

Основные понятия и термины к договору управления МКД

Управление жилищным фондом – это комплекс целенаправленных действий, включающий подготовку и принятие решений, связанных с обеспечением сохранности и надлежащего состояния многоквартирных домов (далее – МКД), предоставление коммунальных услуг, а также организация и контроль принятых решений.

Управление многоквартирным домом (МКД) – это процесс перспективного планирования, организации мероприятий по техническому содержанию и ремонту конструктивных элементов и инженерных систем, предоставления жителям иных услуг, предусмотренных действующим законодательством РФ, основанный на ведении мониторинга технического состояния МКД и направленный на создание благоприятных и безопасных условий проживания в жилищном фонде.

Содержание МКД – это техническое обслуживание (поддержание надлежащего технического состояния имущества) и ремонты (восстановление и улучшение состояния имущества), уборка и санитарно-гигиеническая очистка (санитарное содержание), другие работы, направленные на сохранность, обеспечение безопасности и создание необходимых условий для проживания и пользования помещениями.

Ремонт многоквартирного дома – комплекс строительных работ и организационно-технических мероприятий по устранению физического износа, не связанных с изменением основных технико-экономических параметров здания.

Управляющая организация – организация, осуществляющая управление МКД как специализированную профессиональную деятельность, включающую в себя процесс подготовки, принятия и организации исполнения решений, направленных на обеспечение сохранности надлежащего состояния общего имущества, пользования помещениями и общим имуществом в МКД, предоставление иных услуг, предусмотренных действующим законодательством РФ.

Обслуживающая организация – организация, осуществляющая на условиях договора подряда комплекс работ по поддержанию исправного состояния элементов здания и заданных проектной документацией технических параметров, режимов работы его технических устройств.

Объект управления – это общее имущество собственников помещений в МКД.

Жилищный фонд – совокупность всех жилых помещений независимо от форм собственности, включая жилые дома, специализированные дома, квартиры, служебные жилые помещения, иные жилые помещения в других строениях, а также нежилые помещения, являющиеся частью жилого дома, принятые в установленном законом порядке как пригодные для проживания и для организации жилищно-коммунальных услуг управляющей организацией.

Стоимость услуг управления, содержания, ремонта – рыночная стоимость, представляющая собой вознаграждение управляющей организации или обслуживающей организации за оказываемые услуги по управлению (содержанию) МКД, предоставлению коммунальных услуг, которая не подлежит сокращению ниже определенного минимума работ и услуг, поскольку за этим может последовать угроза безопасности проживания и разрушение жилищного фонда.

Безопасность работ, услуг, эксплуатации, ремонта – состояние, при котором отсутствует недопустимый риск, связанный с причинением вреда жизни или здоровью граждан, имуществу физических или юридических лиц, государственному или муниципальному имуществу, окружающей среде.