, козырьков и карнизов.
18. Контроль за содержанием теплового контура.
19. Обслуживание мусоропроводов.
20. Выполнение работ по восстановлению отделки стен, полов, потолков отдельными участками в местах общего пользования.
21. Проведение проверок, контроль работы, автоматических приводных клапанов, вентилей, задвижек, регулирующих кранов.
22. Контроль сроков испытаний и поверок контрольно-измерительных приборов.
23. Ведение учёта показаний общедомовых коммерческих счётчиков учёта воды.
24. Гидравлическое испытание системы отопления.
25. Промывка сетей отопления, опрессовка.
26. Проведение контроля исправности автоматики повысительных насосов, проведение профилактических работ.
27. Проведение планово-предупредительного ремонта Общего имущества.
28. Контроль сроков метрологических испытаний и поверок контрольно-измерительных приборов, проведение испытаний электрической сети, электротехнического оборудования, проверка сопротивления системы молнии защиты.
29. Контроль работы электросчётчиков коммерческого и технического учета.
30. Организация сбора, вывоза и утилизации ТБО и КГМ.
31. Содержание и устранение незначительных повреждений строительных конструкций и элементов многоквартирного дома: фундамента, кровли, фасада, стен, цоколя.
32. Восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений.
33. Ремонт и замена дверных доводчиков, пружин, упоров, обслуживание АЗУ и домофонов.
34. Контроль за сохранностью целостности замков и пломб чердачных помещений, подвалов, технических подполий и других помещений.
35. Обеспечение освещенности мест общего пользования искусственным светом.
36. Выдача Заказчику соответствующих справок, выписок и иных документов.
37. Проведение мероприятий по недопущению нарушения Правил пользования жилыми помещениями.
38. Хранение имеющейся технической и иной документации на многоквартирный дом.
39. Внесение соответствующих дополнений и изменений в документы на многоквартирный дом.
40. Проведение мероприятий по ресурсосбережению.
41. Проведение мероприятий по обеспечению сохранности Общего имущества.
42. Сбор денежных средств на содержание и ремонт, коммунальные услуги.
43. Принятие мер по взысканию задолженности по оплате предоставленных услуг и работ.
44. Устранение аварийных ситуаций.
45. Выполнение работ по заявкам Заказчика.
46. Ведение паспортной работы.

от «Кооператива»  
Председатель Правления

Н.Б. Хмельницкая

от «Управляющей компании»  
Генеральный директор

Л. В. Силицына

**Перечень Общего имущества в Кооперативном доме.**

1. Межквартирные лестничные площадки.
2. Вестибюли.
3. Крыльца.
4. Тамбуры.
5. Подъезды.
6. Лестницы.
7. Балконы, предназначенные для использования несколькими собственниками помещений (переходные балконы «эвакуационной» лестницы).
8. Лифтовые холлы.
9. Лифты.
10. Лифтовые и иные шахты.
11. Коридоры.
12. Технические этажи.
13. Чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы).
14. Крыши.
15. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома.
16. Служебные помещения.
17. Кладовые.
18. Подсобные помещения.
19. Пожарные и эвакуационные выходы.
20. Электрощитовые.
21. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.
22. Прилегающий земельный участок в установленных границах находящийся в общедомовой собственности включая: элементы озеленения и благоустройства, поверхность подъездных путей, пешеходных дорожек, мест парковки, а также подземное пространство в границах дворовой территории.
23. Иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на придомовом земельном участке, включая МАФ.
24. Иные помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания общего имущества в данном доме.

от «Кооператива»  
Председатель Правления

м.п.

Н.Б. Хмельницкая

от «Управляющей компании»  
Генеральный директор

м.п.

Л. В. Сеницына

## ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

**Жилищно-строительный кооператив** - основанная на членстве некоммерческая организация, добровольное объединение граждан и /или/ юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления жилыми и нежилыми помещениями в Кооперативном доме.

**Член кооператива** - физическое или юридическое лицо, внесшее вступительный взнос, либо приобретшее паенакопления (часть пая) у члена Кооператива, либо приобретшее право собственности на объект недвижимости, принадлежащий члену кооператива и принятое в кооператив в предусмотренном законом и уставом Кооператива порядке.

**Помещение** - часть Кооперативного дома (в том числе квартира, комната, нежилое помещение), выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования в жилых или нежилых целях, 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 Членов кооператива, предназначенное для обслуживания, использования и доступа к Помещениям, тесно связанное с ними назначением и следующие их судьбе. К Общему имуществу относятся обслуживающие более одного помещения в Кооперативном доме межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши, технические этажи, чердаки и подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в Кооперативном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Кооперативного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Кооперативном доме за пределами или внутри Помещений и обслуживающее более одного Помещения, сформированный в установленном порядке земельный участок, на котором расположен Кооперативный дом и иные, входящие в состав такого дома объекты недвижимости, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Кооперативного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

**Кооперативный дом** - многоквартирный дом, единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок (придомовую территорию) в установленных границах и расположенные на нем здания, в которых 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 Членов кооператива.

**Коммунальные услуги** - предоставляемые Членам кооператива услуги по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, отоплению.

**Содержание** - содержание Общего имущества и техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в Кооперативном доме, а также организация сбора и вывоза твердых и жидких бытовых отходов в соответствии с перечнем связанных с таким содержанием работ и услуг. Перечень работ и услуг по Содержанию установлен в Приложении №1 к Договору и может быть изменен по решению конференции Членов кооператива путем подписания изменений и дополнений к Приложению №1 к Договору.

**Текущий ремонт** - ремонт Общего имущества в Кооперативном доме, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в Кооперативном доме, объектов придомовой территории. Перечень работ по Текущему ремонту установлен в Приложении №2 к Договору и может быть изменен по решению конференции Членов кооператива путем подписания изменений и дополнений к Приложению №2 к Договору.

**Капитальный ремонт** - ремонт Общего имущества с целью восстановления исправности и эксплуатационных показателей, а при необходимости замены соответствующих элементов Общего имущества, выполняется по отдельному гражданско-правовому договору за счет средств Членов кооператива.

**Плата за жилое помещение** - плата, включающая в себя плату за работы и услуги по управлению Кооперативным домом, содержанию и текущему ремонту Общего имущества, предусмотренные п.2.1.1.-2.1.22. Договора и Приложением №2 к нему, установленная из расчета 1 кв. метра общей площади жилого помещения в месяц.

В случае принятия Членами кооператива решения о проведении Капитального ремонта и установления перечня работ по Капитальному ремонту и сроков их проведения, а также размера платы за капитальный ремонт для каждого Члена кооператива, Плата за жилое помещение для Члена кооператива включает плату за Капитальный ремонт.

**Доля участия Члена кооператива** - доля в праве общей собственности на Общее имущество в Кооперативном доме, определяет его долю в общем объеме обязательных платежей Члена кооператива (целевых взносов) за работы и услуги по управлению Кооперативным домом, Содержанию, Текущему и Капитальному ремонту Общего имущества в них, дополнительные работы и услуги, предусмотренные Договором, другие работы и услуги, а также в других общих расходах. Доля участия Члена кооператива рассчитывается как соотношение общей площади принадлежащего Члену кооператива Помещения к общей площади всех жилых и нежилых Помещений в Кооперативном доме, не включая площадь помещений, относящихся к Общему имуществу. При этом площади помещений определяются в соответствии с данными инвентаризационно-технической документации на Кооперативный дом.

**Управление Кооперативным домом** - совершение юридически значимых и иных действий, направленных на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания, обеспечение Содержания, Текущего и Капитального ремонта и организацию обеспечения Членов кооператива Коммунальными и прочими услугами в интересах Членов кооператива как потребителей жилищных, Коммунальных и прочих услуг.

**Ресурсоснабжающие организации** - организации, предоставляющие Коммунальные ресурсы (услуги) Членам кооператива и членам их семей, на законных основаниях проживающих в Кооперативном доме.

**Обслуживающие организации** - организации, оказывающие услуги и выполняющие работы по Содержанию, Текущему и Капитальному ремонту (жилищные услуги).

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

от «Кооператива»  
Председатель Правления

М.П.



Н.Б. Хмельницкая

от «Управляющей компании»  
Генеральный директор

М.П.



Л. В. Синицына