

ОЛЕГ ШЕИН*

КТО БУДЕТ УПРАВЛЯТЬ ВАШИМ ДОМОМ?

**ЖИЛИЩНЫЙ КОДЕКС:
КОММЕНТАРИИ
СПЕЦИАЛИСТА**

** Специалист в области социальной политики, член Президиума партии Справедливая Россия, депутат Государственной Думы России от Астрахани, член Союза Координационных Советов России (СКС)*

Как-то приходит Апполонов-Апостолов к Леониду Ильичу Брежневу и говорит:

- Леонид Ильич, у меня для Вас две новости...*
- Начинай с хорошей*
- Нет, они обе плохие, Леонид Ильич!*

Время домовых собраний

С 1 марта 2005 года вступил в силу новый Жилищный Кодекс. Власти по понятным причинам не до конца разъясняют людям, как этот Кодекс отразится на их правах. Между тем правила поменяются коренным образом, и перемены затронут абсолютно всех.

ТРИ ФОРМЫ УПРАВЛЕНИЯ

Согласно ст. 161 ЖК РФ, собственники помещений в многоквартирном доме ОБЯЗАНЫ выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

- 1) непосредственное управление ;
- 2) товарищество собственников жилья ;
- 3) управляющую кампанию.

Теперь подробности.

Правило № 1. До 1 января 2008 года жители вправе провести собрание и выбрать форму управления домом.

Правило № 2. Правом голоса на собрании обладают только собственники квартир, то есть те, кто приватизировали либо купили квартиры.

Правило № 3. Решения принимаются большинством. Меньшинство обязано подчиниться.

Правило № 4. Если жители собрание не провели, то начиная с 1 января 2008 года мэрия ВПРАВЕ выставить дом на аукцион между управляющими компаниями.

КОЛЛЕКТИВНАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НЕПЛАТЕЖИ

В чем разница между тремя формами управления?

В соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. N 210-ФЗ «Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса», ст. 2, «в жилищном секторе потребителями товаров и услуг указанных организаций в сфере электро-, тепло-, водоснабжения, водоотведения, утилизации (захоронения) твердых бытовых отходов являются в многоквартирных домах - товарищества собственников жилья, жилищные кооперативы, жилищно-строительные кооперативы и иные специализированные потребительские кооперативы, управляющие организации, которые приобретают указанные выше товары и услуги для предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в данном многоквартирном доме, или непосредственно собственники помещений в многоквартирном доме в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений».

Таким образом, система ТСЖ и управляющих компаний теперь предполагает «круговую поруку». Проживающие в соответствующих домах жители не смогут сами заключать договора на водо-, тепло-, энергоснабжение. Договора коммунальщики будут заключать с домами и кварталами, а не квартирами. Поэтому, если кто-то из жителей окажется должен, отвечать путем отключения от услуг будут все. Исключение составят только те дома, где люди выберут форму НЕПОСРЕДСТВЕННОГО УПРАВЛЕНИЯ.

ТРИ ФОРМЫ УПРАВЛЕНИЯ ДОМОМ

В чем плюсы и минусы трех форм?

ТСЖ. Плюсы понятны - (1) жильцы сами, через правление, распоряжаются своими деньгами, в том числе путем открытия счета в банке, на котором накапливаются деньги; (2) можно отказаться от услуг ЖЭКа и нанять другую обслуживающую дом организацию; (3) Правление можно переизбрать. Главный минус - расчет за коммунальные услуги идет со всего дома. То есть, если часть жильцов задолжала, от электроэнергии, воды и отопления отключат всех. Кроме того, если жильцы не купят общедомовой счетчик, то поквартирные счетчики, в том числе по электроэнергии, теряют смысл. Ведь энергетика вправе потребовать оплаты с дома по нормативу, а не складывать показатели поквартирных счетчиков.

Управляющая компания. Самое главное здесь - как заключен договор. Плюс здесь один - не надо думать самим. Минусы - такая же история с «круговой порукой» и счетчиками, что и в ТСЖ. С той разницей, что управляющая компания обслуживает не один дом, а несколько десятков, то есть если она задолжает энергетикам, без света оставят весь квартал. Кроме того, если управляющая компания разорится, деньги с нее взять будет невозможно.

Есть еще одна загвоздка: договора с управляющей компанией заключаются или мэрией или каждой квартирой отдельно. Это означает, что расторгнуть договор может только большинство собственников квартир. Гражданский Кодекс предусматривает два пути расторжения договора: по согласию сторон (между собственниками квартир и УК), либо через суд. Проще говоря, если директор фирмы откажется разрывать договор, это можно сделать только путем исков от более чем половины собственников. Представить такое, равно как и нотариальное заверение нескольких десятков доверенностей от соседей на одного

активиста, невозможно. Выводы: заключив договор с УК, жители теряют возможность его разорвать, а, значит, должны будут платить деньги в виде дани, не получая взамен нормальных услуг.

Непосредственное управление. Смысл состоит в том, что каждый сам за себя платит за коммунальные услуги. По жилищным услугам может быть заключен договор между жителями и любой фирмой, ЖЭКом и проч. Плюсы - нет коллективной ответственности, не надо ставить домовый счетчик, не отключат за долги соседей. Минусы - здесь не создается юридическое лицо, то есть, в отличие от ТСЖ, нельзя будет копить деньги на счете для будущего ремонта крыши.

КАК ПРОВОДИТЬ СОБРАНИЕ?

Это не так-то просто сделать. Один из жильцов, собственник квартиры, должен сформулировать повестку дня и обойти всех соседей, чтобы они расписались в приглашении на собрание. Сделать это нужно заранее, за 10 дней до проведения собрания. Очень важно! - собрание не вправе менять повестку дня. То есть, могут быть рассмотрены только те вопросы, которые заранее ставились в повестку дня. Хотя, конечно, можно указать и универсальный пункт «разное», в который собрание затем сможет включить все, что захочет.

Решения на собрании принимаются простым большинством голосов. Кроме того, решения о проведении капитального ремонта, размещении в доме магазина и определении границ прилегающего к дому участка принимаются 2/3 голосов. То есть, по новым правилам, без согласия жителей дома, мэрия, например, не сможет сдать в аренду под офис или парикмахерскую подвал дома.

Но если жильцы создают ТСЖ, то магазин в доме очень даже выгоден. Тогда арендная плата за магазин может пойти не в непонятный бюджет, а на ремонт и обслуживание дома.

Очень важно иметь в виду одно: надо проводить собрание. Оно может принять и ошибочное решение, но потом его можно изменить. Если не собираться, дом уйдет под контроль неизвестной частной фирмы, что грозит в перспективе тяжелыми последствиями.

- Алло, это ЖЭК?
- Да!
- А когда в нашем оме будет тепло?
- Пора бы знать: в мае месяце!

Новый жилищный кодекс: вопросы и ответы

Новый ЖК, а также закон о введении его в действие, существенно отразятся на правах и свободах граждан. На основе поступающих ко мне вопросов, постараюсь рассказать о его основных позициях.

- Как квартира будет предоставляться в найм?

- Здесь есть принципиальные вещи. Введено два вида найма - социальный и коммерческий. Социальным является, напр., обычное проживание в неприватизированной квартире. То есть, человек платит за жилищные и коммунальные услуги в соответствии с их себестоимостью. А вот коммерческий найм предполагает, что собственник сдает квартиру по коммерческим условиям. Это было и раньше, но это впервые узаконено. Последствием может стать, скажем, появление доходных домов. В них домовладелец (предприниматель) сможет сдавать жилье по расценкам, которые сам же и установит (ст. 19 ЖК).

- Можно ли приватизировать квартиру?

- Если Вы по состоянию на 1 марта, имеете на руках ордер, то право приватизации у вас сохраняется до 1 января 2010 года. После этой даты приватизировать не получится уже никогда. Кстати,

до 1 января 2010 года можно и "расприватизировать" жилье - отдать право собственности на него обратно властям (Закон "О вступлении в силу ЖК").

- Нужно ли приватизировать квартиру?

- Желательно. У владельца неприватизированной квартиры меньше прав. Чтобы вселить даже члена семьи в свое жилье он должен спросить разрешения у чиновника, а тот вправе отказать (ст. 70). Он не имеет права голоса на собрании жильцов дома (ст. 36). Наконец, его могут выселить за долги по коммунальным платежам. Правда, долги должны возникнуть по "неуважительной причине", а низкий уровень доходов относится к причинам уважительным (ст. 90). Но все это - лишняя нервозность, и лучше обойтись без нее.

- Есть опасность, что с жильцов приватизированных квартир будут брать высокий налог?

- Налоги, конечно, повышаются, и будут повышаться, пока финансовую политику определяет Кудрин. Но с жильцов квартир неприватизированных будут брать плату за найм. Ее размер будет зависеть от качества жилья, но определять его будет мэрия по собственному усмотрению. Малоимущие от платы за найм освобождаются (ст. 157). Могу сказать что в Астрахани плата за найм примерно в 2 раза больше, чем налог на имущество.

- Будет ли обязательное страхование жилья?

- Пока нет.

- Вправе ли жильцы многоквартирного дома запретить размещение в доме офиса, кафе, парикмахерской и пр.?

- Нет, их согласия не требуется. Единственные ограничения - перевод в нежилые помещения возможен лишь

квартир первых этажей. Может быть и второй этаж, но тогда на первом никто не должен жить. Разумеется, должны выполняться санитарные, противопожарные и иные нормы (ст. 23 ЖК).

- Мы разведены, я являюсь собственником квартиры. Бывшая супруга прописана со мной. Пытался ее выписать, но суд мне отказал. Изменились ли правила с новым Жилищным Кодексом?

- Изменились. Если доходы бывшего члена семьи позволяют снять жилье по найму, либо где-то у него есть иное жилье, суд примет решение о его выселении. Если денег у бывшей жены нет, и нет другой крыши над головой, суд оставит ее в вашей квартире "на определенный срок". Что такое "определенный срок" - неизвестно, и зависит теперь исключительно от воли судьи. Если есть дети, то "суд вправе обязать собственника жилого помещения обеспечить иным жилым помещением бывшего супруга и других членов семьи". "Вправе" - то есть не обязан. Опять-таки речь идет о свободе судьи принимать любое решение. Любое решение будет законным (ст. 31 ЖК). Но собственник вправе теперь продать свою квартиру и купить вместо нее другую, уже без всяких обязательств перед бывшим супругом и детьми. Согласие органов опеки теперь не требуется. Лично я думаю, что это очень неправильно. Авторы Кодекса рекомендуют заключать брачные контракты и все прописывать в них, но это предложение нелепо к уже существующим семьям.

- Мы живем в частном доме в центре города. Может ли мэрия отобрать у нас землю и выселить на окраину?

- Вокруг этой нормы идет постоянная борьба. Сейчас перечень случаев, в которых власть вправе изъять «для

государственных и муниципальных нужд" земельные участки строго ограничен. Он определен в ст. 49 ??? Земельного Кодекса и включает в себя строительство дорог общего значения, нужды минобороны, космических исследований, строительства очистных сооружений, электростанций и пр. Коммерческая застройка к этому не относится. Но есть особый случай: изъятие земельного участка в рамках выполнения Генерального плана города. Напр., район где вы живете в частном доме, по Генплану предназначен для застройки девятиэтажками. Но именно район, а не отдельный клочок земли под вашим домом.

Кроме того, существует определенная, и непростая процедура изъятия земли у домовладельца. Власть должна сообщить ему о своем намерении не менее чем за год. Взамен изымаемого жилья никто квартиру давать не обязан. Давать обязаны только деньги - "выкупную цену", включающую в себя рыночную стоимость дома, расходы на переезд, найм нового жилья и оформление права собственности на новое жилье. Правда, далее написано, что власть "может предоставить взамен изымаемого иное жилое помещение с зачетом его стоимости в выкупную цену". То есть получается, что денег должно хватить на другое жилье. Но нигде не сказано, что площадь этого жилья должна быть равноценна вашей, и что это жилье должно быть в центре города. Теоретически, можно спокойно выселить из старых строений в центре города и предложить взамен такие же старые строения на окраине. Если Вы таким решением не согласны, то дело будет рассматривать суд. Единственная зацепка в суде для горожанина - постараться доказать, что о "нуждах" власти нет и речи. Но если

Ваш дом является аварийным или ветхим, то сам факт его сноса является "нуждой" и суд Вы не выиграете (ст. 32 ЖК).

- Изменится ли что-то с ЖЭКами?

- Уже изменилось. С 1 марта владельцы приватизированных квартир, если их в доме большинство, приобретают дополнительные права. Они сами решают, кому и сколько платить за обслуживание дома (ст. 156). Более того, без согласия их общего собрания никому не могут быть переданы в пользование подвалы, чердаки и прилегающие к дому земельные участки (ст. 36 ЖК). Таким образом, любые решения органов власти о передаче чего-либо в аренду после 1 марта без согласия собственников квартир дома являются незаконными. Пределы земельных участков определяют сами жители, но надо понимать, что чем больше земельный участок, тем больше земельный налог. Собрание собственников может созвать любой владелец приватизированной квартиры, за 10 дней вручив соседям письменное приглашение. Приглашения должны направляться заказными письмами или вручаться под роспись. При этом собрание не вправе выйти за пределы предложенной повестки дня. Голоса считаются в зависимости от площади жилья. Если у вас площадь квартиры 54 кв. м., то у Вас условных 54 голоса. У соседа с площадью 33 кв. м., голоса, соответственно, тоже 33. Возможно заочное голосование путем подачи заявлений инициатору собрания, то есть что-то типа референдума с ответом на предложенные вопросы (ст.45-48 ЖК РФ).

- Обязательно ли проводить такое собрание?

Обязательно, иначе будет хуже. В соответствии с ЖК, до 1 января 2008 года, собственники квартир многоквартирных домов должны решить, какой механизм управления им избрать:

- создать ТСЖ;
- нанять управляющую компанию;
- управлять непосредственно.

Если сами люди за год не соберутся, мэрия вправе провести конкурс и сама выбрать управляющую организацию. Вначале на год, а затем до пяти лет. То есть, вместо ЖЭКа появляется частник. Понятно, что лучше выбрать этого частника самим и заключить с ним договор на год (а потом посмотреть), чем отдавать такое право властям, которые смотреть ни на что особенно не будут.

Жилищный Кодекс дает право выбрать другой путь – создать ТСЖ или выйти в Непосредственное Управление. Но в любом случае собраться и определиться нужно уже сейчас, в этом году. Иначе за вас решат другие.

- До января 2008 г. жителям многоквартирных домов надо определиться с выбором управляющей организации. Где и как можно получить сведения о них (включая штатное расписание, сметы выполненных работ за последние годы), если, например, СМИ не публикуют годовые балансы таких компаний, а местная власть отмалчивается, не отвечая на письменные обращения жителей?

- Думаю, что подобрать управляющую кампанию без риска натолкнуться на мошенников, будет весьма сложно. Поэтому, с моей точки зрения, лучше всего:

- от варианта с выбором именно управляющей кампании отказаться вообще;

- пойти по пути ТСЖ или непосредственного управления. При этом посоветоваться с уже существующими ТСЖ по вопросу:

с какими именно фирмами, бригадами слесарей, дворников и т.д. лучше иметь дело. Кроме того, можно заключить договор с тем ЖЭКом или РЭУ, которое уже обслуживает этот район.

Отметим принципиальную разницу между Управляющей компанией и Обслуживающей Организацией: первая собирает деньги еще и за коммунальные услуги и является посредником по ним, вторая работает только по части ремонта и содержания самого дома.

- Каким образом и основании каких законодательных и нормативных документов будет регулироваться деятельность управляющих организаций? Кто будет осуществлять надзор за деятельностью компании, кроме ТСЖ? Каким образом будут защищены права жителей от возможности мошенничества со стороны управляющей компании (например, собрав средства с жителей, руководство не перечислит их ресурсоснабжающим организациям, а потратит на свои собственные нужды или скроется)?

- В данном случае работают обычные нормы Гражданского и Уголовного Кодекса. Единственное важное требование: уставный капитал УК должен быть не меньше ... ????

- Во сколько раз, на Ваш взгляд, поднимутся цены по квартплате и коммунальным услугам с приходом на рынок частных управляющих организаций?

- Все зависит от ситуации. Если заработает рынок, то цены изменятся не сильно. Проблема в том, что в соответствии с ЖК РФ,

с 1 января 2008 года мэрии получают право в принудительном порядке передавать дома под контроль управляющих компаний. Это будет делаться через конкурсы, но все мы знаем, как проводятся конкурсы. Понятно, что если люди сами не примут решения об управлении собственными домами, вместо рынка получится сговор нескольких компаний, на основе коррупционных связей с местной властью получающих в безраздельное владение целые жилые массивы и города. При этом тариф на услуги будет "договорным", а жителям скажут: "вы, граждане, извините, но у вас была возможность самим определить способ управления домом. Вы этого не сделали, а к нам, в мэрию, пришли всего две фирмы - «Одуванчик» и «Незабудка». Первая предложила платить за квадратный метр 25 рублей, а вторая - 22. Поэтому мы, мэрия, выбрали «Незабудку». Не забудете вы ее никогда...»

- Как жители смогут отказаться от услуг управляющей компании, если до истечения договора они поймут, что качество работ (по их мнению) не соответствует той плате, которая с них взимается? Не окажутся ли все суды завалены исками жителей? Не парализует ли это работу не только судов, но и самих управляющих компаний, тем самым ухудшит ситуацию в ЖКХ, которая и так на сегодняшний день далека от идеальной?

- Суды не будут завалены исками. В соответствии с ФЗ-210 "О регулировании тарифов на коммунальные услуги", который вступил в силу с 1 января 2006 года, потребителями коммунальных и жилищных услуг являются: - управляющие компании; - ТСЖ; -

жильцы домов, выбравших непосредственное управление своими домами; - владельцы частных домов.

Проще говоря, человек живущий в ТСЖ либо в доме, переданном мэрией под контроль управляющей компании, потребителем уже не является. То есть, на него не распространяется закон "О защите прав потребителей" и он не имеет права подавать в суд или прокуратуру при отключении отопления, электроэнергии, воды и проч. Что до тех домов, где не мэрия выбрала управляющую кампанию, а это сделали сами жители, то все зависит от договора. Каким будет договор, такими будут и права. Если договор будет прописан отчетливо, то при его невыполнении подать в суд можно, если договор будет прописан туманно - то судебный процесс жильцами будет заведомо проигран.

- Есть ли другие модели работы ЖКХ в части предоставления услуг населению, чем внедряемые сегодня? Если да, то не могли бы Вы привести несколько конкретных примеров? Какие должны быть сделаны законодательные шаги, чтобы права жителей реально, а не на бумаге были защищены?

- О чем говорили мы с самого начала и что делается сегодня властью? Мы предлагали обязать местную власть перед повышением тарифов проводить экспертизу - эта норма исключена из законодательства и экспертиза экономической обоснованности тарифов более не обязательна. Мы предлагали дать право людям самим выбирать обслуживающую дом организацию - это право было дано, но лишь до 2008 года, на этой дате права людей заканчиваются. Мы предлагали сохранить солидарный принцип платежей лишь по жилищным услугам - вместо этого вводится

коллективная ответственность, и в случае, если деньги за электроэнергию задолжали одни люди, отключат всех их соседей. Мы предлагали сохранить государственную и муниципальную собственность на системы жизнеобеспечения (водопровод, отопительные системы и проч.) - вместо этого принято решение об их приватизации. Поэтому другие модели есть. Но их внедрение предполагает пресечение беспорядочного воровства и расширение прав жителей. Той партии, которая сегодня правит страной, это, видимо, невыгодно.

Как будет решаться вопрос проведения капитального ремонта домов, если плановые сроки этого мероприятия были сорваны в период с 1991-2005 гг.? Будут ли перечислены необходимые для этого средства на счета управляющей компании? Планируется ли принять поправку в Жилищный кодекс, которая обяжет местные власти перечислять бюджетные средства на эти цели управляющим организациям?

- Пока об этом нет и речи, и таких поправок властью не планируется. В ЖК РФ есть норма, разрешающая местным органам власти выделять деньги на капитальный ремонт многоквартирных домов. То есть, помощь в капитальном ремонте не будет считаться нецелевым расходованием средств. Но это права выдавать деньги на ремонт не означает, что они будут выделены.

- Не стихают споры вокруг возможной отмены лицензирования различных видов деятельности, в т.ч. и строительной. Будет ли лицензироваться деятельность управляющих и эксплуатирующих организаций?

- Нет, этого не предполагается, хотя я считаю лицензирование правильным. Учитывая социальную значимость данного вида услуг и тот факт, что управляющие компании будут "сидеть" на живых деньгах, думаю, что на такой рынок можно допускать лишь серьезные фирмы, обладающие приличной деловой репутацией.

- Способно ли повышение тарифов, введение рыночных механизмов решить проблему изношенных инженерных коммуникаций, ветхого жилья?

- Все зависит не от размера тарифов, а от того, как собранные с населения деньги расходуются, и созданы ли предпосылки для реального развития рынка. Последнее возможно лишь в том случае, если потребителями услуг будут считаться не "управляющие компании" и ТСЖ, а сами жильцы, и жильцы получают право свободно, раз в год, менять форму управления своим домом. Должен работать механизм реальной конкуренции с четкими, установленными государством правилами и строгой ответственностью, а не формироваться очередная рая для разного рода жуликов.

- Как можно встать на очередь на улучшение жилищных условий после 1 марта?

- Для этого надо считаться "малоимущим". Критерии этого понятия устанавливает в каждом регионе местная власть..

Оснований для постановки на учет теперь четыре:

- человек не имеет жилья вообще;
- площадь квартиры слишком маленькая и в расчете на члена семьи

не соответствует нормативу;

- жилое помещение не соответствует установленным требованиям (ветхое, располагается в зоне подмочки и т.п.);

- в составе семьи есть хронически больной человек, проживание в одной квартире с которым невозможно. Перечень заболеваний утверждает правительство и в него входят самые тяжелые заболевания, напр., туберкулез.

Важно! Если гражданин ухудшил свои жилищные условия (продал квартиру, напр.), встать на очередь он сможет только через пять лет). Предоставление земельного участка для строительства дома, получение жилищной субсидии являются основанием для исключения из очереди (ст. 56 ЖК РФ).

- Очереди дождаться невозможно? Кто вправе получить жилье вне очереди?

- Теперь таких категорий только три. Это жители аварийных и ветхих домов, дети-сироты и граждане, страдающие тяжелыми формами хронических заболеваний (ст. 57). При этом, по-прежнему, заселение одной комнаты лицами разного пола, за исключением супругов, допускается только с их согласия.

- Обязаны ли мы платить за капитальный ремонт?

- В приватизированных квартирах - да (ст. 154). Но если в доме капитальный ремонт много лет не проводился, можно через суд потребовать уменьшения платежей. Как это будет выглядеть, неизвестно, но норма ЖК напрямую переписана из закона "О защите прав потребителей". Закон "О защите прав потребителей" работает неплохо, так что надежды, что такое право будет работать и ЖК, есть (ст. 66).

- За что могут выселить из квартиры?

- Из приватизированной квартиры вообще не могут выселить, исключая случай сноса дома "ввиду муниципальных нужд". Из неприватизированной выселить можно на основании решения суда, если возникли долги за жилищные и коммунальные услуги, превышающие шесть месяцев, наниматель разрушает помещение или делает невозможным проживание с ним соседей (ст. 83). При выселении ввиду возникновения долгов человеку обязаны предоставить комнату в общежитии - шесть кв. метров на человека (ст. 105). При выселении ввиду порчи жилья или "антисоциального поведения" ему ничего предоставлять не обязаны и просто выселяют на улицу вместе с семьей (ст. 91). В случае, если выселение происходит ввиду сноса дома, жителям неприватизированных квартир предоставляют жилье такой же площади, с таким же числом комнат, и не ниже социального норматива по жилплощади (ст. 89).

- Я прошу предоставить мне комнату в общежитии маневренного фонда. Что может быть основанием, чтобы просьба переросла в требование?

Согласно ст. 95, органы власти должны предоставлять помещения в маневренном фонде только для тех, кто:

- потерял жилье, так как не смог вернуть банку кредит по ипотеке;
- оказался в квартире, непригодной к проживанию ввиду пожара и иных чрезвычайных обстоятельств;
- при выселении из своей квартиры за долги по ЖКХ.

Как быть остальным людям (напр., тем, кто вообще остался без жилья) - неизвестно. Они, правда, имеют право на внеочередное получение квартиры, но на комнату в маневренном фонде - нет. Скорее всего, такие ограничения, предусмотренные ЖК, просто не

будут работать, так как их выполнение означает, что многие люди должны остаться вообще без крыши над головой.

- Как теперь будут предоставляться коммунальные субсидии?

- Правила изменились в главном. Теперь средства за субсидии должны зачисляться на лицевые счета граждан. Раньше такое незаконно практиковали, и это всегда приводило к долгам бюджета перед получателями субсидий - пенсионерами, бюджетниками, низкооплачиваемыми рабочими. Теперь незаконная практика узаконена. Если в бюджете не будет предусмотрено необходимых средств, долги будут неминуемы.

НЕПОСРЕДСТВЕННОЕ УПРАВЛЕНИЕ – ИДЕАЛЬНАЯ ФОРМА ДЛЯ МАЛЕНЬКИХ ДОМОВ

С августа 2005 г. жильцы улицы Советской-2 в центре города Астрахани перестали отчислять деньги в ЖЭК. И они этим весьма довольны. Как им удалось организовать непосредственное управление (НУ), какие шаги и какие трудности встретили они на своем пути? Специально для “Института Коллективное действие” поделилась опытом Ирина Амбурцева, одна из инициаторов создания НУ в своем доме.

- *С чего у вас все началось?*
- Самые трудные были первые шаги, когда шла разъяснительная работа. Пришлось буквально с каждым по несколько раз встречаться, объяснять, в чем суть нововведений Жилищного Кодекса, какие характеристики каждой из трех форм управления, оставленных на выбор собственников жилья. Это был самый длинный и мучительный этап. Люди разучились верить друг другу, доверять, брать на себя инициативу. Но у нас хорошо, что дом небольшой - всего лишь 30 квартир, так что я понимаю головную боль тех, у кого огромные дома. Все же нам удалось организовать собрание.
- *Как проходило собрание жильцов?*
- Мы все делали по правилам, раздавали листовки, оповещали каждого, относили приглашение с повесткой дня и всей необходимой информацией. К собранию уже готов был реестр собственников. Мы сами его составили, ничего не просили ни у мэрии, ни у чиновников. Получается, что у нас из 30 квартир – 26 приватизированных. Это тоже большое преимущество, за нами абсолютное большинство и кворум, так что мэрия мало чем может нам препятствовать. На собрании велся протокол, и люди голосовали, ставили свои подписи.
- *А более конкретно, как вы решили организовать НУ, вы создали общественную организацию?*
- Нет, мы решили идти более простым путем. На собрании собственников были выбраны три уполномоченных от имени

собственников. Я - одна из них. Мы вроде бы старшие по дому. И, хочу подчеркнуть, что мы работаем на общественных началах.

- *Поздравляем с вашей бескорыстностью и мужеством, но многие другие жители, особенно в больших домах, считают, что желающие брать бесплатно на себя такую общественную нагрузку не найдутся:*
- А я думаю, что обязательно найдутся, если никто не начнет заранее обливать их грязью, что мол, они, наверное, преследуют свои цели, наверное, что-то скрывают и хотят обмануть. Надо, наоборот, внушать чувство взаимодоверия и сплоченности. И лучше, чтобы было больше, чем один доброволец, тем более, если дом большой.
- *Будем надеяться, что и это возможно. Ну, а что дальше: объяснили людям, организовали собрание, приняли решение о НУ, выбрали уполномоченных, а потом?*
- Дальше поставили в известность мэрию и ЖЭК. Отправили им протокол собрания, подписи, реестр собственников. Очень долго ждали ответа. В конце концов, из комитета имущественных отношений пришел ответ о том, что дом снят с муниципального баланса - весь дом кроме 4 неприватизированных квартир. Жильцы этих квартир должны будут продолжать платить ЖЭКу, а собственники уже не платят с 1 августа.
- *Ну, это же смешно, значит, что наниматели платят ЖЭКу ни за что. ЖЭК же не станет ничего делать в этом доме, если все остальные жильцы ничего не платят?*
- Да, это смешно, и мы сами об этом сказали мэрии. Но они настаивают. Значит, деньги нанимателей идут в никуда. Впрочем, двое из них все-таки собираются приватизировать квартиру.
- *Но раз вы не стали создать общественную организацию, вы не можете открыть банковский счет, это вам не мешает?*
- Нисколько, пока нет в этом необходимости. Мы сами собираем целевые деньги у людей, причем деньги эти сразу идут в дело. Например, мы уже поменяли две металлические двери.

- *А как с коммунальными платежами?*
- Ничего не изменилось. Как и было, так и есть. Ведь при НУ каждый платит за себя каждой коммунальной службе. Счета продолжают приходить отдельно каждому, и люди индивидуально платят.
- *А что касается ремонта, как вы организуетесь?*
- Дом у нас достаточно старый - построен в 30 годах, но в относительно хорошем состоянии, если не считать отдельных слабых мест, как крыши, например. Но что мы делаем? На самом деле, мы уже привыкли все делать сами. ЖЭК ведь уже давно ничего не делал, люди сами поддерживали дом, так и продолжают. Сами покупаем краски, сами красим или нанимаем кого-то. Так что для нас ничего особенно не изменилось. Зато экономим за счет того, что мы уже ничего не платим ЖЕКу. И люди очень довольны. Мы сейчас думаем нанять какого-то мастера на постоянной основе, ищем. Предлагаем зарплату в размере 8000 р., что больше, чем в ЖЭКе, где средняя зарплата около 5000 р. А нам многие говорят, что не хотят идти к нам, даже с такой зарплатой, потому что придется работать, а в ЖЭК можно ничего не делать!
- *Какова ваша общая оценка варианта непосредственного управления?*
- Для нас, и вообще для всех маленьких домов, - это идеальный вариант. Но я думаю, что это возможно и в больших домах. Придется больше работать и найти больше добровольцев, но считаю, что это возможно. В любом случае, это лучше, чем управляющая компания, которая будет еще хуже, чем ЖЭК, поскольку будет стремиться исключительно к получению прибыли. Надо просто научиться доверять друг другу, изменить подход, взять на себя инициативу и работать. Желаю всем удачи!

НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

Объявление:
Жильцам, имеющим
задолженность за подачу
бытового газа, газ будет
пущен по вентиляционной
шахте.

ЖЭК-2

Что написано в Жилищном Кодексе?

ЧЕМ ВЛАДЕЮТ ЖИТЕЛИ?

Статья 36. Право собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме

1. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе 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 данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с

элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее - общее имущество в многоквартирном доме). Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

5. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, может быть обременен правом ограниченного пользования другими лицами. Не допускается запрет на установление обременения земельного участка в случае необходимости обеспечения доступа других лиц к объектам, существовавшим до дня введения в действие настоящего Кодекса. Новое обременение земельного участка правом ограниченного пользования устанавливается по соглашению между лицом, требующим такого обременения земельного участка, и собственниками помещений в многоквартирном доме. Споры об установлении обременения земельного участка правом ограниченного пользования или об условиях такого обременения разрешаются в судебном порядке.

КАК ПРОВОДИТСЯ СОБРАНИЕ?

Статья 45. Порядок проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме

1. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. Сроки и порядок проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, а также порядок уведомления о принятых им решениях устанавливается общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

3. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их

представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов. При отсутствии кворума для проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть проведено повторное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.

4. Собственник, по инициативе которого созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, обязан сообщить собственникам помещений в данном доме о проведении такого собрания не позднее чем за десять дней до даты его проведения. В указанный срок сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть направлено каждому собственнику помещения в данном доме заказным письмом, если решением общего собрания собственников помещений в данном доме не предусмотрен иной способ направления этого сообщения в письменной форме, или вручено каждому собственнику помещения в данном доме под роспись либо размещено в помещении данного дома, определенном таким решением и доступном для всех собственников помещений в данном доме.

5. В сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть указаны:

- 1) сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;
- 2) форма проведения данного собрания (собрание или заочное голосование);
- 3) дата, место, время проведения данного собрания или в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;
- 4) повестка дня данного собрания;
- 5) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

Статья 46. Решения общего собрания собственников

помещений в многоквартирном доме

1. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением предусмотренных пунктами 1 - 3 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса решений, которые принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляются протоколами в порядке, установленном общим собранием собственников помещений в данном доме.

2. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня данного собрания, а также изменять повестку дня данного собрания.

3. Решения, принятые общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, а также итоги голосования доводятся до сведения собственников помещений в данном доме собственником, по инициативе которого было создано такое собрание, путем размещения соответствующего сообщения об этом в помещении данного дома, определенном решением общего собрания собственников помещений в данном доме и доступном для всех собственников помещений в данном доме, не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений.

4. Протоколы общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме и решения таких собственников по вопросам, поставленным на голосование, хранятся в месте или по адресу, которые определены решением данного собрания.

5. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном настоящим Кодексом порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

6. Собственник помещения в многоквартирном доме вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием собственников помещений в данном доме с нарушением требований настоящего Кодекса, в случае, если он не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и если таким решением нарушены его права и законные интересы. Заявление о таком обжаловании может быть подано в суд в течение шести месяцев со дня, когда указанный собственник узнал или должен был узнать о принятом решении. Суд с учетом всех обстоятельств дела вправе оставить в силе обжалуемое решение, если голосование указанного собственника не могло повлиять на результаты голосования, допущенные нарушения не являются существенными и принятое решение не повлекло за собой причинение убытков указанному собственнику.

Статья 47. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования

1. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может быть принято без проведения собрания (совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование) путем проведения заочного голосования - передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

2. Принявшими участие в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, проводимом в форме заочного голосования, считаются собственники помещений в данном доме, решения которых получены до даты окончания их приема.

3. В решении собственника по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны:

- 1) сведения о лице, участвующем в голосовании;
- 2) сведения о документе, подтверждающем право

собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме;

3) решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался".

Статья 48. Голосование на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме

1. Правом голосования на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, обладают собственники помещений в данном доме. Голосование на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме осуществляется собственником помещения в данном доме как лично, так и через своего представителя.

2. Представитель собственника помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме действует в соответствии с полномочиями, основанными на указаниях федеральных законов, актов уполномоченных на то государственных органов или актов органов местного самоуправления либо составленной в письменной форме доверенности на голосование. Доверенность на голосование должна содержать сведения о представляемом собственнике помещения в соответствующем многоквартирном доме и его представителе (имя или наименование, место жительства или место нахождения, паспортные данные) и должна быть оформлена в соответствии с требованиями пунктов 4 и 5 статьи 185 Гражданского кодекса Российской Федерации или удостоверена нотариально.¹

3. Количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме.

¹ 4. Доверенность может быть удостоверена организацией, в которой доверитель работает или учится, жилищно-эксплуатационной организацией по месту его жительства и администрацией стационарного лечебного учреждения, в котором он находится на излечении.

КАК ПЛАТИТЬ ЗА УСЛУГИ ЖКХ?

Статья 154. Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги

2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

1) плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

2) плату за коммунальные услуги.

4. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления).

Статья 155. Внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги

4. Наниматели жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в многоквартирном доме, управление которым осуществляется юридическим лицом независимо от организационно-правовой формы или индивидуальным предпринимателем (далее - управляющая организация), вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги этой управляющей организации. Если размер вносимой нанимателем жилого помещения платы меньше, чем размер платы, установленный договором управления, оставшаяся часть платы вносится наймодателем этого жилого помещения в согласованном с управляющей организацией порядке.

5. Члены товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, созданного в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье в соответствии с федеральным законом о таком

кооперативе (далее - иной специализированный потребительский кооператив), вносят обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также с оплатой коммунальных услуг, в порядке, установленном органами управления товарищества собственников жилья либо органами управления жилищного кооператива или органами управления иного специализированного потребительского кооператива.

7. Собственники помещений в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив и управление которым осуществляется управляющей организацией, плату за жилое помещение и коммунальные услуги вносят этой управляющей организации.

8. Собственники помещений в многоквартирном доме, осуществляющие непосредственное управление таким домом, вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

9. Собственники жилых домов оплачивают услуги и работы по их содержанию и ремонту, а также вносят плату за коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

14. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить кредитору пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Увеличение установленного в настоящей части размера пеней не допускается.

КАК УПРАВЛЯТЬ СВОИМ ДОМОМ?

Статья 161. Выбор способа управления многоквартирным домом

2. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;

2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;

3) управление управляющей организацией.

3. Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

4. Орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации, если в течение года до дня проведения указанного конкурса собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

5. Орган местного самоуправления в течение десяти дней со дня проведения открытого конкурса, предусмотренного частью 4 настоящей статьи, уведомляет всех собственников помещений в многоквартирном доме о результатах указанного конкурса и об условиях договора управления этим домом. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны заключить договор управления этим домом с управляющей организацией, выбранной по результатам предусмотренного частью 4 настоящей статьи открытого конкурса, в порядке, установленном статьей 445 Гражданского кодекса Российской Федерации.

6. Орган местного самоуправления не позднее чем через год

после заключения указанного в части 5 настоящей статьи договора управления многоквартирным домом созывает собрание собственников помещений в этом доме для решения вопроса о выборе способа управления этим домом.

Статья 162. Договор управления многоквартирным домом

3. В договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны:

1) состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;

2) перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация;

3) порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы;

4) порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

4. Условия договора управления многоквартирным домом устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

5. Договор управления многоквартирным домом заключается на срок не менее чем один год и не более чем пять лет.

6. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

11. Если иное не установлено договором управления многоквартирным домом, управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год.

Статья 164. Непосредственное управление многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме

1. При непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме договоры оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в таком доме с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности, собственники помещений в таком доме заключают на основании решений общего собрания указанных собственников. При этом все или большинство собственников помещений в таком доме выступают в качестве одной стороны заключаемых договоров.

2. Договоры холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления) заключаются каждым собственником помещения, осуществляющим непосредственное управление многоквартирным домом, от своего имени.

3. На основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, осуществляющих непосредственное управление таким домом, от имени собственников помещений в таком доме в отношениях с третьими лицами вправе действовать один из собственников помещений в таком доме или иное лицо, имеющее полномочие, удостоверенное доверенностью, выданной в письменной форме ему всеми или большинством собственников помещений в таком доме.

КОММЕНТАРИИ К ПРАВИЛАМ СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА И ПРАВИЛА ПЕРЕРАСЧЕТА ЗА НЕКАЧЕСТВЕННУЮ УСЛУГУ

Правила содержания общего имущества и Правила перерасчета за некачественную услугу введены Постановлением Правительства РФ № 491 от 13 августа 2006 года. Они очень интересны с практической точки зрения и заслуживают внимания.

ПРАВИЛА СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

Кто определяет состав общего имущества (п. 1 Правил)

Состав общего имущества определяется:

- а) собственниками помещений в многоквартирном доме - в целях выполнения обязанности по содержанию общего имущества;
- б) органами государственной власти - в целях контроля за содержанием общего имущества;
- в) органами местного самоуправления - в целях подготовки и проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации в соответствии с частью 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.

То есть, мэрии не имеют право определять состав общего имущества домов, жители которых вышли в Непосредственное Управление или создали ТСЖ. Это, например, важно в ходе спора о принадлежности технического подвала: при выходе дома в самоуправление не жители должны выпрашивать у власти право им распоряжаться, а наоборот. На практике, уполномоченный дома вообще вправе врезать свой замок никого из администрации ни спрашивая.

Что входит в состав общего имущества (п. 2, 6, 7, 8, 9 Правил):

2. В состав общего имущества включаются

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений, встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного

дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

5. В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

6. В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

7. В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с пунктом 8 настоящих Правил, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

8. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения,

оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

9. Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

Что не входит в состав общего имущества (п. 15 Правил)

В состав общего имущества не включаются: двери в квартиры, двери и окна, расположенные внутри жилого или нежилого помещения, не являющегося помещением общего пользования; земельные участки, не входящие в состав общего имущества, а также озеленение территории и уход за элементами озеленения (в том числе газонами, цветниками, деревьями и кустарниками), находящимися на земельных участках, не входящих в состав общего имущества.

Обязанность жителей определить перечень работ (п. 17 Правил)

Собственники помещений обязаны утвердить на общем собрании перечень услуг и работ, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования.

Капитальный ремонт (п. 21 Правил)

Капитальный ремонт общего имущества проводится по решению общего собрания собственников помещений для устранения физического износа или разрушения, поддержания и

восстановления исправности и эксплуатационных показателей, в случае нарушения (опасности нарушения) установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности, а также при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества (в том числе ограждающих несущих конструкций многоквартирного дома, лифтов и другого оборудования).

Таким образом, решение о капремонте принимают сами жители и за свой счет. Это – позиция Правительства РФ и современные Правила. Важно понимать эти вещи, чтобы не вводить в себя заблуждение иллюзиями, будто власть собирается принимать какую-то программу капремонта жилых домов. Нынешняя власть не собирается этого делать.

Техническая документация на дом (п. 24 и 26 Правил)

25. Сведения о составе и состоянии общего имущества отражаются в технической документации на многоквартирный дом. Техническая документация на многоквартирный дом включает в себя:

- а) документы технического учета жилищного фонда, содержащие сведения о состоянии общего имущества;
- б) документы (акты) о приемке результатов работ;
- в) акты осмотра, проверки состояния (испытания) инженерных коммуникаций, приборов учета, механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме, конструктивных частей многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке, и других частей общего имущества) на соответствие их эксплуатационных качеств установленным требованиям;
- г) инструкцию по эксплуатации многоквартирного дома по форме, установленной федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативному правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства и жилищно-

коммунального хозяйства. Указанная инструкция включает в себя рекомендации застройщика (подрядчика) по содержанию и ремонту общего имущества, рекомендуемые сроки службы отдельных частей общего имущества, а также может включать в себя рекомендации проектировщиков, поставщиков строительных материалов и оборудования, субподрядчиков.²

26. В состав иных документов, связанных с управлением многоквартирным домом, включаются:

- а) копия кадастрового плана (карты) земельного участка, удостоверенная органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра;
- б) выписка из Реестра, содержащая сведения о зарегистрированных правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом;
- в) заверенная уполномоченным органом местного самоуправления копия градостроительного плана земельного участка по установленной форме (для многоквартирных домов, строительство, реконструкция или капитальный ремонт которых осуществлялись на основании разрешения на строительство, полученного после установления Правительством >> Российской Федерации формы градостроительного плана земельного участка);
- г) документы, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута или иных обременений, с приложением заверенного соответствующей организацией (органом) по государственному учету объектов недвижимого имущества плана, на котором отмечены сфера действия и граница сервитута или иных обременений, относящегося к части земельного участка (при наличии сервитута);
- д) проектная документация (копия проектной документации) на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) многоквартирного дома (при наличии);

² Внимание! Пункт «г» вступает в силу лишь для домов, введенных в эксплуатацию после 1 июля 2007 года

е) иные связанные с управлением многоквартирным домом документы, перечень которых установлен решением общего собрания собственников помещений.

Техдокументация на новые дома (п. 25 Правил)³

25. Застройщик, осуществляющий строительство, капитальный ремонт или реконструкцию многоквартирного дома, обязан передать под расписку в течение одного месяца после получения разрешения на введение объекта в эксплуатацию экземпляры инструкции по эксплуатации многоквартирного дома (каждый на бумажном и электронном носителях):

первый экземпляр - товариществу собственников жилья, созданному в соответствии со статьей 139 Жилищного кодекса Российской Федерации лицами, которым будет принадлежать право собственности на помещения в строящемся многоквартирном доме;

второй экземпляр - по требованию первого обратившегося лица, являющегося собственником жилого помещения в таком доме (в случае если товарищество не создано);

третий экземпляр - в муниципальный архив городского поселения или муниципального района, на территории которого расположен многоквартирный дом.

Что могут потребовать собственники квартир? (п. 40 Правил)

Собственники помещений в соответствии с условиями договора или учредительными документами товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива вправе:

а) получать от ответственных лиц не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ. В договоре указанный срок может быть уменьшен;

б) проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

в) требовать от ответственных лиц устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

Написано несколько невнятно, поскольку можно понять, что речь идет не то исключительно о ТСЖ, не то о необходимости дублировать нормы Правил договором. Но использовать в переговорах с фирмами этот пункт можно.

ПРАВИЛА ПЕРЕРАСЧЕТА ЗА НЕОКАЗАННЫЕ УСЛУГИ

(точное наименование – «ПРАВИЛА изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»).

Правила не распространены на ТСЖ (п. 2 Правил)

Настоящие Правила не распространяются на отношения, возникающие в связи с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества собственниками помещений в многоквартирном доме (далее – собственники помещений), являющимися членами товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива.

На ТСЖ правила не распространены только в части жилищных услуг. В отношении коммунальных услуг, то есть поставки электроэнергии, воды, газа и пр. такой оговорки не содержится.

Как подается заявление на перерасчет? (п. 7 и 8 Правил)

³ Внимание! Действует лишь для домов, введенных в эксплуатацию после 1 июля 2007 года

В п. 7 написано, что заявление подается уполномоченному лицу (при НУ по жилуслугам – уполномоченный дома, но договором эта обязанность может быть делегирована от уполномоченного к обслуживающей фирме, при НУ по коммунальным услугам – коммунальной компании, при УК письмо пишется директору управляющей компании, при ТСЖ – председателю ТСЖ)

8. Заявление об изменении размера платы может быть направлено в письменной форме или сделано устно в течение 6 месяцев после соответствующего нарушения и подлежит обязательной регистрации лицом, которому оно направлено.

Ответ на заявление – в 2 дня (п. 9 Правил)

9. Лицо, которому в соответствии с пунктом 7 настоящих Правил направлено в письменной форме или сделано устно заявление, обязано в течение 2 рабочих дней с даты его получения направить соответственно собственнику помещения или нанимателю извещение о дате его получения, регистрационном номере и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин отказа.

Формула уменьшения платы (п. 10 Правил)

10. Размер уменьшения платы за содержание и ремонт жилого помещения определяется по формуле:

$$\text{дельта}P = (P_y / N_m) \times N_d$$

где: дельтаP - размер уменьшения платы за содержание и ремонт жилого

помещения (рублей);

P_y - стоимость соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы за содержание и ремонт жилого помещения (рублей);

N_m - количество календарных дней в месяце;

N_d - количество полных календарных дней, в течение которых оказывались и (или) выполнялись услуги или работы

ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

11. При управлении многоквартирным домом управляющей организацией стоимость отдельных услуг или работ, входящих в перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, включаемых в плату за содержание и ремонт жилого помещения, установленную для нанимателей уполномоченным органом местного самоуправления, отражается в смете, направляемой управляющей организацией, осуществляющей управление многоквартирным домом, в котором находятся жилые помещения государственного или муниципального жилищного фонда, в течение 10 рабочих дней после установления для нанимателей размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Это очень важно. То есть, можно вычленишь ту услугу, которая не осуществляется (напр., освещение подъезда) и уменьшить платежи на ее размер.

Акты (п. 15 Правил)

15. Факт выявления ненадлежащего качества услуг и работ и (или) превышения установленной продолжительности перерывов в оказании услуг или выполнении работ отражается в акте нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ. Указанный акт является основанием для уменьшения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

ТИПОВЫЕ ДОКУМЕНТЫ ПРИ ОФОРМЛЕНИИ САМОУПРАВЛЕНИЯ ДОМА

ИЗВЕЩЕНИЕ О ЗАОЧНОМ ГОЛОСОВАНИИ

Мы, нижеподписавшиеся, извещены о том, что до 10 декабря 2005 года мы имеем право передать инициатору заочного голосования Петрову Владимиру Владимирову в кв. 1 нашего дома по ул. Ленина 22, в письменной форме наши решения по следующим вопросам:

1. Выборы формы управления домом
2. Выборы лиц, уполномоченных собственниками квартир дома
3. Разное.

При себе иметь документ, подтверждающий право собственности на квартиру, и паспорт. С документами можно ознакомиться по адресу: г. Ульяновск, ул. Ленина 22 - кв. 1, с 18.00 до 20.00 ежедневно до дня собрания.

№№	Квартира	ФИО	Площадь квартиры	Паспорт	Подпись
1	№ 21	Иванов Владимир Петрович	56		
2	№ 22	Сергеевич Сергей Валерьевич	34		
3	№ 34	Абдулхалыков Абдрахман Маратович	34		
4	№ 35	Аптекарь Борис Ефимович	48		
5	№ 36	Никонов Николай Валентинович	56		

РЕЕСТР СОБСТВЕННИКОВ

№№	Квартира	ФИО	Площадь квартиры	Основание	Примечание
1	№ 21	Иванов Владимир Петрович, Иванова Валентина Борисовна	56	Свидетельство о праве на собственность	
2	№ 22	Сергеевич Сергей Валерьевич, Сергеевич Анна Арнольдовна	34	Свидетельство о праве на собственность	
3	№ 34	Абдулхалыков Абдрахман Маратович, Абдулхалыкова Роза Ильясовна	34	Договор купи- продажи	
4	№ 35	Аптекарь Борис Ефимович, Аптекарь Анна Абрамовна	48	Договор мены	
5	№ 36	Никонов Николай Валентинович	56	Свидетельство о праве на собственность	
6	№№ 23, 24, 25	Администрация города	126	Свидетельство о праве на собственность	

ПРАВОУСТАНОВЛИВАЮЩИЕ ДОКУМЕНТЫ НА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ

Правоустанавливающими документами на квартиру являются:

1. Свидетельство о собственности на жилое помещение
2. Свидетельство о праве на наследство по завещанию
3. Свидетельство о праве на наследство по закону
4. Договор купли-продажи

- 5. Договор мены
- 6. Договор дарения
- 7. Договор ренты

ГОЛОСОВАНИЕ ПО ВЫБОРУ ФОРМЫ УПРАВЛЕНИЯ ДОМОМ

БЛАНК ГОЛОСОВАНИЯ

РЕШЕНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПРИ ЗАОЧНОМ ГОЛОСОВАНИИ

3	Иванов Сергей Иванович	Договор мены	Против	Против	За	Против	За	
2	Петров Виктор Олегович	Св-во собственности	Против	За	Против	За	Против	
1	Сидоров Яков Игоревич	Св-во собственности	Против	Против	За	Против	За	
			Управляющая орг-ция	ТСЖ	Непосредственное управление	Мишин В.В.	Томин А.А.	
№№ квартир	ФИО	Основание собственности	Форма управления			Выборы уполномоченного лица		Подпись

РЕШЕНИЕ заочного голосования собственника помещения в многоквартирном доме по адресу: г. Астрахань,

Инициатор общего собрания форме заочного голосования: _____
(фамилия, и.о. гражданина или наименование юридического лица)
Дата окончания приема решений: " __ " _____ 200 __ г.
Место сдачи решений: _____
Сведения о собственнике помещения, участвующем в голосовании: _____
(фамилия и.о. гражданина или наименование юридического лица).
Общая площадь находящегося в собственности помещения _____ кв. метров;
Сведения о документе, подтверждающем право собственности на жилое помещение: _____ N от " __ " _____ 200 __ г. (договор приватизации, купли-продажи, мены, дарения и т.д.)
Ознакомиться с информацией и (или) материалами по вопросам повестки дня можно по адресу: _____
Повестка дня общего собрания и решение собственника помещения:
1. Выбор способа управления многоквартирным домом:
- непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме: ЗА _____ ПРОТИВ _____ ВОЗДЕРЖАЛСЯ _____
- управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом: ЗА _____ ПРОТИВ _____ ВОЗДЕРЖАЛСЯ _____
- управление управляющей организацией: ЗА _____ ПРОТИВ _____ ВОЗДЕРЖАЛСЯ _____
2. ПРИ НУ. Выбрать уполномоченным представителем дома.

2. Выбрать уполномоченным представителем дома.			
Ф.И.О. кандидата в уполномоченные представители дома	ЗА	ПРОТИВ	ВОЗДЕРЖАЛСЯ

2а. ПРИ ТСЖ

2. Выбрать Председателем Правления ТСЖ			
Ф.И.О. кандидата в уполномоченные представители дома	ЗА	ПРОТИВ	ВОЗДЕРЖАЛСЯ

2. Выбрать членами Правления ТСЖ			
Ф.И.О. кандидата в уполномоченные представители дома	ЗА	ПРОТИВ	ВОЗДЕРЖАЛСЯ

2. Выбрать членами ревизионной комиссии ТСЖ			
Ф.И.О. кандидата в уполномоченные представители дома	ЗА	ПРОТИВ	ВОЗДЕРЖАЛСЯ

2б. При выборе Управляющей Компании собственники дома не выбирают своих представителей. Каждый собственник заключает с УК отдельный, хотя стандартный, договор.

3. Заключить договор с обслуживающей организацией

Наименование организации	ЗА	ПРОТИВ	ВОЗДЕРЖАЛСЯ

С проектами договоров управляющих организаций можно ознакомиться по адресу:-----

4. Документацию общего собрания собственников хранить по адресу _____ назначить _____ (Ф.И.О)

ответственным за хранение документации собрания и ознакомление с документацией собственников помещений. Выбрать способ уведомления собственников о принятых решениях - объявление, уведомление, заказное письмо (нужное подчеркнуть).

ЗА _____ ПРОТИВ _____ ВОЗДЕРЖАЛСЯ _____
 Подпись _____ (_____
 " ____ " _____ 200 ____ г.

<*> Решение по вопросам повестки дня отметьте любым знаком

СВОДНЫЙ ПРОТОКОЛ

ПРОТОКОЛ N

Общего собрания в форме заочного голосования собственников многоквартирного жилого дома N __ ул. _____

Дата, место проведения

Общая площадь многоквартирного жилого дома - _____

кв. м

Кворум - _____ . голосов

Председатель (инициатор) собрания - _____

Секретарь - _____

Согласно ст. 47 Жилищного Кодекса РФ общее собрание собственников многоквартирного дома проведено в форме заочного голосования.

В голосовании приняли участие:

Собственники помещений общей площадью - _____ кв. м

Кворум есть/нет (нужное подчеркнуть)

ПОВЕСТКА ДНЯ:

1. Выбор способа управления многоквартирным домом.
2. Выбор уполномоченного домом представителя.
3. Выбор обслуживающей организации.
4. Определение места хранения документации и ознакомления с документацией общих собраний, а также выбор лица, ответственного за эти вопросы. Выбор способа уведомления собственников о принятых решениях.

ГОЛОСОВАЛИ:

1. Выбор способа управления многоквартирным домом

Форма управления	За	против	воздержался
Непосредственное управление	голосов	голосов	голосов
Товарищество собственников жилья	голосов	голосов	голосов
Управляющая организация	голосов	голосов	голосов

РЕШИЛИ:

Принять форму непосредственного управления многоквартирным жилым домом N _____ по ул. _____ (или – принять форму ТСЖ)

ГОЛОСОВАЛИ:

2. Выбор уполномоченного домом представителя

Фамилия уполномоченного	За	против	воздержался
	голосов	голосов	голосов
	голосов	голосов	голосов
	голосов	голосов	голосов

(при ТСЖ – избрание таким же образом Правления и Ревизионной комиссии, Правление из своего состава избирает председателя, но, возможно избрание Председателя и на общем голосовании, то есть в данном протоколе).

РЕШИЛИ:

Выбрать уполномоченным представителем многоквартирного дома № ___ по ул. _____, _____ (Ф.И.О., паспортные данные) и поручить ему представлять интересы собственников помещений жилого дома в органах государственной власти, местного

самоуправления, отношениях с третьими лицами. Известить об итогах собрания, направив протоколы в органы местного самоуправления. Уполномочить оформить земельный участок многоквартирного дома N___ по ул. _____ Уполномочить получить техническую документацию на многоквартирный дом N ____, ул. _____ г. Астрахани.

ГОЛОСОВАЛИ:

3. Выбор обслуживающей организации⁴

Наименование обслуживающей организации	за	против	воздержался
	голосов	голосов	голосов
	голосов	голосов	голосов
	голосов	голосов	голосов

РЕШИЛИ:

Выбрать организацию, обслуживающую многоквартирный дом N _____ по ул. _____ (наименование организации, юридический адрес)

Уполномоченному жилого дома подготовить совместно с указанной организацией договор на обслуживание, ознакомить с текстом договора собственников квартир дома под роспись. Если большинство собственников подпишут договор, считать его утвержденным. В случае если такого большинства не будет достигнуто, провести повторное собрание в течение одного месяца.

ГОЛОСОВАЛИ:

⁴ Лучшая последовательность такая: на первом голосовании Обслуживающую Организацию не выбирать, а поручить Уполномоченному подобрать вариант или несколько. Затем Уполномоченный проводит переговоры с фирмами и отработывает Договор по обслуживанию дома. Текст договора, напр., путем размещения у дверей подъездов, доводится до сведения собственников квартир и только после этого принимается решение новым голосованием о выборе фирмы. Иначе жители сами себя загоняют в жесткие рамки, вначале определив фирму, и только потом начав переговоры с ней по условиям договора.

4. Определение места хранения документации и ознакомления с документацией общих собраний по адресу: _____, а также выбор _____ (Ф.И.О.) ответственного за эти вопросы.

Выбор способа уведомления собственников о принятых решениях - объявление, уведомление, заказное письмо.

за	Против	воздержался
голосов	голосов	голосов

РЕШИЛИ:

Местом хранения документации определить г. Астрахань ул. _____ дом N _____ кв. N _____ и назначить ответственного _____ (Ф.И.О., паспортные данные) за хранение документации и обеспечение ознакомления с ней собственников помещений. Выбрать способ уведомления собственников о принятых решениях (указать какой)

Председатель (инициатор) общего собрания _____
(подпись, ФИО)

Секретарь собрания _____
(подпись, ФИО)

Примечание:

1) решение каждого собственника многоквартирного дома является неотъемлемой частью данного протокола;

2) количество голосов собственников пропорционально количеству квадратных метров общей площади помещения, принадлежащего данному собственнику.

Создание, деятельность, реорганизация (ликвидация) ТСЖ

Деятельность и положение товариществ собственников жилья регулируется Жилищным кодексом РФ, Гражданским кодексом РФ, Федеральными законами «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей», «О некоммерческих организациях», «О не состоятельности (банкротстве)» и другими нормативными правовыми актами.

В соответствии со ст. 135. Жилищного кодекса РФ товариществом собственников жилья (далее - ТСЖ) признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

Число членов ТСЖ, создавших товарищество, должно превышать пятьдесят процентов голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

ТСЖ является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, имеет печать со своим наименованием, расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты. Создается без ограничения срока деятельности, если иное не предусмотрено уставом товарищества. Отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. ТСЖ не отвечает по обязательствам членов товарищества. Члены ТСЖ не отвечают по обязательствам товарищества.

ТСЖ может быть создано при объединении:

- нескольких многоквартирных домов, помещения в которых принадлежат различным (не менее чем двум), собственникам помещений в многоквартирном доме;

- нескольких расположенных близко зданий, строений или сооружений – жилых домов, предназначенных для проживания одной семьи, дачных домов с приусадебными участками или без

них, гаражами и другими расположенными на общем земельном участке или нескольких соседних (граничащих) земельных участках объектами, сетями инженерно-технического обеспечения и другими элементами инфраструктуры.

В соответствии с Жилищным кодексом РФ, для создания ТСЖ необходимо соблюсти требуемые законом процедуры, которые можно разбить на несколько этапов:

- проведение общего собрания собственников жилых помещений;
- принятие устава;
- избрание органов управления товариществом;
- прохождение государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом от 08.08.2001 г. № 129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей».

I. Этап: проведение общего собрания собственников жилья

Жилищный кодекс РФ обязывает собственников помещений в многоквартирном доме ежегодно проводить общее собрание. Порядок проведения общего собрания собственников содержится в ст. 45-46 Жилищного кодекса РФ.

Общее собрание может быть созвано по инициативе любого собственника, который обязан сообщить собственникам помещений в данном доме о проведении такого собрания не позднее, чем за десять дней, следующими способами:

- заказным письмом;
- или вручить каждому собственнику помещения под роспись сообщение о проведении;
- либо разместить сообщение в помещении данного дома, доступном для всех собственников помещений.

В сообщении о проведении общего собрания собственников помещения в многоквартирном доме должны быть указаны:

1. Сведения о лице по инициативе которого созывается данное собрание;
2. Форма проведения данного собрания (собрание или заочное голосование);

3. Дата, место, время проведения данного собрания или в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования дата окончания приёма решения собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;

4. Повестка дня данного собрания;

5. Порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

Общее собрание считается состоявшимся, если в нем приняли участие собственники помещений или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами от общего числа голосов. Общее собрание собственников помещений должно принять следующие решения:

- о регистрации ТСЖ в налоговых органах;
- о принятии устава;
- о проведении выборов председателя, секретаря собрания, членов правления и ревизионной комиссии.

Участие в голосовании может принимать либо сам собственник помещения, либо его представитель на основании доверенности оформленной в соответствии со ст. 185 Гражданского кодекса РФ либо удостоверенной нотариально

(Согласно ст. 185. Гражданского кодекса Российской Федерации и Методическим рекомендациям по совершению видов нотариальных действий нотариусами РФ, утверждённых приказом Минюста от 15 марта 2000 №91

Доверенность от имени юридического лица выдается за подписью его руководителя или иного лица, уполномоченного на это его учредительными документами, с приложением печати этой организации.

Срок действия доверенности не может превышать трех лет. Если срок в доверенности не указан, она сохраняет силу в течение года со дня ее совершения).

Количество голосов поданных за решения на общем собрании пропорционально доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме.

(Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорционально размеру общей площади указанного помещения)

Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания одного помещения в данном доме, в том числе:

- 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 данном доме оборудование (технические подвалы);

- крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

- земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке

Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несёт собственник помещений в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника).

Согласно ст. 47 Жилищного кодекса решение общего собрания может быть принято путем проведения заочного голосования – передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование. Для

этого необходимо разослать собственникам жилья (или их представителям) сообщения о проведении общего собрания с указанием:

- места, времени, адреса;
- вопросов поставленных на голосование;
- даты окончания приёма решений.

Принявшими участие в общем собрании, проводимом в форме заочного голосования, считаются собственники помещений в данном доме, решения которых в письменной форме получены до даты окончания их приема.

В решении собственника по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны:

- 1) сведения о лице, участвующем в голосовании;
- 2) сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме;
- 3) решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался".

II. Этап государственная регистрация товарищества собственников жилья

Государственная регистрация осуществляется на основании ст. 12-13 Федерального закона от 08.08.2001г. N 129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» (с изменениями от 23.06.2003г., 08.12.2003г., 23.12.2003г., 02.11.2004г.) и ст.13-15 Федерального закона от 12.01.1996г. N 7-ФЗ «О некоммерческих организациях» (с изменениями от 26.11.1998 г., 08.07.1999г., 21.03.2002г., 28.12.2002 г., 23.12.2003 г.).

В соответствии со ст. 9 Федерального закона от 08.08.2001г. N 129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» документы представляются в налоговые органы по месту нахождения создаваемого ТСЖ, непосредственно или направляются почтовым отправлением с объявленной ценностью при его пересылке и описью вложения.

Пакет документов для проведения государственной регистрации (ст.12 указанного Закона) состоит из:

Заявления, представляемого в налоговый орган, осуществляющий регистрацию, удостоверенного подписью председателя правления товарищества собственников жилья, подлинность которой должна быть засвидетельствована в нотариальном порядке. При этом заявитель указывает свои паспортные данные или в соответствии с законодательством Российской Федерации данные иного удостоверяющего личность документа и идентификационный номер налогоплательщика (ИНН).

Решения о создании юридического лица оформленного в виде протокола проведения общего собрания.

Учредительных документов юридического лица (устав, протокол общего собрания), которые могут быть предоставлены как в виде подлинников, так и в виде заверенных в нотариальном порядке копий.

Заполненных форм документов, используемых при государственной регистрации в налоговых органах по форме № Р11001 (приобретается в налоговом органе за плату или может быть распечатано с использованием информационно-справочных систем из приложения к постановлению Правительства РФ от 19.06.2002 № 439 «Об утверждении форм и требований к оформлению документов, используемых при государственной регистрации юридических лиц, а также физических лиц в качестве индивидуальных предпринимателей» (с изменениями от 26.02.2004).

Документа об уплате государственной пошлины.

Расписки (приложения к заявлению), в которой содержится наименование документов, представленных заявителем для государственной регистрации юридического лица.

В день получения документов, регистрирующим органом, заявителю выдается расписка в получении документов с указанием перечня и даты их получения регистрирующим органом.

III Этап. Организация деятельности ТСЖ.

Для организации деятельности ТСЖ после проведения его государственной регистрации необходимо:

Оформить документы на земельный участок и прилегающую к дому территорию (заключить договор аренды с администрацией города).

Обратиться с заявлением в областной комитет государственной статистики о включении в состав единого государственного реестра предприятий и организаций (ЕГРПО) и присвоении кодов общероссийских классификаторов.

Обратиться с заявлением в Фонд социального страхования РФ по _____ области о прохождении в соответствии с законодательством РФ обязательного социального страхования юридических лиц.

Заключить договоры с организациями, предоставляющими жилищно-коммунальные услуги: МУП «Коммуэнерго», МУП «Водоканал», МУП «Спецавтохозяйство», ОАО «Газсервис».

Заключить договор управления многоквартирным домом с членами ТСЖ..

Заключить договор о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами товарищества.

Прочие договора необходимые в интересах членов товарищества (на охрану многоквартирного дома, установку и использование общей антенны и т.д.).

Органы управления ТСЖ

Органами управления ТСЖ являются общее собрание членов товарищества, правление товарищества.

Правление товарищества собственников жилья

1. Руководство деятельностью товарищества собственников жилья осуществляется правлением товарищества. Правление товарищества собственников жилья вправе принимать решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего

собрания собственников помещений в многоквартирном доме и компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья.

2. Правление товарищества собственников жилья избирается из числа членов товарищества общим собранием членов товарищества на срок, установленный уставом товарищества, но не более чем на два года.

3. Правление товарищества собственников жилья избирает из своего состава председателя товарищества.

4. Правление товарищества собственников жилья является исполнительным органом товарищества, подотчетным общему собранию членов товарищества.

5. Заседание правления товарищества собственников жилья созывается председателем в сроки, установленные уставом товарищества.

6. Заседание правления товарищества собственников жилья признается правомочным, если в таком заседании принимает участие большинство членов правления товарищества. Решение правления товарищества собственников жилья оформляется протоколом.

Обязанности правления товарищества собственников жилья

В обязанности правления товарищества собственников жилья входят:

1) соблюдение товариществом законодательства и требований устава товарищества;

2) контроль за своевременным внесением членами товарищества установленных обязательных платежей и взносов;

3) составление смет доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов товарищества для утверждения;

4) управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им;

5) наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их;

6) заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

7) ведение списка членов товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;

8) созыв и проведение общего собрания членов товарищества;

9) выполнение иных вытекающих из устава товарищества собственников жилья обязанностей.

Председатель правления товарищества собственников жилья

1. Председатель правления товарищества собственников жилья избирается на срок, установленный уставом товарищества. Председатель правления товарищества обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

2. Председатель правления товарищества собственников жилья действует без доверенности от имени товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, уставом товарищества не требуют обязательного одобрения правлением товарищества или общим собранием членов товарищества, разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов товарищества правила внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положение об оплате их труда.

Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников жилья

1. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников жилья избирается общим собранием членов товарищества не более чем на два года. В состав ревизионной

комиссии товарищества собственников жилья не могут входить члены правления товарищества.

2. Ревизионная комиссия товарищества собственников жилья из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии.

3. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников жилья:

1) проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности товарищества;

2) представляет общему собранию членов товарищества заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;

3) отчитывается перед общим собранием членов товарищества о своей деятельности.

Права товарищества собственников жилья

1. Товарищество собственников жилья вправе:

1) заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах членов товарищества;

2) определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные настоящей главой и уставом товарищества цели;

3) устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год товарищества размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

4) выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги;

5) пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;

6) передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для товарищества работы и предоставляющим товариществу услуги;

7) продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее товариществу.

2. В случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, товарищество собственников жилья вправе:

1) предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;

2) в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме;

3) получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;

4) осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков;

5) заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам товарищества действия.

3. В случае неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме своих обязанностей по участию в общих расходах товарищество собственников жилья в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов.

4. Товарищество собственников жилья может потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения собственниками помещений в

многоквартирном доме обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

Обязанности товарищества собственников жилья

Товарищество собственников жилья обязано:

1) обеспечивать выполнение требований настоящей главы, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также устава товарищества;

2) заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами товарищества;

3) выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору;

4) обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;

5) обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;

6) обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;

7) принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;

8) представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ТСЖ

Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги

1. Члены ТСЖ и граждане не являющиеся его членами обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у собственника жилого помещения с момента возникновения права собственности на жилое помещение.

2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

а) плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

б) плату за коммунальные услуги.

3. Внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги: плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом.

4. Члены товарищества собственников жилья вносят обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также с оплатой коммунальных услуг, в порядке, установленном органами управления товарищества собственников жилья

Не являющиеся членами товарищества собственников жилья собственники помещений в многоквартирном доме, в котором созданы товарищество собственников жилья вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с товариществом собственников жилья.

5. Не использование собственниками помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления,

осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

6. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить кредитору пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Увеличение установленного в настоящей части размера пеней не допускается.

Размер платы за жилое помещение

1. Плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.

2. Размер обязательных платежей и (или) взносов членов товарищества собственников жилья связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, определяется органами управления товарищества собственников жилья в соответствии с уставом товарищества собственников жилья.

3. Граждане, признанные в установленном настоящим Кодексом порядке малоимущими гражданами и занимающие жилые помещения по договорам социального найма, освобождаются от внесения платы за пользование жилым помещением (платы за наем).

Размер платы за коммунальные услуги

1. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления (в субъектах Российской

Федерации - городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге - органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации) в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Правила предоставления коммунальных услуг гражданам устанавливаются Правительством Российской Федерации.

2. Размер платы за коммунальные услуги, включающие в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления), рассчитывается по тарифам, установленным органами местного самоуправления порядке, установленном федеральным законом.

3. Изменение формы собственности на жилое помещение, оснований пользования жилым помещением, образования или ликвидации товарищества собственников жилья не является основанием изменения размера платы за коммунальные услуги.

Расходы собственников помещений в многоквартирном доме

Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге - органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации).

Средства, имущество и хозяйственная деятельность товарищества собственников жилья.

В соответствии со ст. 151 Жилищного кодекса РФ в собственности ТСЖ может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за

пределами многоквартирного дома.

Средства ТСЖ состоят из:

обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов товарищества;

доходов от хозяйственной деятельности товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей товарищества;

субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;

прочих поступлений.

На основании решения общего собрания членов товарищества собственников жилья в товариществе могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные уставом цели. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов товарищества, и их создание должно быть предусмотрено уставом ТСЖ..

Правление товарищества собственников жилья имеет право распоряжаться средствами товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом товарищества.

В соответствии со ст. 152 Жилищного кодекса РФ ТСЖ вправе заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;

строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;

сдача в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирном доме.

На основании решения общего собрания членов ТСЖ доход от хозяйственной деятельности товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные уставом товарищества. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности товарищества собственников жилья, предусмотренные настоящей главой и уставом товарищества.

Реорганизация, ликвидация товарищества собственников жилья

В соответствии со ст. 140-141 Жилищного кодекса РФ реорганизация товарищества собственников жилья осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

Статьей 57. Гражданского кодекса РФ устанавливается порядок реорганизации ТСЖ как юридического лица. Под реорганизацией понимается (слияние, присоединение, разделение, выделение, преобразование). Реорганизация может быть осуществлена по решению его учредителей (участников) либо органа юридического лица, уполномоченного на то уставом.

В случаях, установленных законом, реорганизация ТСЖ в форме его разделения или выделения из его состава одного или нескольких юридических лиц осуществляется по решению уполномоченных государственных органов или по решению суда.

ТСЖ по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может быть преобразовано в жилищный или жилищно-строительный кооператив.

Ликвидация товарищества собственников жилья осуществляется на основании и в порядке, которые установлены ст.61-65 Гражданского кодекса РФ, ст. 16-23 федерального закона от 12 января 1996 г. N 7-ФЗ «О некоммерческих организациях».

Ликвидация ТСЖ влечет прекращение прав и обязанностей и происходит в следующих случаях:

по решению его учредителей (участников) либо органа управления ТСЖ, уполномоченного на то уставом;

по решению суда.

Требование о ликвидации ТСЖ может быть предъявлено в суд государственным органом или органом местного самоуправления.

Решением суда о ликвидации ТСЖ на его учредителей (участников) либо орган, уполномоченный на ликвидацию юридического лица его учредительными документами, могут быть возложены обязанности по осуществлению ликвидации.

ТСЖ как некоммерческая организация ликвидируется, вследствие признания его несостоятельным (банкротом) по решению суда, если оно не в состоянии удовлетворить требования кредиторов. Признание банкротом ТСЖ регулируется федеральном законом от 26.10. 2002 г. N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме обязано принять решение о ликвидации товарищества собственников жилья в случае, если члены товарищества не обладают более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Согласно ст.142 Жилищного кодекса РФ два и более товарищества собственников жилья могут создать объединение товариществ собственников жилья для совместного управления общим имуществом в многоквартирных домах.

УТВЕРЖДЕН
Общим собранием
собственников жилья
от "___" _____ 200__ г.

Протокол № _____
Председатель
собрания: _____

Секретарь
собрания _____

УСТАВ
товарищества собственников жилья
" _____ "

1. Общие положения

1.1 Товарищество собственников жилья " _____ " (далее - Товарищество) создано в соответствии с Жилищным кодексом РФ, положениями Гражданского кодекса РФ, иным действующим законодательством Российской Федерации, субъекта федерации и органов местного самоуправления собственниками помещений в жилом доме, расположенном по адресу:

1.2 Наименование Товарищества

- _____ полное:

- _____ сокращенное:

1.3 Местонахождение Товарищества:

_____ (индекс, город)

(полный почтовый адрес)

1.4 Товарищество является некоммерческой организацией, объединением собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

1.5 Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и неимущественные права, нести обязанности, быть истцом и ответчиком в суде, имеет самостоятельный баланс.

1.6 В собственности товарищества может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома.

1.7 Товарищество осуществляет хозяйственную деятельность только в соответствии с предметом и целями деятельности, предусмотренными настоящим уставом (далее - Устав), а также в пределах, определенных действующим законодательством.

1.8 Товарищество имеет печать со своим наименованием, штампы и бланки, и другие средства визуальной идентификации, расчётный и иные счета в банке, другие реквизиты юридического лица.

1.9 Товарищество создано без ограничения срока деятельности.

1.10 Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом, Товарищество не отвечает по обязательствам членов товарищества, члены товарищества не отвечают по обязательствам товарищества.

2. Цели и виды деятельности Товарищества

2.1 Товарищество образовано в целях согласования порядка реализации прав собственников жилья по совместному управлению комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования

и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

2.2 Предметом деятельности Товарищества являются:

- организация совместного управления и обеспечения эксплуатации комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, владения, пользования и распоряжения общим имуществом в установленных законом пределах;

- обеспечение принятия решений собственниками жилья в многоквартирном доме о порядке реализации ими своих прав по владению, пользованию и распоряжению общей собственностью;

- организация обеспечения собственников жилья в многоквартирном доме коммунальными услугами, снабжения водой, теплом, газом, электроэнергией и иными ресурсами и их оплаты собственниками жилья службам городского хозяйства;

- организация и осуществление деятельности по реконструкции, содержанию, ремонту, эксплуатации и управлению комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме;

- обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния жилых и нежилых помещений, общего имущества, в том числе земельного участка, на котором расположено жилое здание и иные объекты недвижимости.

- обеспечение выполнения собственниками жилья в многоквартирном доме в границах недвижимого имущества Правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования, содержания жилого дома и придомовой территории (далее - Правила);

- обеспечение исполнения собственниками жилья в многоквартирном доме своих обязанностей по участию в общих расходах Товарищества;

- взыскание убытков, причиненных Товариществу, в том числе его членами;

- защита охраняемых законом гражданских прав и интересов членов Товарищества (по правоотношениям, вытекающим из членства в Товариществе);- представление общих интересов

домовладельцев в органах государственной власти и управления, органах местного самоуправления, в судах;

- подготовка и регистрация в установленном порядке необходимых поправок к паспорту домовладения.

2.3 Для достижения уставных целей Товарищество вправе заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

- обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме

- строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме.

- сдача в аренду, внаем части общего имущества многоквартирного дома.

2.4 Товарищество не вправе заниматься хозяйственной деятельностью, не предусмотренной Уставом.

2.5 Товарищество осуществляет права и несет обязанности, установленные статьями 137, 138, 151, 152 Жилищного кодекса РФ, в соответствии с предметом и целями деятельности.

3. Средства и имущество Товарищества

3.1 В собственности товарищества собственников жилья может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри и за пределами многоквартирного дома

Средства Товарищества состоят из:

- обязательных платежей, вступительных и иных взносов, членов Товарищества;

- доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества;

- субсидий на обеспечение эксплуатации, текущий общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;

- прочих поступлений.

3.2 На основании решения общего собрания членов в Товариществе могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные уставом цели. Порядок

образования специальных фондов определяется общим собранием членов товарищества.

3.3 Правление товарищества собственников жилья имеет право распоряжаться средствами товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом товарищества.

3.4 По решению общего собрания членов Товарищество правление может часть свободных денежных средств помещать в облигации, сертификаты, акции и другие ценные бумаги.

3.5 На основании решения общего собрания членов Товарищества доход от хозяйственной деятельности Товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные уставом товарищества. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности товарищества собственников жилья, предусмотренные законом и уставом товарищества.

4. Членство в Товариществе

4.1 Членство в Товариществе возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в Товарищество собственников жилья.

4.2 Лица, приобретающие помещения в доме, где организовано Товарищество, вправе стать членами Товарищества после возникновения у них права собственности на помещения.

4.3 Интересы несовершеннолетних членов Товарищества представляют их родители, опекуны или попечители в установленном законодательством порядке.

4.4 Членство в товариществе собственников жилья прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов товарищества или с момента прекращения права собственности члена товарищества на помещение в многоквартирном доме, в связи со смертью гражданина, с ликвидацией юридического лица, отчуждением имущества или по иным основаниям.

4.5 Член Товарищества обязан:

- выполнять решения общего собрания и Правления Товарищества, принятые в пределах их компетенции - соблюдать Правила пользования жилыми и нежилыми помещениями и

содержания общего имущества (далее - Правила), утверждаемые общим собранием;

- нести расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

- оплачивать воду, тепло, газ, электроснабжение, горячее водоснабжение, канализацию и коммунальные услуги в соответствии с действующими тарифами;

- обеспечить выполнение требований Устава и Правил арендаторами, нанимателями и иными пользователями принадлежащего члену Товарищества помещения;

- выполнять иные обязанности, вытекающие из Закона, Устава, решений общего собрания Товарищества.

4.6 Не использование домовладельцами принадлежащих им помещений либо отказ от пользования общим имуществом в многоквартирном доме не являются основанием для освобождения домовладельцев полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в кондоминиуме.

4.7 С переходом права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому домовладельцу переходят права и обязанности прежнего домовладельца, связанные с участием в Товариществе.

4.8 Выбывающему из Товарищества члену Товарищества внесенные им платежи и сборы не возвращаются.

4.9 Член Товарищества имеет право:

- участвовать лично либо через представителя в деятельности товарищества в порядке, предусмотренном Уставом;

- избирать и быть избранным в органы управления Товарищества;

- получать информацию о деятельности Товарищества;

- иные права, предусмотренные законодательством и Уставом.

5. Определение долей в праве общей собственности на общее имущество

5.1 Доля в праве общей собственности члена Товарищества на общее имущество в многоквартирном доме пропорциональна

размеру общей площади помещения, находящегося в общей собственности.

5.2 Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме находящейся в собственности члена Товарищества следует судьбе права собственности на указанное помещение.

5.3 При переходе права собственности на помещение доля в праве общей собственности на общее имущество в данном доме нового собственника такого помещения равна доле в праве общей собственности на указанное общее имущество предшествующего собственника такого помещения.

5.4 Член Товарищества не вправе: осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме; 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 указанное помещение.

5.5 При приобретении в собственность помещения в многоквартирном доме к приобретателю переходит доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

5.6 Члены Товарищества несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

5.7 Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника.

5.8 Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме разрабатываются в соответствии с законодательством РФ.

5.9 Собственник помещения в многоквартирном доме при приобретении в собственность помещения, смежного с принадлежащим ему на праве собственности помещением в многоквартирном доме, вправе объединить эти помещения в одно

помещение в порядке, установленном жилищным законодательством.

5.10 На общем собрании Товарищества член Товарищества обладает количеством голосов, пропорциональным доле участия в общей собственности.

6. Органы управления Товариществом

6.1 Органами управления Товарищества являются:

- общее собрание членов Товарищества;
- правление Товарищества.

7. Общее собрание Товарищества

7.1 Общее собрание членов Товарищества является высшим органом управления Товарищества и созывается в порядке, установленном Уставом.

7.2 Годовое общее собрание членов Товарищества проводится не позднее _____ дней после окончания финансового года, может быть созвано по инициативе правления, членов Товарищества.

7.3 Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества направляется в письменной форме не позднее, чем за десять дней до даты проведения общего собрания и вручается каждому члену Товарищества под расписку или посредством почтового отправления (заказным письмом).

7.4 В уведомлении о проведении общего собрания членов Товарищества указываются сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание, место и время проведения собрания, повестка дня общего собрания.

7.5 Общее собрание членов Товарищества не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня.

7.6 Внеочередное общее собрание может быть созвано по инициативе правления, членов Товарищества, а также по требованию ревизионной комиссии Товарищества.

7.7 Голосование на общем собрании проводится по средством опроса, в письменной форме или голосованием по группам членов Товарищества в зависимости от вида (жилое или нежилое)

принадлежащих им помещений в много квартирном доме и решаемых вопросов.

7.8 Правом голосования на общем собрании по вопросам, поставленным на голосование, обладают члены Товарищества - собственники помещений в данном доме.

7.9 Голосование на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме осуществляется собственником помещения в данном доме как лично, так и через своего представителя.

7.10 Решение общего собрания может быть принято путем проведения заочного голосования - передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

7.11 Принявшими участие в общем собрании, проводимом в форме заочного голосования, считаются члены Товарищества, решения которых получены до даты окончания их приема.

7.12 В решении члена Товарищества по вопросам, собрания, проводимом в форме заочного голосования, должны быть указаны:

- сведения о лице, участвующем в голосовании;
- сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме;
- решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или «воздержался».

7.13 Решения, принятые общим собранием, а также итоги голосования доводятся до сведения членов Товарищества в письменной форме либо путем размещения соответствующего сообщения в месте, определенном решением общего собрания и доступном для всех членов Товарищества, не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений.

7.14 Протоколы общих собраний и решения по вопросам, поставленным на голосование, хранятся в месте или по адресу, которые определены решением собрания.

7.15 Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в соответствии с Кодексом, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

7.16 Член Товарищества вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием с нарушением требований Кодекса, в случае, если он не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и если таким решением нарушены его права и законные интересы. Заявление о таком обжаловании может быть подано в суд в течение шести месяцев со дня, когда указанный собственник узнал или должен был узнать о принятом решении.

7.17 К исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества относятся:

- 1) внесение изменений и дополнений в Устав;
- 2) принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества;
- 3) избрание правления и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
- 4) установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества;
- 5) образование специальных фондов товарищества, в том числе резервного фонда, фонда на восстановление и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и его оборудования;
- 6) принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;
- 7) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества;
- 8) утверждение годового плана о финансовой деятельности Товарищества и отчета о выполнении такого плана;
- 9) рассмотрение жалоб на действия правления товарищества, председателя правления товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;

10) принятие и изменение по представлению председателя правления Товарищества правил внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положения об оплате их труда;

11) определение размера вознаграждения членов правления Товарищества;

12) принятие решений о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в многоквартирном доме (принятие решений об отчуждении, залоге или передаче иных прав на имущество Товарищества домовладельцам или третьим лицам; или предоставление прав пользования общим имуществом);

13) другие вопросы, предусмотренные жилищным законодательством или иными федеральными законами;

14) общее собрание членов Товарищества имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления товарищества;

15) принятие решений о реконструкции многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, ремонте общего имущества в многоквартирном доме;

16) принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им;

17) принятие решений о передаче в пользование общего имущества в многоквартирном доме;

18) выбор способа управления многоквартирным домом;

19) принятие решения о привлечении заемных средств;

20) введение ограничений на использование общего имущества.

7.18 Решения общего собрания Товарищества по вопросам, отнесенным Уставом к компетенции общего собрания в соответствии с подпунктами 2, 6, 7, 12 пункта 7.17 принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов Товарищества. Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов от общего числа голосов

присутствующих на общем собрании членов товарищества или их представителей.

7.19 Общее собрание правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие члены Товарищества - собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов.

7.20 При отсутствии кворума для проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть проведено повторное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в срок не ранее 48 часов и не позднее 30 суток с момента несостоявшегося ранее общего собрания.

7.21 Общее собрание Товарищества ведет председатель правления или член правления, в случае отсутствия вышеуказанных лиц председательствующий может быть избран из числа членов Товарищества.

8. Правление Товарищества

8.1 Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется правлением. Правление Товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества.

8.2 Правление Товарищества избирается общим собранием из числа членов Товарищества на срок _____

(не более двух лет)

8.3 Правление избирает из своего состава председателя.

8.4 Правление является исполнительным органом Товарищества, подотчетным общему собранию членов Товарищества.

8.5 Обязанности правления:

- обеспечение соблюдения Товариществом действующего законодательства и требований Устава;

- контроль своевременности внесения членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов;

- составление смет доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчетов о финансовой деятельности,

предоставление их общему собранию членов товарищества для утверждения;

- управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им;

- наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их;

- заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

- ведение списка членов товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;

- созыв и проведение общего собрания членов товарищества;

- представительство Товарищества;

- выполнение иных вытекающих из устава товарищества собственников жилья обязанностей.

8.6 Заседание правления созывается председателем в сроки, установленные правлением.

8.7 Заседание правления признается правомочным при участии в нем большинства членов правления. Решение правления товарищества собственников жилья оформляется протоколом.

8.8 Правление имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом.

9. Председатель правления Товарищества.

9.1 Председатель правления избирается на _____

года.

(не более двух лет)

9.2 Председатель:

- обеспечивает выполнение решений правления;

- имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, которые для них обязательны;

- от имени товарищества,

- действует без доверенности и подписывает от имени Товарищества платежные документы;

- совершает сделки по вопросам, которые в соответствии с законодательством и Уставом не подлежат обязательному одобрению правлением или общим собранием;

ДОГОВОРА

- разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания правила внутреннего трудового распорядка наемного персонала Товарищества, положение об оплате их труда;

- осуществляет иные юридические действия от имени Товарищества на основании решений общего собрания и правления Товарищества в соответствии с их компетенцией.

10. Ревизионная комиссия Товарищества

10.1 Ревизионная комиссия избирается общим собранием на _____ года.

(не

более двух лет)

10.2 В состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления Товарищества.

10.3 Ревизионная комиссия из своего состава избирает председателя.

10.4 Ревизионная комиссия:

- проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества не реже одного раза в год;

- представляет общему собранию заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов; отчитывается перед общим собранием о своей деятельности.

11. Реорганизация и ликвидация Товарищества

11.1 Реорганизация и ликвидация Товарищества производятся на основании и в порядке, установленными законодательством.

11.2 Товарищество ликвидируется в установленных гражданским законодательством случаях, в том числе по решению общего собрания в случае физического уничтожения комплекса недвижимого имущества в кондоминиуме.

11.3 При ликвидации Товарищества недвижимое и иное имущество, находящееся в собственности Товарищества, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между членами Товарищества в порядке, устанавливаемом общим собранием Товарищества.

ДОГОВОР ОКАЗАНИЯ УСЛУГ по содержанию жилого дома и выполнения работ по ремонту общего имущества многоквартирного дома по адресу:

_____ г.
_____ "___" _____ 200__ г.

Собственники квартир многоквартирного дома № _____, ниже именуемые «Потребителями услуг», в лице их полномочного представителя (ФИО) _____ (паспорт серии _____ № _____), ниже именуемого «Заказчиком», действующего на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по указанному адресу (Протокол № 1 от _____ г.), с одной стороны, и ООО «_____» в лице директора _____, действующего на основании Устава предприятия и именуемого ниже «Исполнителем», с другой стороны, руководствуясь ст. 164 «Жилищного кодекса Российской Федерации», заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. Предмет Договора

Содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с характеристикой жилого дома и придомовой территории (Приложения 1 и 2), актом технического состояния жилого дома, передаваемого на обслуживание (Приложение 3), перечнем и периодичностью работ (Приложение 4), предельными сроками выполнения заявок жильцов (Приложение 5), обоснованием сметы доходов и расходов, связанных с обслуживанием дома (Приложение 6).

Оплата коммунальных услуг, предоставляемых жильцам дома соответствующими организациями (поставщиками), производится

каждым жильцом самостоятельно и настоящим договором не регламентируется (ст. 164 «Жилищного кодекса РФ»).

2. Срок действия Договора

Договор заключен сроком на один год с даты его подписания сторонами, с правом пролонгации, при отсутствии взаимных претензий сторон, на такой же срок.

3. Объем и стоимость работ

3.1. Объем работ, выполняемых «Исполнителем» по настоящему договору, представлен в «Перечне» (Приложение 4), который разработан на основе следующих нормативных документов:

1) «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденные Постановлением Государственного комитета РФ по строительству и ЖКХ от 27.09.2003 г., рег.№ 5176 (Приложения 4, 7);

2) «Перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирных жилых домов, оплачиваемых за счет платы за содержание и ремонт жилого помещения» (Приложение 2 к Решению Совета города Астрахани от 23.06.2005 г. № 155.

3.2. Стоимость работ (услуг) по настоящему договору определяется согласованной величиной среднемесячного тарифа по оплате работ (услуг) «Исполнителя», который определен в соответствии с Приложением 6 и состоит из двух частей:

- первая часть (составляющая) тарифа учитывает текущие затраты на работы (услуги), выполняемые постоянно, в течение всего срока действия договора (соответствующая часть расходов «Исполнителя» ниже обозначена как «текущие эксплуатационные расходы»);

- вторая часть (составляющая) тарифа учитывает прогнозируемые затраты на выполнение ремонтных работ, которые выполняются по отдельному плану, а также внеплановых (аварийных) работ, выполняемых по необходимости (соответствующая часть расходов «Исполнителя» ниже обозначена как «расходы на ремонтно – восстановительные работы»).

3.3. Объем и стоимость работ (в том числе тарифы на оплату работ и услуг) могут быть изменены по соглашению сторон, в случае существенных изменений обстоятельств заключения Договора, при этом данные изменения вносятся в договор в качестве дополнения.

4. Порядок и условия расчетов за выполненные работы

4.1. Оплата работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома производится всеми жильцами дома на основании настоящего договора, одобренного общим собранием собственников квартир и подписанного по поручению этого собрания «Заказчиком», а также расчетных счетов, которые ведутся у «Исполнителя» на каждую квартиру дома.

4.2. Сумма ежемесячного платежа, которая начисляется каждому жильцу в виде долевого взноса в оплату работ (услуг) по настоящему договору, определяется «Исполнителем» на основании согласованных тарифов и в соответствии с общей площадью соответствующей квартиры, а также с учетом льгот и субсидий, установленных действующим законодательством.

4.3. Ежемесячные платежи производятся жильцами (собственниками приватизированных квартир и нанимателями муниципальных квартир) до 10-го числа, следующего за расчетным месяцем, с использованием платежных поручений (расчетных книжек), получаемых в бухгалтерии «Исполнителя».

4.4. Для учета доходов, поступающих от жильцов данного дома, и расходов на его содержание и ремонт у «Исполнителя» ведутся отдельные счета (субсчета) бухгалтерского учета, данные которых (в согласованном сторонами виде) предъявляются «Заказчику» по его запросам.

4.5. Общая сумма платежей, поступающих на расчетный счет «Исполнителя» от жильцов дома, ежемесячно списывается на оплату работ (услуг) по настоящему договору на основании

документально подтвержденных расходов, при этом:

1) текущие эксплуатационные расходы подтверждаются традиционными документами бухгалтерского учета (ведомости начисления зарплаты, расходные накладные и т.п.), которые оформляются «Исполнителем» в одностороннем порядке;

2) расходы на выполненные ремонтные и восстановительные (аварийные) работы подтверждаются двухсторонними (многосторонними) актами сдачи – приемки выполненных работ, которые в обязательном порядке подписываются «Заказчиком» или его представителем.

4.6. Если по итогам работы текущего месяца сумма платежей, предназначенная для оплаты ремонтно – восстановительных работ, израсходована не полностью, то оставшаяся часть этой суммы зачисляется в специальный фонд финансирования ремонтно – восстановительных работ для использования по назначению в последующих месяцах периода действия настоящего договора.

4.7. Порядок использования остатка средств упомянутого специального фонда, зафиксированного на день завершения срока действия настоящего договора, определяется решением Заказчика с учетом принятого сторонами решения о пролонгации договора на очередной год либо о прекращении работ по договору.

5. Обязанности и права сторон

5.1. Общие обязанности.

В своей деятельности «Заказчик» и «Исполнитель», руководствуясь требованиями «Жилищного кодекса РФ», обязуются обеспечить выполнение требований по качеству содержания и ремонта жилого дома, определенных в процессе заключения договора по соглашению сторон с учетом законодательных, нормативных и методических документов, регулирующих вопросы содержания и ремонта жилого дома, фактического состояния дома и

придомовой территории (Приложения 1 – 3), а также с учетом ожидаемых и фактически полученных объемов финансирования.

5.2. Обязанности и права жильцов - потребителей услуг.

5.2.1. Обязанности по оплате предоставляемых услуг

На основании требований «Жилищного кодекса РФ» (ст.ст. 153 – 156, 158) и решения общего собрания собственников квартир (Протокол № 2 от 26.12.2005 г.) жильцы дома, как потребители услуг, обязаны оплачивать предоставляемые им услуги в соответствии с п.п. 4.2 и 4.3 настоящего договора.

5.2.2. Жильцы дома, как пользователи жилых помещений и потребители услуг «Исполнителя», обязаны:

1) использовать жилые помещения в соответствии с их назначением;

2) бережно относиться к жилому дому, придомовой территории и зеленым насаждениям;

3) содержать в чистоте и порядке жилые помещения, балконы, подъезды и лестничные клетки, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специальные контейнеры для сбора мусора;

4) соблюдать правила пожарной безопасности.

5) устранять за свой счет повреждения жилых помещений, если они произошли по вине их собственника (нанимателя).

6) переустройство и перепланировку квартир производить только после получения соответствующего разрешения.

7) сообщать диспетчеру «Исполнителя» об обнаруженных нарушениях и неисправностях в работе инженерных систем дома;

8) допускать в квартиру представителей «Исполнителя» и специализированных предприятий для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения и находящегося в нем оборудования, а также для проведения аварийного, текущего и капитального ремонта.

5.2.3. Права потребителей услуг.

Жильцы дома, как потребители услуг, предоставляемых по

настоящему договору, имеют право:

- 1) лично и через полномочного представителя жильцов («Заказчика») требовать от «Исполнителя» своевременного, полного и качественного выполнения работ по содержанию и ремонту дома, в том числе конкретных заявок на устранение возникающих неполадок и аварийных ситуаций; визировать наряды исполнителей работ, отмечая в них своевременность, полноту и качество выполненных работ;
- 2) в случае ненадлежащего выполнения «Исполнителем» обязанностей по настоящему договору ставить перед «Заказчиком» вопрос о необходимости принятия соответствующих мер воздействия (санкций);
- 3) инициировать, при необходимости, созыв общего собрания собственников квартир дома для рассмотрения состояния дел по настоящему договору и принятия необходимых решений (вплоть до снижения тарифа или расторжения договора).

5.3. Обязанности и права «Заказчика».

5.3.1. «Заказчик» обязуется:

- регулярно, в соответствии с утвержденным графиком и с участием специалистов от «Исполнителя», проводить обследование санитарного и технического состояния дома и придомовой территории, обслуживаемых «Исполнителем», и оценивать качество выполнения порученных «Исполнителю» работ, составлять по результатам обследования и проверок двухсторонние акты, являющиеся основанием для определения объемов работ и расчетов за их выполнение;

- по итогам проводимых обследований (технических осмотров) жилого дома совместно с «Исполнителем» определять необходимость проведения ремонтно – восстановительных работ, составлять планы проведения этих работ с учетом их приоритетности и располагаемого финансирования;

- проводить систематический (в том числе внеплановый) контроль за полнотой и качеством выполнения «Исполнителем»

работ по текущей эксплуатации дома и уходу за придомовой территорией;

- проводить анализ справок (выписок) из бухгалтерского учета, подготавливаемых «Исполнителем» по итогам каждого месяца (квартала) в согласованной сторонами формах, оценивать обоснованность списания затрат на текущую эксплуатацию обслуживаемого комплекса и на проведение ремонтно – восстановительных работ;

- по итогам каждого квартала проводить анализ сведений (ведомостей) о внесении жильцами дома платы на содержание и ремонт общего имущества, оценивать своевременность и полноту оплаты, проводить необходимую работу с неплательщиками, привлекая к этой работе членов Домового Комитета, при необходимости выносить этот вопрос на общее собрание жильцов;

- в случае принятия общим собранием собственников квартир решения о расторжении настоящего договора подготовить и согласовать с Исполнителем справку о фактических объемах выполненных работ и порядке взаиморасчетов с учетом уровня качества их выполнения.

5.3.2. «Заказчик» вправе:

- обращаться в органы государственного надзора и контроля с целью экспертизы соответствия качества произведенных работ необходимым стандартам и требованиям настоящего договора;

- в случае неисполнения или систематического некачественного исполнения обязательств по договору, поставить перед общим собранием собственников квартир вопрос об отказе (полностью или частично) от услуг «Исполнителя»; после принятия собранием соответствующего решения предупредить «Исполнителя» не менее чем за тридцать дней до срока корректировки (расторжения) договора;

- инициировать принятие общим собранием собственников квартир решения об уменьшении размеров оплаты (тарифов) в случае, если качество и объемы выполненных работ ниже установленных.

5.4. Обязанности и права «Исполнителя».

5.4.1. «Исполнитель» обязуется:

- выполнять работы по содержанию и ремонту жилого дома и уходу за придомовой территорией в установленных настоящим договором объемах и в соответствии с требованиями по качеству;

- вести учет заявок, жалоб и заявлений жильцов дома, оперативно реагировать на них и принимать меры по их полному и качественному удовлетворению;

- в соответствии с действующими нормативами осуществлять планирование и вести учет выполнения работ по настоящему договору и связанных с ними затрат, в том числе по текущей эксплуатации здания, уходу за придомовой территорией, выполнению заявок жильцов дома, устранению аварийных ситуаций;

- направлять своих представителей при проведении контроля, приемке выполненных работ и разрешении конфликтных ситуаций с «Заказчиком» или жильцами.

- вести учет поступающих от жильцов дома ежемесячных платежей, своевременно выявлять должников по оплате услуг в рамках настоящего договора и принимать необходимые меры по ликвидации возникшей задолженности;

- предоставлять «Заказчику» требуемую информацию, непосредственно связанную с вопросами обслуживания жилого дома, в том числе о списании затрат на выполнение конкретных работ и о задолженности жильцов по оплате услуг по настоящему договору;

- в случае уменьшения или задержки финансирования, представлять «Заказчику» предложения о пересмотре объема или сроков выполняемых по договору работ, продолжая выполнять работы в прежнем объеме до момента корректировки договора;

5.4.2. «Исполнитель» с момента вступления договора в силу обязан уведомить всех жильцов обслуживаемого жилого дома о своем наименовании, адресе и телефонах, именах ответственных должностных лиц и их телефонах, обеспечить жильцов бланками платежных поручений (расчетными книжками)..

5.4.3. «Исполнитель». вправе:

- требовать оплаты выполненных работ в соответствии с их объемом и качеством;

- расторгнуть договор с «Заказчиком» при неисполнении последним существенных условий по договору, предупредив «Заказчика» не менее чем за тридцать дней.

- по согласованию с «Заказчиком», привлекать субподрядчиков на определенные виды работ, связанных с содержанием и ремонтом зданий, в том числе для проведения специальных ремонтно – восстановительных и строительных работ, вывоза бытовых отходов и т.п.;

- вносить поштатные изменения в смету расходов на выполняемые по договору работы без предварительного согласования с «Заказчиком», если это не ведет к изменению общей стоимости (тарифов) и/или к снижению качества работ по договору;

- отклонять санкции, предъявленные «Заказчиком» в случае отсутствия своих представителей при регистрации нарушения договорных обязательств.

6. Ответственность сторон

6.1. За несвоевременную оплату предоставленных по договору услуг потребитель уплачивает «Исполнителю» пеню в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки.

6.2. «Исполнитель» в соответствии с законодательством РФ несет материальную ответственность в полном объеме за причиненные убытки и реальный ущерб его имуществу, явившиеся причиной неправомерных действий (или бездействия) «Исполнителя» и/или его персонала при выполнении работ в рамках настоящего договора.

6.3. Стороны не несут ответственность по своим обязательствам или их части, если:

- в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

- если невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера.

6.4. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

7. Изменение и расторжение договора

7.1. Стороны имеют право досрочно расторгнуть или изменить настоящий договор, сообщив об этом не менее чем за 1 месяц.

7.2. Соглашение об изменении договора заключается в письменной форме и подписывается уполномоченными представителями каждой из сторон.

7.3. В случае досрочного расторжения договора, а также при его расторжении по истечению срока действия, сторонами должен быть решен вопрос о порядке использования остатка средств на специальном счете финансирования ремонтно – восстановительных работ (см. п.п. 4.6 и 4.7 настоящего договора). В частности, возможны следующие варианты использования указанных средств:

- покрытие убытков «Исполнителя», если документально доказано, что эти убытки связаны с нарушениями условий договора потребителями услуг (неполная оплата услуг и т.п.);

- покрытие расходов «Исполнителя» на незавершенные работы (завершение которых оказалось невозможным в связи с расторжением договора);

- перечисление остатка средств на расчетный счет нового «Исполнителя» (в качестве начального взноса в специальный фонд финансирования ремонтно – восстановительных работ).

7.4. Односторонний отказ от принятых на себя в соответствии с условиями договора обязательств не допускается.

8. Прочие условия

8.1. Споры и разногласия сторон решаются путем переговоров или в судебном порядке.

8.2. Все изменения договора оформляются в письменном виде, подписываются обеими сторонами и являются неотъемлемой частью договора. Никакие устные договоренности сторон не имеют силы, если в оговор не включены изменения, подписанные обеими сторонами.

8.3. Договор составлен в двух экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую силу.

Неотъемлемой частью договора являются:

- характеристика жилого дома (Приложение 1);
- характеристика придомовой территории (Приложение 2);
- акт технического состояния жилого дома (Приложение 3);
- перечень и периодичность работ по содержанию и ремонту жилого дома (Приложение 4);
- предельные сроки выполнения заявок жильцов (Приложение 5);
- обоснование сметы доходов и расходов, связанных с обслуживанием дома (Приложение 6)..

"Заказчик"

"Исполнитель"

(реквизиты и подписи сторон)

ПРИМЕРНЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ

РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ И ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ, ОПЛАЧИВАЕМЫХ ЗА СЧЕТ ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

1. Кровельные работы.

1.1. Проведение общих и частичных осмотров для определения объема работ по поддержанию в исправном состоянии конструктивных элементов здания.

1.2. Удаление снега и наледи с кровли.

1.3. Укрепление оголовков дымовых, вентиляционных труб и металлических покрытий парапета.

1.4. Закрытие слуховых окон, люков и входов на чердак.

1.5. Устранение мелких неисправностей водосточной системы.

1.6. Усиление элементов деревянной стропильной системы.

1.7. Устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и др. кровель.

1.8. Замена водосточных труб.

1.9. Ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.

1.10. Ремонт и частичная замена участков кровель.

2. Штукатурные работы.

2.1. Ремонт штукатурки фасадов в отдельных местах.

2.2. Оштукатуривание поверхности дымовых труб и патрубков.

2.3. Укрепление слабодержащихся кирпичей или облицовочных плиток на фасадах.

2.4. Ремонт внутренней штукатурки в отдельных местах.

2.5. Ремонт облицовки стен и потолков плитами сухой штукатурки.

2.6. Заделка отверстий при смене отдельных участков труб.

3. Стекольные работы.

Установка недостающих, частично разбитых и укрепление слабо установленных стекол в дверных и оконных заполнениях.

4. Ремонт каменных, бетонных конструкций зданий.

4.1. Ремонт фундаментов под стенами существующих зданий.

4.2. Кладка фундаментов (при смене, углублении или усилении фундаментов).

4.3. Кладка цоколя из кирпича под деревянными стенами.

4.4. Ремонт бетонных ступеней и полов.

4.5. Кладка отдельных участков кирпичных стен и заделка проемов, отверстий или гнезд.

4.6. Ремонт кирпичной кладки карниза.

4.7. Ремонт поверхности кирпичных стен.

4.8. Заделка на зиму вентиляционных продухов.

4.9. Смена отдельных железобетонных и каменных ступеней.

4.10. Укрепление стоек металлических решеток ограждения балконов, лестниц и площадок.

4.11. Ремонт поверхности цементных полов.

5. Техническое обслуживание и ремонт систем отопления в местах общего пользования жилых зданий:

5.1. Устранение незначительных неисправностей в системах отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, замена стальных радиаторов при течи, очистка от накипи запорной арматуры), укрепление трубопроводов.

5.2. Промывка системы отопления (1 раз в год после окончания отопительного сезона).

5.3. Опрессовка систем отопления (1 раз в год).

5.4. Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием.

5.5. Текущий ремонт внутридомовых систем отопления и горячего водоснабжения жилых зданий (ежегодно в размере 15% от общего наличия трубопроводов и оборудования):

5.5.1. Смена отдельных участков трубопроводов, секций отопительных приборов, запорной и регулировочной арматуры.

5.5.2. Замена насосов малой мощности.

5.5.3. Восстановление разрушенной тепловой изоляции.

6. Техническое обслуживание и ремонт систем водоснабжения и водоотведения в местах общего пользования жилых зданий:

6.1. Устранение незначительных неисправностей в системах водоснабжения и водоотведения (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров, регулировка смывных бачков, крепление санитарно-технических приборов, прочистка сифонов), укрепление трубопроводов.

6.2. Текущий ремонт внутридомовых систем водоснабжения и водоотведения жилых зданий (ежегодно в размере 15% от общего наличия трубопроводов и оборудования):

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов.

7. Техническое обслуживание и ремонт систем энергоснабжения в местах общего пользования жилых зданий:

7.1. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (смена перегоревших электролампочек в помещениях общественного пользования - 3 шт. в год, смена или ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки).

7.2. Текущий ремонт внутридомовых систем электроснабжения жилых зданий (ежегодно в размере 15% от общего наличия сетей и оборудования):

7.2.1. Замена неисправных участков электрической сети здания.

7.2.2. Восстановление работоспособности элементов системы.

8. Уборка мест придомовой территории, уход за зелеными насаждениями.

Уборка мест придомовой территории подразделяется на летнюю и зимнюю. Типы покрытий приняты следующие: усовершенствованные (асфальтобетонные, брусчатые), неусовершенствованные (щебеночные, булыжные) и территории без покрытий.

8.1. Подметание улиц, тротуаров, участков и площадей, прилегающих к обслуживаемому домовладению, - 1 раз в сутки.

8.2. Своевременная очистка от снега и льда тротуаров, мостовых и дорожек - 1 раз в сутки, посыпка их песком - 2 раза в сутки во время гололеда.

8.3. Очистка территории, водосточных труб, крышек люков пожарных колодцев от наледи и льда - 7 раз в сутки во время гололеда.

8.4. Перекидывание снега и скола - 1 раз в сутки во время гололеда.

8.5. Уборка газонов и поливка их из шланга - 1 раз в 2 суток.

8.6. Уход за зелеными насаждениями (окапывание, побелка) - согласно графику.

8.7. Уборка контейнерных площадок - 1 раз в сутки.

9. Обслуживание мусоропроводов:

9.1. Профилактический осмотр мусоропроводов (осмотр всех элементов мусоропровода, устранение мелких неисправностей) - 2 раза в месяц.

9.2. Уборка и очистка от грязи и мусора мусоросборников, помещений мусоросборочных и мусороприемных камер - ежедневно.

9.3. Устранение засоров стволов мусоропроводных камер - по мере необходимости.

9.4. Дезинфекция мусоросборников и всех элементов мусоропровода - 1 раз в месяц.

9.5. Удаление мусора из мусороприемных камер - согласно графику вывоза твердых бытовых отходов.

10. Услуги сторонних организаций:

10.1. Услуги по вывозу уличного снега.

10.2. Услуги по проведению технического освидетельствования лифтов.

10.3. Услуги по страхованию лифтов.

10.4. Услуги по периодической проверке дымоходов и вентиляционных каналов перед отопительным периодом.

10.5. Услуги по проверке сопротивления защитного, заземляющего устройства и изоляции электросетей и электрооборудования.

11. Текущее содержание лифтов:

11.1. Замена лампочек в кабине лифта - 3 раза в год.

11.2. Стоимость электроэнергии, расходуемой на работу лифта, на освещение кабин лифтов, машинных отделений и шахт, стоимость лампочек.

12. Освещение мест общего пользования (стоимость электроэнергии).

13. Прочие работы.

13.1. Сборка и разборка простых узлов ремонтируемого оборудования;

13.2. Обслуживание и мелкий ремонт печей.

13.3. Выполнение вспомогательных работ, погрузка, разгрузка грузов и материалов.

13.4. Заделка и герметизация стыков и швов каменных, бетонных конструкций зданий.

ПРИМЕР РАСЧЕТА ПО ДОМУ

СПРАВКА

предполагаемых доходов и примерный перечень расходов по техническому обслуживанию жилого дома № 168 по ул. К. Комарова

Количество квартир – 68,

В т.ч. 45 – приватизировано – 66%

№ п/п	Наименование показателей	Сумма в месяц, руб.	Примечание
1	ДОХОДЫ:	20497	6, 27
	Начислено населению за тех. обслуживание	20497	
2	РАСХОДЫ:	14121	
	Зарплата	8000	
	ЕСН (14%)	1120	
	Электроэнергия в местах общего пользования	700	
	Опрессовка систем отопления	245	
	Промывка систем отопления	1091	
	Машина для уборки мусора	750	1 раз в два месяца
	Канцтовары, бланки, абонентские книжки	200	
	Материалы для аварийных работ	500	
	Содержание аварийной службы	500	2 часа вызова стоят 500 рублей (по необходимости)
	Полив деревьев в летний период	200	
	Инвентарь (веник, лопата, кисть и пр.)	200	
	Налог	615	
	Превышение доходов над расходами		

(накопительный фонд для проведения капитального ремонта и обустройства прилегающей территории)	6376	Ежемесячно
--	------	------------

Справка: Год ввода в эксплуатацию – 1973 г.
 Общая площадь квартир – 3269 кв.м.
 Объем здания – 11523 куб. м.
 Количество этажей – 5

Заработная плата:
 Председатель- 2500 руб.
 Бухгалтер – 2500 руб.
 Дворник – 1000 руб.
 Слесарь-сантехник– 2000 руб.

Опрессовка системы отопления – 216 руб. (б/НДС) за 1 тыс. куб. м здания
 Промывка системы отопления – 963 руб. (б/НДС) за 1 тыс. куб. м. здания

Машина для вывоза мусора – 1500 руб. в месяц

Договор о приобретении горячей воды, и тепловой энергии (договор энергоснабжения)

Настоящий договор является публичным договором и заключаемый коммерческой организацией - Дирекция по сбыту Филиала ” “ЮГК ТГК-8”, именуемому далее по тексту РСО, и устанавливает обязанности РСО по продаже тепловой энергии и горячей воды, которые РСО по характеру своей деятельности должна осуществлять в отношении каждого, кто к ней обратится, именуемым далее по тексту Потребитель.

РСО не вправе оказывать предпочтение одному лицу перед другим в отношении заключения настоящего публичного договора, кроме случаев, предусмотренных законом и иными правовыми актами.

Цена, а также иные условия настоящего публичного договора устанавливаются одинаковыми для всех Потребителей, за исключением случаев, когда законом и иными правовыми актами допускается предоставление льгот для отдельных категорий Потребителей.

Отказ РСО от заключения настоящего публичного договора при наличии возможности предоставить Потребителю

соответствующие товары, услуги, выполнить для него соответствующие работы не допускается.

1.1. В соответствии с настоящим договором РСО обязуется подавать Потребителю для бытовых нужд Потребителя через присоединенную сеть до границы раздела эксплуатационной ответственности с границей Потребителя, проходящих по цоколю здания, тепловую энергию и горячую воду, а Потребитель обязуется принимать и оплачивать принятую тепловую энергию и горячую воду. Включение отопительных систем жилого дома осуществляется в соответствии с предусмотренными настоящим договором правилами (приложение №2 к настоящему договору). Обязанность обеспечивать надлежащее техническое состояние и безопасность энергетических сетей, а также приборов учета потребления энергии возлагается на РСО.

1.2. РСО и Потребитель при расчетах за потребленную тепловую энергию и горячую воду обязуются руководствоваться Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Законодательством о защите прав потребителей, Постановлением правительства РФ “О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам” от 23.05.2006 №307, другими нормативно-правовыми актами, а также условиями настоящего договора.

1.3. Потребительские свойства, качество и режим предоставления тепловой энергии и горячей воды должны соответствовать требованиям, установленным государственными стандартами и иными обязательными правилами и нормативам (приложение №3 к настоящему договору) на границе сетей, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме или принадлежащих собственникам жилых домов, с системами коммунальной инфраструктуры:

- по тепловой энергии: температура и давление в подающей сетевой воды;
- по горячей воде – гигиенические требования по свойствам подаваемой горячей воды, температуре и давлению.

Стороны руководствуются следующей действующей нормативной и технической документацией:

1.4. Условия настоящего договора распространяются на отношения сторон вне зависимости от наличия или отсутствия установленных у Потребителя приборов учета тепловой энергии и (или), горячей воды.

2. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА РСО

РСО Обязана:

2.1. Бесперебойно подавать Потребителю тепловую энергию и горячую воду через присоединенную сеть в количестве, предусмотренном настоящим договором, с соблюдением режима подачи, оговоренного в настоящем договоре (Приложение №4 к настоящему договору) при наличии у Потребителя отвечающего установленным техническим требованиям энергопринимающего устройства (Приложение №6 к настоящему договору), присоединенного к сетям РСО.

РСО обязана поддерживать температуру подающей сетевой воды в соответствии с установленным настоящим договором графиком (Приложение №5 к настоящему договору), являющемуся неотъемлемой частью настоящего договора, не допускать ее отклонения более чем на ± 3 град.С, при этом температура учитывается как среднесуточная.

2.2. Своевременно, и не позднее чем за 24 часа до отключения, через определенные настоящим договором средства массовой информации (Приложение №7 к настоящему договору) информировать Потребителя о возможности прекращения подачи тепловой энергии и горячей воды в случае проведения ремонтных и профилактических работ. Для принятия неотложных мер по предупреждению или ликвидации аварии РСО имеет право отключить систему теплоснабжения Потребителя с последующим сообщением ему о причинах отключения.

2.3. По заявке Потребителя производить необходимые отключения, пломбирование оборудования Потребителю.

2.4. Принимать от Потребителя оплату за поданную тепловую энергию и горячую воду.

2.5. В заранее согласованное с Потребителем время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев осуществлять контроль за потреблением

тепловой энергии и горячей воды на соответствие техническим требованиям, стандартам, наличие сертификации путем проведения осмотров состояния систем, осуществлять проверку правильности снятия потребителем показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.

2.6. Приостанавливать подачу тепловой энергии и горячего водоснабжения после предупреждения Потребителя в случае неоплаты или неполной оплаты в установленный настоящим договором срок.

2.7. Производить снятие (проверку) показаний приборов учета потребления тепловой энергии и горячей воды, учитывающих потребленную Потребителем тепловую энергию и горячую воду.

2.8. Информация об изменении размера платы за тепловую энергию и (или) горячую воду, тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг направляется РСО Потребителю (в письменной форме) не позднее чем за 30 дней до даты выставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за тепловую энергию и (или) горячую воду по новым тарифам или нормативам. Данная информация также может быть доведена до сведения потребителя путем размещения в средствах массовой информации.

2.9. Информировать Потребителя через определенные настоящим договором средства массовой информации или иным путем, позволяющим надлежаще донести информацию до Потребителя об отключении тепловой энергии и горячего водоснабжения для производства планово-ремонтных работ согласно графику и в сроки, утвержденные органами муниципальной власти, уполномоченных в части утверждения сроков отключения горячего водоснабжения и отопления для производства планово-ремонтных работ, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

Сроки проведения профилактических и ремонтных работ, связанных с прекращением горячего водоснабжения не должны превышать 21 день в календарном году.

2.10. При превышении Потребителем среднесуточной температуры обратной сетевой воды более чем на 3 град. С против графика РСО (при условии соблюдения среднесуточной температуры подающей сетевой воды с отклонением не более +/- 3 град С) вправе снизить отпуск или полностью прекратить подачу тепловой энергии Потребителю, либо произвести расчет за отпущенную тепловую энергию по температурному перепаду, предусмотренному графиком, рассчитанным Энергосистемой

3. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА ПОТРЕБИТЕЛЯ

Потребитель обязан

3.1. Оплачивать принятое количество тепловой энергии и горячей воды в сроки и на условиях настоящего договора.

3.2. Соблюдать предусмотренный настоящим договором режим потребления тепловой энергии и горячей воды, обеспечивать безопасность эксплуатации находящихся в его ведении энергетических сетей и исправность используемых им приборов и оборудования, связанных с потреблением тепловой энергии.

3.3. Использовать тепловую энергию и горячую воду только на бытовые нужды.

3.4. При установке индивидуальных приборов учета тепловой энергии или горячей воды и переходе на оплату по их показаниям, зарегистрировать данные приборы учета и показания, с которыми они установлены и введены в эксплуатацию у РСО.

3.5. Обеспечивать поверку установленных у Потребителя приборов учета потребления тепловой энергии и горячей воды (водомеров) на основании технических требований и характеристик данных приборов учета в соответствии с действующим законодательством.

3.6. Беспрепятственно допускать представителя РСО (при наличии у последнего соответствующих должностного удостоверения и должным образом оформленного наряда) к установленным у потребителя приборам учета с 8 до 19 часов рабочего или выходного дня.

3.7. Немедленно сообщать РСО обо всех обнаруженных Потребителем нарушениях в работе приборов учета тепловой

энергии и горячей воды, а также срыве и нарушении целостности установленных на данных приборах учета пломб.

В случае неисправности приборов учета тепловой энергии и счетчиков горячей воды более 15 "(пятнадцати) суток в течение года с момента их приемки в эксплуатацию, обнаружения поврежденных или отсутствующих пломб на них, нарушением Потребителем сроков предоставления данных показаний приборов учета тепловой энергии и счетчиков горячей воды, несвоевременное сообщение о нарушении режима и условий работы приборов учета тепловой энергии и счетчиков горячей воды, расчет количества потребленной горячей воды и отопления производится в соответствии с Правилами коммунальных услуг (Постановления РФ от 23.05.06г. № 307.).

3.8. При намерении Потребителя демонтировать установленные у него приборы учета тепловой энергии и горячей воды (водомеры), он обязуется известить РСО не позднее, чем за 5 рабочих дней до демонтажа, для фиксации РСО последних действительных показаний установленных приборов учета. В случае нарушения вышеуказанного условия РСО не обязана принимать показания приборов учета и использовать их при расчетах оплаты за отпущенную тепловую энергию и горячее водоснабжение

3.9. Не позднее пятидневного срока информировать РСО: об изменении количества проживающих совместно с Потребителем граждан; о возникновении или прекращении у Потребителя и/или совместно проживающих с ним граждан прав на получение мер социальной защиты по оплате потребленной тепловой энергии и горячего водоснабжения.

3.10. Поддерживать среднесуточную температуру обратной сетевой воды не выше 3 град. С против температурного графика установленного настоящим договором (Приложение №5 к настоящему договору), являющегося неотъемлемой частью настоящего договора.

3.11. Давлением в обратной магистрали на вводе обеспечивать полный залив местной системы. Если давление ниже

требуемого, Потребитель устанавливает на тепловом вводе регулятор давления.

3.12. В целях обеспечения надежного теплоснабжения и экономичной эксплуатации теплоиспользующих установок, Потребитель обязан:

а) производить обслуживание и ремонт внутридомовых систем отопления и горячего водоснабжения в пределах зоны своей ответственности;

б) проводить промывку и гидравлические испытания внутридомовых систем отопления, элеваторных узлов и распределительных тепловых пунктов с предъявлением РСО актов о проведенных работах;

в) ежегодно перед окончанием отопительного сезона представлять графики текущих и капитальных ремонтов внутридомовых систем отопления и горячего водоснабжения, а также их промывок и гидравлических испытаний;

г) согласовывать с РСО все оперативные отключения внутридомовых систем отопления и горячего водоснабжения.

Потребитель имеет право

3.14. На бесперебойное, за исключением регламентированных перерывов в подаче, получение тепловой энергии и горячей воды установленного качества, безопасных для его жизни и здоровья, не причиняющих вреда его имуществу, и использовать тепловую энергию и горячую воду для бытовых нужд в необходимом ему количестве.

3.15. Приобретать и устанавливать приборы учета тепловой энергии и горячей воды при наличии паспорта завода-изготовителя, соответствующих сертификатов, с дальнейшим их использованием и обслуживанием за счет собственных средств на основании технических условий, выданных Продавцом.

3.16. Требовать участия представителя РСО, в установлении факта и причин нарушения договорных обязательств, а так же их устранения.

3.17. На государственную и судебную защиту в соответствии с законодательством Российской Федерации в случае нарушения его прав.

3.18. Получать от РСО акт о непредставлении или предоставлении тепловой энергии и горячей воды ненадлежащего качества и об устранении выявленных недостатков в установленные сроки.

3.19. Получать от РСО информацию об объемах и качестве тепловой энергии и горячей воды, условиях их предоставления, изменении размера платы за тепловую энергию и горячую воду и порядке их оплаты.

3.20. Быть, в соответствии с действующими правилами и настоящим договором, полностью или частично освобожденным от оплаты тепловой энергии и горячей воды в период временного отсутствия по месту постоянного жительства или за период непредставления коммунальных услуг.

3.21. Требовать уплаты РСО неустоек (штрафов, пеней) при непредставлении тепловой энергии и (или) горячей воды или предоставлении тепловой энергии и (или) горячей воды ненадлежащего качества в порядке и случаях, предусмотренных федеральными законами и настоящим договором.

3.22. Требовать от РСО возмещения убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Потребителя (проживающих совместно с ним лиц) вследствие непредставления или предоставления тепловой энергии и (или) горячей воды ненадлежащего качества, а также морального вреда в порядке и размерах, определяемых в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.23. Требовать предъявления уполномоченным представителем РСО документов, подтверждающих их полномочия, в случаях, указанных в настоящем договоре.

3.24. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и принятыми в соответствии с ним другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и настоящим договором.

3.25. В случае нарушения РСО требований, предъявляемых к качеству тепловой энергии и (или) горячей воды Потребитель вправе отказаться от оплаты такой энергии и горячей воды.

3.26. Реализация пунктов 3.1., 3.2., 3.10, 3.12. возможна Потребителем через надлежаще уполномоченных лиц, действующих на договорной основе с Потребителем.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, ПОРЯДОК УЧЕТА И РАСЧЕТОВ

4.1. Расчеты по настоящему договору производятся:

4.1.1. Размер платы за отопление и горячее водоснабжение, указанный в Приложении № 1 к настоящему договору рассчитывается исходя из объемов потребления услуг тепловой энергии, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления, утвержденных органами местного самоуправления.

Расчет размера платы за коммунальные услуги производится в соответствии с Постановлением Правительства “О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам” от 23.05.2006.г.№307, Приложением №2 к Правилам предоставления коммунальных услуг.

4.1.2. По приборам учета энергопотребления:

-Отопления:

-тип _____ № _____ класс точности _____ дата проверки _____ с показаний _____ Гкал

-Горячего водоснабжения:

-тип _____ № _____ класс точности _____ дата проверки _____ с показаний _____ м³

-тип _____ № _____ класс точности _____ дата проверки _____ с показаний _____ м³

-тип _____ № _____ класс точности _____ дата проверки _____ с показаний _____ м³

4.2. При замене прибора учета Потребитель выдает извещение РСО с характеристиками снятого и установленного прибора учета.

4.3. В случае обнаружения несанкционированного подключения к системе трубопроводов, оборудования,

устройств и сооружений на них, предназначенных для предоставления услуг теплоэнергии, РСО производит перерасчет размера платы за потребленные без надлежащего учета услуги за 6 месяцев, предшествующих месяцу, в котором было выявлено совершение указанного действия, и выполняет расчеты с Потребителем в соответствии с п.4.5.

4.4. При наличии приборов учета Потребитель снимает показания прибора учета не позже 31 числа каждого месяца, следующего за расчетным.

4.5. При отсутствии приборов учета - по нормативам и действующим тарифам на отопление и горячее водоснабжение, утвержденным в установленном законом порядке, с учетом площади жилого помещения и количества проживающих совместно с Потребителем граждан.

4.6. При изменении в течение года тарифов на тепловую энергию и горячее водоснабжение РСО производит соответствующий перерасчет со дня их изменения но не чаще чем один раз в год.

4.7. Потребитель обязан ежемесячно, в срок до 10 числа месяца, следующего за расчетным, оплачивать потребленную тепловую энергию и горячую воду в соответствии с объемами потребления. Оплата по настоящему договору производится Потребителем путем перечисления денежных средств на расчетный счет РСО.

4.8. Расчетный период для оплаты потребленной тепловой энергии и горячей воды устанавливается в один месяц.

4.9. Несвоевременная оплата Потребителем предоставленных услуг влечет за собой начисление пени РСО в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от невыплаченной в срок суммы за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

4.10. Количество поданной абоненту и использованной им тепловой энергии и (или) горячей воды определяется в

соответствии с данными учета об ее фактическом потреблении или расчетным методом.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

5.1. Потребитель несет ответственность за эксплуатацию и сохранность приборов учета тепловой энергии и горячей воды, установленных внутри используемого Потребителем жилого помещения, а также за нарушение установленных на данных приборах учета пломб.

5.2. При неработающем регуляторе температуры на узле горячего водоснабжения плата за горячую воду взимается по нормативному количеству воды с температурой теплоносителя в подающем теплопроводе 75 гр. при этом РСО не несет ответственность за ожоги людей, ввиду высокой температуры теплоносителя.

5.3. При самовольном включении отопительных систем жилых домов без предъявления паспорта

предупреждения. При прекращении подачи Потребителю горячей воды и/или тепловой энергии по вине РСО последний несет ответственность, в соответствии с гражданским Кодексом Российской Федерации.

5.4. РСО освобождается от ответственности за недопоставку тепловой энергии вызванной наличием \ задолженности за потребленную тепловую энергию и горячую воду в случае:

- неправомерных действий Потребителя;
- ограничением или прекращением подачи тепловой энергии и/или горячей воды, произведенным на основании закона, иных правовых актов предписаний органов государственной власти, уполномоченных осуществлять энергетический надзор.

5.5. Потребитель не вправе производить переустройство проектной системы теплоснабжения в своей квартире без согласования энергоснабжающей организации и органами местного самоуправления.

5.6. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим договором.

5.7. Если в результате регулирования режима потребления энергии, осуществленного на основании закона или иных правовых актов, допущен перерыв в подаче энергии абоненту, энергоснабжающая организация несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение договорных обязательств при наличии ее вины.

5.8. В случае подачи тепловой энергии пониженного качества (с отклонениями от установленных параметров сверх допустимых пределов) РСО уплачивает потребителям штраф в размере 25% стоимости такой энергии.

5.9. РСО, в случае перерывов по ее вине энергоснабжения уплачивает потребителю штраф в размере 5-кратной стоимости неотпущенной тепловой энергии по условиям договора. Виной энергоснабжающей организации считаются авария, вынужденная остановка, внеплановый ремонт или другие мероприятия, не согласованные с потребителями и не предусмотренные в настоящем договоре.

5.10. РСО рассматривает письменное заявление потребителя о недоотпуске тепловой энергии и уплачивает штраф в соответствии с настоящим Договором не позднее чем через 10 дней со дня получения заявления от потребителя.

6. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

6.1. При досрочном расторжении Потребителем договора по собственной инициативе и (или) смене собственника или нанимателя жилого помещения, Потребитель обязан предупредить об этом РСО не позднее, чем за пять рабочих дней, и произвести оплату фактически потребленной тепловой энергии и горячей воды полностью (собственник — до даты регистрации нового владельца данного жилого помещения в Управлении федеральной регистрационной службы, наниматель -на дату выписки.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Настоящий договор считается заключенным с момента первого фактического подключения Потребителя в установленном порядке к присоединенной сети, считается заключенным на неопределенный срок и может быть изменен или расторгнут по основаниям, предусмотренным Гражданским кодексом Российской Федерации.

7.2. Настоящий договор имеет равную юридическую силу для каждой стороны.

7.3. Заключение Потребителем договора найма жилого помещения с третьим лицом не является основанием для изменения условий настоящего договора. Оплата за пользование тепловой энергией и горячей водой производится Потребителем на условиях предусмотренных договором.

7.4. Споры, которые могут возникнуть между сторонами по настоящему договору, разрешаются в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

7.5. По всем вопросам, не нашедшим отражения в настоящем договоре, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

7.6. Приложения, являющиеся неотъемлемой частью договора:

1. Приложение № 1 “Расчет энергопотребления на год,
2. Приложение № 2 “ПРАВИЛА включения отопительных систем жилого дома”,
3. Приложение № 3 “ПЕРЕЧЕНЬ Действующих на момент заключения договора нормативов потребительских свойств, качества и режима предоставления тепловой энергии и горячей воды”,
4. Приложение № 4 “Режимы подачи тепловой энергии и горячей воды”,
5. Приложение №5 “Графики среднесуточных температур подающей и обратной сетевой воды системы отопления”
6. Приложение №6 “Техническим требованиям к энергопринимающим устройствам”
7. Приложение №7 “Перечень средств массовой информации для размещения информации РСО Потребителям”

Ресурсоснабжающая организация”

ПОДВАЛЫ И ТЕХНИЧЕСКИЕ ЭТАЖИ, ПЕРЕПИСКА

НЕПОСРЕДСТВЕННОЕ УПРАВЛЕНИЕ

**Пл. Шаумяна Дом № 15
УПОЛНОМОЧЕННЫЙ**

,
пл. Шаумяна 15 – 26
Микулан О.В. для Поповой Е.В.

**Руководителю Комитета
По управлению муниципальным
имуществом**

Наш дом № 15 по пл. Шаумяна принял решение о непосредственном управлении. В соответствии со ст. 36 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе 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 данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в

данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее - общее имущество в многоквартирном доме). Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных настоящим Кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме. Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции. По решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании таких собственников, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.

В подвальном помещении дома, где расположены общие коммуникации (водо- и теплоснабжения) действует мастерская предпринимателя Абдуллаева А.Л.-О. В рамках длящихся правоотношений после вступления в силу решения собственников помещений дома о выборе формы самоуправления, договор об аренде нежилого помещения между мастерской и администрацией не мог быть преждевременно расторгнут.

Вместе с тем, поскольку данный договор истекает 20 апреля 2006 года сообщаем Вам, что дальнейшее заключение договоров между Комитетом и любыми юридическими лицами по распоряжению местами общего пользования дома будет незаконным без решения общего собрания и заключения договора пользования между Уполномоченным от дома и Комитетом. Сообщаем Вам, что в этом случае Вы должны обратиться с соответствующим ходатайством на имя Уполномоченного дома.

Кроме того, обращаем Ваше внимание на то, что в соответствии собственники жилых домов несут расходы на их содержание и ремонт, а также оплачивают коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности. Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме. Для обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника.

Размер платежей в доме установлен в размере 6.27 руб. с кв. метра. В этой связи просим Вас оплатить задолженность, возникшую у Администрации города (Комитета по УИ) перед домом за период ноябрь-март в сумме 1413 руб. 89 копеек.

Прошу дать ответ в предусмотренные законодательством сроки.

Уполномоченный дома

ПОПОВА Е.В.⁵

⁵ По итогам письма без всяких исков в суд арендатор начал вносить деньги на содержание дома.

ИСК О НЕЗАКОННОСТИ ПРИВАТИЗАЦИИ ПОДВАЛА⁶

(пример из практики)

В Кировский районный суд г. Астрахани

Истец: Уполномоченный дома № __ по ул. _____

Ответчик: Совет муниципального образования «Город Астрахань» (г. Астрахань, ул. Чернышевского, 8), Администрация г. Астрахани, (г. Астрахань, ул. Чернышевского, 6).

ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ о признании действий и решений незаконными

24 января 2006 года за № 14 решением Совета муниципального образования «Город Астрахань» включено в прогнозный план приватизации путем аукциона нежилое подвальное помещение по ул. Советская 2, площадью 36,2 кв.м.

Однако, 15 июля 2005 года в соответствии с 161 ст. ЖК РФ собственниками помещений дома принято решение о выборе формы непосредственного управления. Согласно п. 4 «б» решения собрания собственников Комитету имущественных отношений г. Астрахани было запрещено сдавать в аренду общую долевую собственность (подвалы, чердаки и пр.). 2 августа 2005 года комитет имущественных отношений был проинформирован о принятии данного решения, в связи с чем распоряжением Комитета имущественных отношений г. Астрахани от 26 сентября 2005. № 784-р жилой дом № 2/7/1 литер «А» по ул. Советской/Третьяковского/Чернышевского был списан с баланса НО «ЖЭК № 1» Кировского района г. Астрахани и снят с учета в

Астраханском филиале ФГУП «Ростехинвентаризация», инспекции ФНС по Кировскому району г. Астрахани.

Согласно ст. 36 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе 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 данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее - общее имущество в многоквартирном доме).

Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных настоящим Кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции. По решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании таких собственников, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае,

⁶ Аналогичный протест был направлен прокуратурой. В результате горСовет отменил Постановление по продаже 46 подвалов и технических этажей.

если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.

Таким образом, решение Совета муниципального образования «Город Астрахань» 24 января 2006 года за № 14 нарушает права и законные интересы собственников многоквартирного жилого дома по владению и пользованию общим имуществом, вследствие чего решение подлежит отмене как незаконное.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 131-133
ГПК РФ,

ПРОШУ:

1. Признать противоречащим действующему законодательству решение Совета муниципального образования г. Астрахань 24 января 2006 года за № 14 в части включения в план приватизации подвального помещения по ул. Советская 2.

Приложение: квитанция об уплате госпошлины,
2 копии искового заявления для ответчика,
копия распоряжения комитета имущественных отношений,
копия протокола общего собрания,
копия письма от 2.08.2005 г. председателю комитета имущ.отношений,

Дата, подпись

В Кировский районный суд г. Астрахани

От истца Уполномоченного дома № 2 по ул. Советская

**ЗАЯВЛЕНИЕ
об обеспечении иска**

Мною подано исковое заявление о признании действий и решений органов местного самоуправления г. Астрахани незаконными.

24 января 2006 года за № 14 решением Совета муниципального образования «Город Астрахань» включено в прогнозный план приватизации путем аукциона нежилое подвальное помещение по ул. Советская 2, площадью 36,2 кв.м. Указанное решение считаю незаконным в связи с тем, что распоряжением Комитета имущественных отношений г. Астрахани от 26 сентября 2005. № 784-р жилой дом № 2/7/1 литер «А» по ул. Советской/Третьяковского/Чернышевского, в котором находится спорное помещение, был списан с баланса НО «ЖЭК № 1» Кировского района г. Астрахани и снят с учета в Астраханском филиале ФГУП «Ростехинвентаризация», инспекции ФНС по Кировскому району г. Астрахани.

Проведение аукциона по продаже спорного помещения до рассмотрения дела по существу приведет к невозможности исполнения решения суда.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 139-142 ГПК РФ,

Прошу:

Принять неотложные меры по обеспечению иска путем запрещения Комитету имущественных отношений МО г. Астрахани проведение аукциона по продаже нежилого подвального помещения по ул. Советская 2, площадью 36,2 кв.м.

Приложение: копия распоряжения комитета имущ.отношений,
Копия решения Совета МО «г. Астрахань» 24 января 2006 года за №
14.

Дата, подпись

ПРИВАТИЗАЦИЯ КОМНАТЫ В ОБЩЕЖИТИИ

В _____ районный суд города _____

ИСТЦЫ: _____, прож.

ОТВЕТЧИК: Администрация г. _____,
г. Астрахань, ул. Чернышевского, д. 6
Училище, адрес

ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ

о признании отказа в приватизации незаконным и обязании к заключению договора на передачу квартиры в собственность

С _____ я проживаю с членами своей семьи в муниципальной квартире, находящейся по адресу: г. _____, куда вселена на основании ордера № _____ от _____, имею постоянную регистрацию по месту жительства, что подтверждается копиями паспортов. Ранее в приватизации ни я, ни члены моей семьи не

участвовали. Дом имеет статус общежития, однако как общежитие никогда не использовался, режим общежития в нем не соблюдался.

_____ я обратилась в администрацию г. _____ с просьбой о заключении договора на передачу занимаемой квартиры в собственность мне и членам моей семьи, однако получила отказ на том основании, что дом является общежитием (письмо № _____ от _____).

Считаю отказ администрации незаконным по следующим основаниям.

На основании постановления _____ здание общежития было передано в муниципальную собственность.

В соответствии со ст. 7 ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса РФ» от 29 декабря 2004 года N 189-ФЗ, к отношениям по пользованию жилыми помещениями, которые находились в жилых домах, принадлежавших государственным или муниципальным предприятиям либо государственным или муниципальным учреждениям и использовавшихся в качестве общежитий, и переданы в ведение органов местного самоуправления, применяются нормы Жилищного кодекса Российской Федерации о договоре социального найма.

Таким образом, на возникшие правоотношения распространяются нормы ЖК РФ о договоре социального найма.

Ст. 2 Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» от 4 июля 1991 г. N 1541-1, граждане Российской Федерации, занимающие жилые помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде на условиях социального найма, вправе с согласия всех совместно проживающих совершеннолетних членов семьи, а также несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет приобрести эти помещения в собственность, на условиях, предусмотренных настоящим Законом, иными нормативными актами Российской Федерации и субъектов Российской Федерации. Жилые помещения передаются в общую собственность либо в собственность одного из совместно проживающих лиц, в том числе несовершеннолетних.

Так как я была вселена по ордеру в _____ г., то права, предусмотренные ст. 7 ЖК РФ возникли до 1 марта 2005 г. Следовательно, я и члены моей семьи имеем право на приватизацию занимаемого жилого помещения.

В соответствии со ст. 11 указанного Закона, каждый гражданин имеет право на приобретение в собственность бесплатно, в порядке приватизации, жилого помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде социального использования один раз.

Ни я, ни члены моей семьи в приватизации не участвовали. Соответственно в настоящее время имеем право приобрести занимаемое жилое помещение в собственность бесплатно.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 131-133
ГПК РФ,

ПРОШУ:

1. Признать отказ администрации в заключении договора передачи квартиры, находящейся по адресу: г. _____, незаконным.
2. Обязать администрацию заключить договор передачи указанной квартиры в собственность мне и членам моей семьи.

Приложение: копия искового заявления,
квитанция об уплате госпошлины,
копия ордера,
копии паспортов,
копия письма администрации,
копии справок об отсутствии приватизации.

Дата, подпись

Постановление Пленума Верховного суда РФ от 24 августа 1993 г. № 8 О некоторых вопросах применения судами Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в РФ» (в ред. Постановлений Пленума Верховного Суда РФ от 21.12.93 N 11, от 25.10.96 N 10)

4. Решая вопрос о правомерности отказа в приватизации жилого помещения, находящегося в ведомственном жилищном фонде, необходимо учитывать, что в соответствии со ст. 18 Закона Российской Федерации "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" (в редакции Закона Российской Федерации от 23 декабря 1992 г.) переход государственных и муниципальных предприятий в иную форму собственности либо их ликвидация не влияют на жилищные права граждан, проживающих в домах таких предприятий и учреждений, в том числе и на право бесплатной приватизации жилья.

Гражданину не может быть отказано в приватизации жилого помещения в домах данных предприятий и учреждений и в том случае, если изменение формы собственности или ликвидация предприятий и учреждений имели место до вступления в силу ст. 18 названного Закона (в редакции Закона от 23 декабря 1992 г.), поскольку действовавшее до этого времени законодательство, регулирующее условия и порядок изменения формы собственности государственных и муниципальных предприятий и учреждений, не касалось вопросов приватизации их жилищного фонда, а законодательством, регулировавшим приватизацию жилищного фонда, не были установлены условия, которые лишили бы гражданина в указанных случаях права на получение в собственность занимаемого жилого помещения. Это положение не должно применяться, если правопреемники, изменившие форму собственности государственных и муниципальных предприятий и учреждений, на свои средства построили либо приобрели незаселенное жилое помещение, которое впоследствии явилось предметом спора о приватизации, в том числе и после введения в действие ст. 18 Закона Российской Федерации "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" (в редакции Закона от 23 декабря 1992 г.).