

Тверская Областная Общественная Организация «Качество жизни»



В ВОПРОСАХ И ОТВЕТАХ

«ЧТО ТАКОЕ ТСЖ»

г.Тверь
2010 год

ВВЕДЕНИЕ.

Чтобы определиться с темой настоящей брошюры, Тверская областная общественная организация «Качество жизни» провела анкетирование и проанализировала обращения в организацию за 2007-2009 годы. Оказалось, что большинство вопросов, тревожащих людей, с которыми они обращаются в ТООО «Качество жизни», так или иначе связаны с жилищно-коммунальным хозяйством и жилищно-коммунальным обслуживанием.

Вступление в действие Жилищного Кодекса Российской Федерации коренным образом изменило систему правоотношений между органами власти, населением и поставщиками жилищно-коммунальных услуг. В советской экономике все ответственные решения, связанные с жилищно-коммунальным хозяйством, принимали органы власти. Сегодня ситуация кардинально изменилась. Появились институт собственников жилых помещений, бизнес-структуры, занятые в управлении, эксплуатации, обслуживании жилищного фонда и предоставлении жилищно-коммунальных услуг. Между ними возникают новые экономические взаимосвязи на основе договорных отношений и ответственности друг перед другом.

Собственники жилых помещений хотят проживать в технически надежных и безопасных домах, получать качественные жилищно-коммунальные услуги. Органы государственной власти и местного самоуправления заинтересованы в сохранении социальной стабильности и гарантированном обеспечении населения качественными жилищно-коммунальными услугами. Представителям бизнеса нужны правовые и экономические условия для развития конкурентной среды и работы в сфере ЖКХ.

Удовлетворение запросов всех слоев населения и социальных групп, а значит, и успех реформы ЖКХ, невозможны без взаимного диалога населения, органов власти и представителей бизнеса. В основе этого диалога должны лежать знания современного законодательства, анализ имеющегося опыта по реформированию ЖКХ и уважение к правам и обязанностям всех участников происходящих процессов в жилищно-коммунальной отрасли.

В настоящее время мы находимся в процессе становления новой системы управления жилищным фондом, когда большая доля ответственности ложится на собственников. И от того, как будут складываться взаимоотношения между собственниками, управляющими организациями и органами власти зависит благополучие и комфортность проживания в наших домах.

Главная цель данного методического пособия научить и помочь собственникам жилых помещений стать полноправными хозяевами своих домов, умеющим достойно защищать свои права и интересы. В брошюре содержатся рекомендации собственникам, общественному активу в сфере ЖКХ, каждому ответственному и неравнодушному жителю многоквартирного дома (МКД) по решению проблем управления своим домом, экономической и хозяйственной деятельности управляющих организаций, прежде всего товариществ собственников жилья (ТСЖ), договорных отношений и контроля за их исполнением.

В брошюре Вы найдете ответы на многие вопросы, возникающие у жителей при выборе способа управления МКД, проведении общих собраний собственников, оплате за жилищные услуги и содержание дома, в том числе общего имущества дома, и другие.

Эта брошюра выпущена на средства гранта Администрации Тверской области 2009 года.

Тверская областная общественная организация «Качество жизни» искренне благодарит Губернатора Дмитрия Вадимовича Зеленина, Администрацию, комитет внутренней политики и Департамент жилищно-коммунального и газового хозяйства Тверской области, лично Мишуткину Людмилу Васильевну и Прасолову Светлану Александровну, Государственную жилищную инспекцию, лично Татаринова Сергея Сергеевича и Атаеву Татьяну Сергеевну, Заместителя Главы Администрации г. Твери Савченко Наталью Михайловну, Начальника отдела защиты прав потребителей Управления федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей Литягину Светлану Валентиновну за плодотворную совместную работу по защите прав населения в сфере ЖКХ и ЖКУ, за методическую, информационную и практическую помощь в работе ТООО «Качество жизни».

«Горячая линия» ТООО «Качество жизни» по вопросам ЖКХ – тел. 34-12-85

1. УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ. Раздел УШ ЖК РФ.



Оптимальное управление многоквартирным домом – наиболее актуальная задача для собственников помещений на сегодняшний день.

Управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия для проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в доме, решение вопросов пользования общим имуществом в доме, а так же качественное предоставление жилищно-коммунальных услуг гражданам, проживающим в доме.

В соответствии ст. 161 ЖК РФ **собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать самостоятельно наиболее удобный для них способ управления своим домом.**

Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть изменен в любое время на основании его решения. Процедура и формы проведения общего собрания определена ЖК РФ.

Органом управления многоквартирным домом является Общее собрание собственников помещений многоквартирного дома. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание.

К компетенции общего собрания собственников помещения в многоквартирном доме относятся:

- 1) 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;
- 2) принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им;
- 3) принятие решений о передаче в пользование общего имущества в многоквартирном доме;
- 4) выбор способа управления многоквартирным домом;
- 5) иные вопросы.

Общее собрание не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня данного собрания, а так же изменять ее.

Жилищный кодекс РФ предлагает 3 способа управления:

1. **непосредственное управление собственниками** помещений в многоквартирном доме (может быть эффективно только для малоквартирных домов).;
2. **управление товариществом собственников жилья** либо *жилищным кооперативом* или иным специализированным потребительским кооперативом;
3. **управление управляющей организацией** (может быть как юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, так и индивидуальный предприниматель).

Основные требования Жилищного кодекса РФ в части выбора способа управления:

1. **Способ управления** домом выбирается на общем собрании собственников помещений, проводимых в форме очного или заочного голосования.
2. **Инициатором проведения собраний** может быть любой собственник жилого или нежилого помещения (или инициативная группа), включая представителей муниципальной собственности.
3. **Правомочное решение о выборе способа управления.** Общее собрание правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов. *Количество голосов собственника помещения при принятии решения пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (процент (доля) от суммы площадей жилых и нежилых помещений).*
 - *При отсутствии кворума для проведения общего собрания может быть проведена повторная процедура по выбору способа управления многоквартирным домом.*
4. **Реализация выбора способа управления.** *Способ управления считается реализованным, если большинство собственников не только выбрали управляющую организацию, но и реализовали выбор, т.е. заключили договор управления.*
 - *Целесообразно выбирать управляющие организации и заключать договоры с условием начала их действия с 1 января текущего года, учитывая систему финансирования управляющих организаций.*
5. **Цена работ по договору управления.** При выборе управляющей организации на общем собрании, необходимо установить размер платы (тариф) на содержание и текущий ремонт общего имущества МКД. Если собственники, выбирая на общем собрании управляющую организацию, не приняли решение об установлении размера платы за содержание и текущий ремонт, такой *размер устанавливается на основании ставок и тарифов, утвержденных органами местного самоуправления.*


Управляющие организации, которые в наибольшей степени заинтересованы в выборе их в качестве управляющих домами, должны в первую очередь проявить активность в организации собраний собственников по выбору способа управления многоквартирными домами, включая финансирование расходов на его проведение.

Если собственники помещений в многоквартирном доме не определились с выбором способа управления и не реализовали его, то органы местного самоуправления на открытом конкурсе будет выбрана управляющая организация. До окончания проведения конкурса по отбору управляющей организации, домом продолжает управлять действующая управляющая организация (ГУП ДЕЗ, иная муниципальная организация).

2. СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА.

Объектом управления в многоквартирном доме является Общее имущество.

Общее имущество дома – неделимое имущество в многоквартирном доме - это имущество, предназначенное для обслуживания и использования всех выделенных в натуре объектов недвижимости и доступа к ним: технические этажи и подвалы, земельный участок, на котором расположен дом, помещения для размещения оборудования вытяжной вентиляции, шахты, помещения для размещения персонала и др.

 Жилищное законодательство регулирует отношения по поводу пользования общим имуществом собственников помещений.

Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее – Правила) установлены и регулируются постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491.

Собственники помещений обязаны нести бремя расходов на содержание общего имущества соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество путем внесения:

а) платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме - в случае управления многоквартирным домом профессиональной специализированной организацией или непосредственно собственниками помещений;

б) обязательных платежей и (или) взносов собственников помещений, являющихся членами товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива. При этом собственники помещений, не являющиеся членами указанных организаций, вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом.

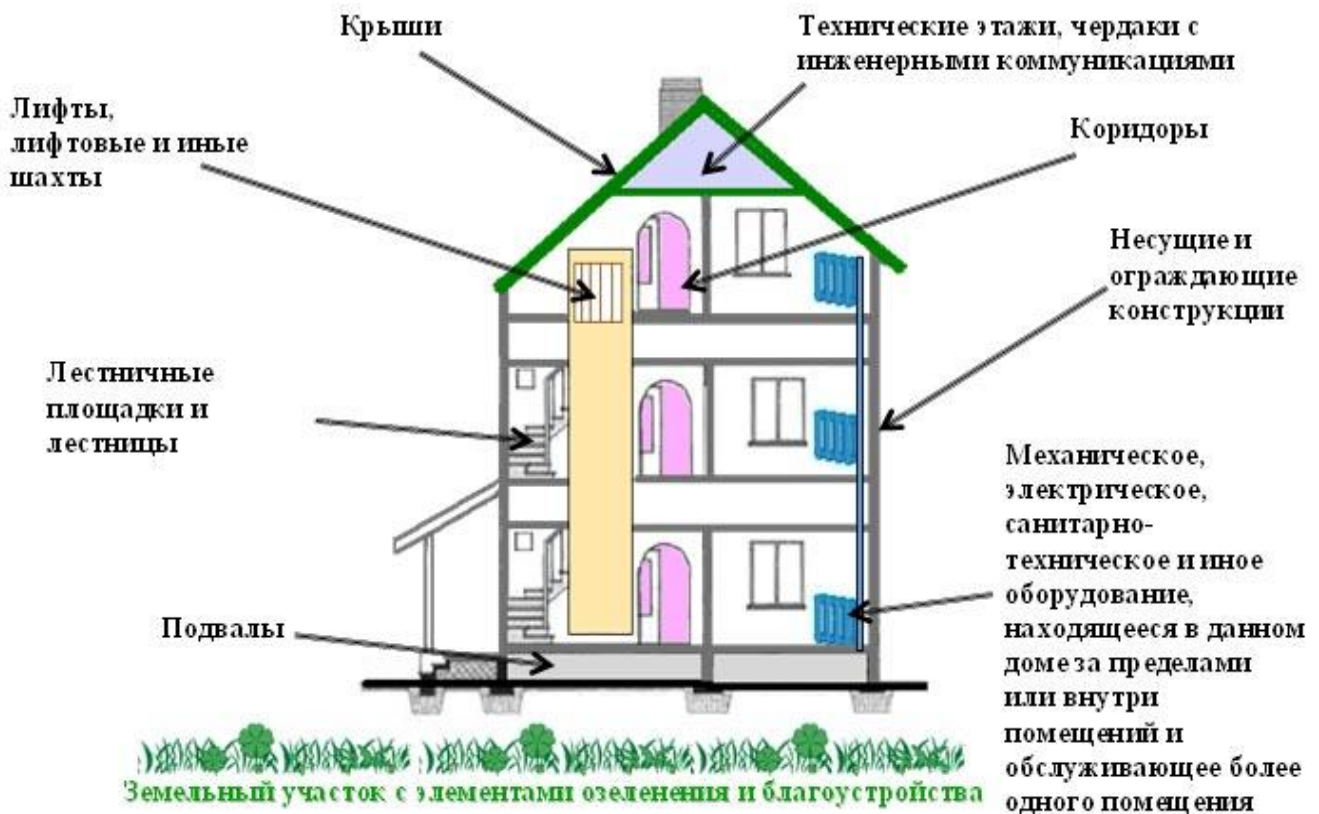
Состав общего имущества определяется п.2.ч.1. вышеназванных Правил (см. Схема):

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 профессиональной специализированной организации.

Состав общего имущества в доме



В состав общего имущества включаются:

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

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

При определении состава общего имущества используются содержащиеся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - Реестр) сведения о правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом, а также сведения, содержащиеся в государственном земельном кадастре.

В состав услуг и работ не входят:

- содержание и ремонт дверей в квартиры, дверей и окон, расположенных внутри жилого или нежилого помещения, не являющегося помещением общего пользования;
- утепление оконных и балконных проемов, замена разбитых стекол окон и балконных дверей, утепление входных дверей в квартирах и нежилых помещениях, не являющихся помещениями общего пользования;
- уборка и очистка земельных участков, не входящих 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. Указанные действия осуществляются собственниками соответствующих земельных участков.

Надлежащее содержание общего имущества в зависимости от способа управления многоквартирным домом обеспечивается:

- товариществом собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом (при управлении многоквартирным домом):
 - путем членства собственников помещений в указанных организациях;
 - путем заключения собственниками помещений, не являющимися членами указанных организаций, договоров о содержании и ремонте общего имущества с этими организациями.

Текущий ремонт общего имущества проводится по решению общего собрания собственников помещений для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций, лифтов).

Сведения о составе и состоянии общего имущества отражаются в технической документации на многоквартирный дом.

Техническая документация на многоквартирный дом включает в себя:

- документы технического учета жилищного фонда, содержащие сведения о состоянии общего имущества;
- документы (акты) о приемке результатов работ;
- 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.

Вопросы о содержании и текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме, в котором создано жилищное объединение (ТСЖ), решаются на общем собрании членов жилищного объединения (ст. 44 ЖК РФ).

3. ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ.

Для сохранения и улучшения потребительских свойств жилищного фонда, комфортности проживания в нем необходимо осуществлять не только работы по содержанию, но и текущие ремонтные работы, в том числе капитального характера, производить при необходимости модернизацию и реновацию зданий, проводить другие мероприятия, обеспечивающие стабильную, безаварийную жизнедеятельность инженерных систем, оборудования и конструктивных элементов.

Однако, управление собственностью, тем более таким сложным техническим сооружением как многоквартирный дом, требует юридических, экономических, технических знаний, самоорганизации собственников многоквартирного дома, объединения жителей для взаимного согласования интересов всех, выявление профессионального потенциала своих соседей, многие из которых могут быть юристами, хозяйственниками, менеджерами, бухгалтерами, экономистами, инженерами, работать в отраслях, смежных с ЖКХ, и знающих специфику отрасли.

Управление домом определяет целесообразность (если не неизбежность) объединения всех собственников жилых и нежилых помещений в доме. Для его сохранения собственникам как коллективному заказчику проще отстаивать свои права и интересы.

Самой эффективной формой управления МКД, с точки зрения защиты прав и интересов собственников, является Товарищество собственников жилья.

Многие эксперты рассматривают ТСЖ как наиболее продуктивную форму самоуправления, обеспечивающую самый высокий уровень организации собственников и контроля исполнителей.

Товарищество собственников жилья (ТСЖ) – 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.

Жилищное законодательство требует большой ответственности при создании ТСЖ, точного соблюдения всех процедур, начиная от организации собрания по выбору способа управления, составления и принятия устава товарищества, составления протоколов по выбору правления и председателя, разработки уставных документов для регистрации товарищества собственников жилья как юридического лица до заключения всех договоров по управлению домом.


4. СОЗДАНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ.

Товарищество собственников жилья создается без ограничения срока деятельности, если иное не предусмотрено уставом.

4.1. 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.
- собственники помещений в одном многоквартирном доме могут создать только одно товарищество собственников жилья.

 **Для создания товарищества собственников жилья необходимо** соблюсти требуемые Жилищным кодексом Российской Федерации кодексом процедуры:


- создание инициативной группы собственников жилых помещений в многоквартирном доме;
- проведение общего собрания собственников жилых помещений в многоквартирном доме;
- выбор способа управления многоквартирным домом – создание товарищества собственников жилья;
- принятие устава товарищества собственников жилья;
- избрание органов управления товарищества собственников жилья;
- прохождение государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом от 08.08.2001 г. № 129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» и Федеральным законом от 29.11.2007 № 278-ФЗ «О внесении изменения в статью 1 Федерального закона «О некоммерческих организациях»».

4.2. Формирование инициативной группы и подготовка проведения общего собрания.

В состав инициативной группы по проведению общего собрания может войти любой собственник жилого или нежилого помещения, включая представителей муниципальной собственности. Лучше, если в инициативную группу войдут известные и уважаемые в доме жители, старшие по подъездам и дому.

Инициативная группа ведет сбор первичной информации о доме и жителях и осуществляет подготовку к проведению собрания. В результате необходимо получить сведения о размере общей площади дома, количестве жилых и нежилых помещений и их размере общей площади, составе общего имущества, границах земельного участка и т.п., составить реестр собственников помещений в МКД и рассчитать их доли в праве общей собственности на общее имущество и количество голосов каждого собственника.

4.2.1. Расчет долей в праве общей собственности на общее имущество и количества голосов каждого собственника.

 Доля собственника в праве общей собственности на общее имущество в МКД пропорциональна размеру общей площади указанного помещения (**п.1, ст.37 ЖКРФ**).

Определение количества голосов каждого собственника производится в следующем порядке:

- Устанавливается общее количество голосов собственников помещений – 100 (или 100%). Если в МКД большое количество жилых и нежилых помещений, то количество голосов может быть установлено равным 1000 или числу, эквивалентному общей площади всех помещений в МКД.
- Рассчитывается доля (Д) в праве общей собственности на общее имущество:

$$Д = S3 / (S1 + S2) \times 100 \%, \text{ где}$$

S1 - общая площадь жилых помещений (кв.м), в т.ч. в муниципальной собственности,

S2 - общая площадь нежилых помещений (кв.м), в т.ч. в муниципальной собственности,

S3 - общая площадь жилого (нежилого) помещения (кв.м) собственника.

- Рассчитывается количество голосов (КГ), которым обладает каждый собственник помещения в МКД:

$КГ = Д \times КОбщ.$ где

КОбщ. - общее количество голосов всех собственников помещений в ТСЖ.

4.2.2. Реестр собственников помещений в МКД составляется после произведенных для каждого собственника вышеназванных расчетов их доли по установленной форме (**Приложение № 1**).

В дальнейшем, при проведении общих собраний собственников в МКД, на основании реестра будут составляться списки собственников, принявших участие в собрании, для их регистрации (под роспись), определения кворума и подсчета голосов при принятии решений.

4.2.3. Повестка дня общего собрания и подготовка бюллетеней

Формирование повестки дня общего собрания собственников помещений в МКД, подготовку всех необходимых документов, в том числе и бюллетеней для голосования, осуществляет инициативная группа. Она же определяет форму проведения собрания – очную или заочную. *Не может одновременно применяться процедура очного и заочного голосования.*


При этом, следует помнить, что принимать решения на собрании можно только по вопросам повестки дня, предложенной инициативной группой при оповещении собственников о проведении собрания. Изменять повестку дня, или вносить в нее дополнительные вопросы **не допускается!**

Обязательными для включения в повестку дня, при выборе способа управления домом – ТСЖ, являются вопросы:

1. Выборы счетной комиссии.
2. Выбор способа управления многоквартирным домом.
3. Утверждение Устава ТСЖ.
4. Выборы Правления ТСЖ.
5. Выборы ревизионной комиссии ТСЖ.

По данной повестке дня изготавливаются бюллетени (**Приложение № 2**) с указанием Ф.И.О кандидатур в состав Правления ТСЖ и ревизионной комиссии. В бюллетене также указывается форма голосования - очная или заочная, сроки начала и окончания голосования, место и способ сбора бюллетеней.

4.2.4. Уведомление собственников помещений об общем собрании и его повестке.

 Собственник(и), по инициативе которого(ых) созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, **обязан(ы) сообщить** собственникам помещений в данном доме о проведении такого собрания **не позднее чем за десять дней до даты его проведения. Ст. 45 ЖК РФ.**


В указанный срок уведомление о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть направлено каждому собственнику помещения в данном

доме заказным письмом, или вручено каждому собственнику помещения в данном доме под роспись либо размещено в помещении данного дома, доступном для всех собственников помещений в данном доме.

В уведомлении (**Приложение № 3**) 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.

4.2.5. Проведение общего собрания собственников помещений.

 Принятие решения по выбору способа управления многоквартирным домом регулируется разделом I. гл. 6, **ст.ст. 44-48 ЖК РФ**

Решение общего собрания о выборе способа управления домом и создании товарищества собственников жилья считается принятым, если за него проголосовали собственники помещений в МКД, обладающие большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений, принимающих участие в данном общем собрании. Решение общего собрания является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в т.ч. для тех собственников, которые независимо от причин не приняли участия в голосовании или голосовали против принятия решения (**ст. 46 ЖК РФ**).

Принявшими участие в общем собрании в форме заочного голосования считаются собственники помещений в данном доме, бюллетени которых получены до даты окончания приема решений, указанной в уведомлении о проведении общего собрания. По итогам голосования счетная комиссия составляет протокол (**Приложение № 4**).


Решения о создании ТСЖ оформляются протоколом общего собрания (**Приложение № 5**) собственников помещений в двух или более экземплярах и доводятся до сведения собственников и размещаются в доступном для всех месте не позднее чем через 10 дней со дня окончания приема решений.

4.2.6. Органы управления Товарищества собственников жилья и порядок их работы.

Органами управления жилищного объединения (Товарищества собственников жилья) являются общее собрание членов ТСЖ, правление ТСЖ.

Общее собрание членов ТСЖ является высшим органом управления товарищества и созывается в порядке, установленном уставом ТСЖ.

Кроме того, ежегодно должно проводиться общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.

 **К компетенции общего собрания членов Товарищества собственников жилья относятся:**

1. внесение изменений в устав жилищного объединения;
2. принятие решений о реорганизации и ликвидации жилищного объединения;

3. установление размера обязательных платежей и (или) взносов членов жилищного объединения;
4. образование специальных фондов жилищного объединения, в том числе резервного фонда, фонда на восстановление и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и его оборудования;
5. принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;
6. определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности;
7. утверждение годового плана о финансовой деятельности (сметы) жилищного объединения и отчета о выполнении такого плана;
8. рассмотрение жалоб на действия правления, председателя правления жилищного объединения;
9. определение размера вознаграждения членов правления жилищного объединения;
10. принятие решений о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в многоквартирном доме;
11. другие вопросы.

Общее собрание членов жилищного объединения **является правомочным**, если на нем присутствует **более пятидесяти процентов членов ТСЖ**. Решение общего собрания членов жилищного объединения считается принятым при условии, если за него проголосовало более половины членов жилищного объединения, присутствовавших на таком общем собрании. Решение общего собрания членов ТСЖ, принятое в установленном порядке, является **обязательным** для всех членов жилищного объединения.

Решения общего собрания членов жилищного объединения оформляются **протоколом**.



Руководство деятельностью жилищного объединения осуществляется его **правлением**. Правление ТСЖ избирается из числа членов ТСЖ общим собранием членов ТСЖ на срок, установленный уставом жилищного объединения, но не более чем на два года. Члены правления, если иное не установлено уставом ТСЖ, выбирают из своего состава **председателя правления** ТСЖ.

Правление полномочно 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 ТСЖ.

Правление является исполнительным органом ТСЖ, осуществляет руководство текущей деятельностью товарищества, подотчетно общему собранию членов ТСЖ. Заседание правления признается правомочным, если в таком заседании принимает участие большинство его членов.

Правление ТСЖ осуществляет иные полномочия, не отнесенные уставом жилищного объединения к компетенции общего собрания членов ТСЖ.

Председатель правления действует без доверенности от имени ТСЖ, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, уставом жилищного объединения, не требуют обязательного одобрения правлением ТСЖ или общим собранием членов товарищества.

Кроме того, решением общего собрания членов жилищного объединения должна быть создана **Ревизионная комиссия** (ревизор) жилищного объединения, которая избирается не более чем на два года. В состав ревизионной комиссии ТСЖ не могут входить члены правления жилищного объединения.

Ревизионная комиссия (ревизор) ТСЖ вправе:

- 1) проводить не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности жилищного объединения;
- 2) представлять общему собранию членов жилищного объединения заключение о выполнении финансового плана - сметы доходов и расходов на соответствующий год жилищного объединения и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;
- 3) отчитываться перед общим собранием членов жилищного объединения о своей деятельности.

Ревизионная комиссия (ревизор) жилищного объединения в любое время вправе проводить проверку финансово-хозяйственной деятельности жилищного объединения и иметь доступ ко всей документации, касающейся деятельности жилищного объединения. Порядок работы ревизионной комиссии (ревизора) жилищного объединения определяется уставом и другими документами жилищного объединения.

4.2.7. Учредительный документ Товарищества собственников жилья.

Жилищное объединение осуществляет свою деятельность в соответствии со своим уставом.

Устав Товарищества собственников жилья (Приложение № 6). является единственным учредительным документом ТСЖ, принимается на общем собрании собственников помещений большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

В уставе отражается предмет и цели деятельности жилищного объединения. Кроме того, в уставе должны содержаться другие сведения, предусмотренные законом для юридических лиц.

В соответствии с **ЖК РФ** устав жилищного объединения должен содержать следующие разделы:


- наименование юридического лица (полное название, местонахождение (почтовый адрес));
- правовой статус жилищного объединения;
- общее имущество (его состав);
- цель и предмет деятельности жилищного объединения;
- образование и использование средств и фондов жилищного объединения, участие членов жилищного объединения в финансировании расходов по содержанию и ремонту общего имущества;
- область хозяйственной деятельности жилищного объединения;
- членство в жилищном объединении;
- права и обязанности членов и не членов жилищного объединения;
- порядок управления жилищным объединением;
- органы управления и контроля жилищного объединения;
- общее собрание членов жилищного объединения;
- правление жилищного объединения, председатель правления, ревизионная комиссия;
- порядок реорганизации и ликвидации жилищного объединения.

Устав является важнейшим документом, на основании которого действует товарищество собственников жилья. Для того чтобы в последствии не возникало конфликтных ситуаций, в уставе необходимо предусмотреть основные вопросы, которые могут привести к ситуациям, а именно:

- полномочия общего собрания собственников в области управления многоквартирным домом;
- полномочия общего собрания членов ТСЖ;
- права и обязанности правления и председателя правления ТСЖ;
- сроки переизбрания правления и председателя правления ТСЖ;
- порядок заключения договоров (с ресурсоснабжающими и профессиональной специализированной (управляющей) организациями);
- порядок предоставления информации членам/не членам жилищного объединения, сторонним организациям;
- и др.

Устав утверждается на общем собрании членов жилищного объединения и вступает в силу с даты государственной регистрации жилищного объединения в качестве юридического лица. Дополнения и изменения в устав вносятся на основании решения общего собрания.

5. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ТСЖ.

 ТСЖ подлежит государственной регистрации в соответствии с законодательством государственной регистрации юридических лиц (п.4 ст. 135, ст. 136 ЖК РФ).

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.

♦♦♦♦ **Государственная регистрация** осуществляется в соответствии со статьями 12 и 13 Федерального закона от 08.08.2001 № 129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» и статьями 13-15 Федерального закона от 12.01.1996 № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях».

Федеральный закон от 29.11.2007 № 278-ФЗ «О внесении изменения в статью 1 Федерального закона «О некоммерческих организациях»» установил, что указанный закон «О некоммерческих организациях» не распространяется на Товарищества собственников жилья. Как следствие, изменился порядок государственной регистрации ТСЖ. Все документы для регистрации ТСЖ как юридического лица следует представлять непосредственно в налоговый орган, имеющий полномочия по регистрации ТСЖ.

В г.Твери и Тверской области таким учреждением является Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № по г. ().

В соответствии со ст. 9 Федерального закона от 08.08.2001 № 129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» документы представляются в налоговые органы по месту нахождения создаваемого ТСЖ непосредственно руководителем постоянно действующего исполнительного органа (Правления) ТСЖ или иным лицом, имеющим право без доверенности действовать от имени ТСЖ; или направляются почтовым отправлением с объявленной ценностью при его пересылке и описью вложения.

Пакет документов для проведения государственной регистрации в соответствии со статьей 12 Федерального закона от 08.08.2001 № 129-ФЗ состоит из:

- а) заявления, представляемого в налоговый орган, осуществляющий регистрацию, удостоверенного подписью председателя правления товарищества собственников жилья, подлинность которого 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);

- б) решения о создании юридического лица, оформленного в виде протокола проведения общего собрания;
- в) учредительных документов юридического лица: устав, протокол общего собрания (прошитые, пронумерованные и утвержденные общим собранием собственников), которые могут быть предоставлены как в виде подлинников, так и в виде заверенных в нотариальном порядке копий;
- г) 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), а также **формы вышеуказанных документов можно получить в электронном и печатном виде в ТООО «Качество жизни»;**
- д) документа об уплате государственной пошлины;
- е) расписки (приложения к заявлению), в которой содержится наименование документов, представленных заявителем для государственной регистрации юридического лица.

ИФНС в срок, **не более чем пять рабочих дней** со дня получения этих сведений и документов, вносит в Единый государственный реестр юридических лиц соответствующую запись и не позднее рабочего дня, следующего за днем внесения такой записи, сообщает об этом в ФРС. ФРС, не позднее трех рабочих дней со дня получения от ИФНС информации о внесении в единый государственный реестр юридических лиц записи о создании ТСЖ выдает заявителю свидетельство о государственной регистрации и свидетельство о постановке на налоговый учет.

ИФНС обязана самостоятельно разослать все необходимые документы во все внебюджетные фонды и через некоторое время (около месяца), заявителю придут уведомления из Пенсионного фонда (ПФР), фонда Социального страхования и комитета статистики.

После получения свидетельства о регистрации ТСЖ необходимо изготовить круглую печать и открыть счет в любом банке. В соответствии с ч. 2 ст. 23 Налогового кодекса РФ, ТСЖ обязано уведомить ИФНС об открытии счета в течение 7 (семи) дней со дня его открытия, иначе в соответствии со ст. 118 Налогового кодекса РФ на ТСЖ будет наложен штраф.

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

❖❖❖ Для **организации юридической деятельности ТСЖ** после проведения его государственной регистрации необходимо:

- а) обратиться с заявлением в комитет государственной статистики о включении в состав единого государственного реестра предприятий и организаций (ЕГРПО) о присвоении кодов общероссийских классификаторов;
- б) обратиться с заявлением в Фонд социального страхования Российской Федерации о прохождении в соответствии с законодательством Российской Федерации обязательного социального страхования юридических лиц;
- в) заключить договоры с организациями, предоставляющими жилищно-коммунальные услуги;
- г) заключить договор об управлении многоквартирным домом с собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами товарищества;
- д) прочие договоры, необходимые в интересах собственников помещений (на охрану многоквартирного дома, установку и использование общей антенны и т.д.).

Инициативная группа извещает собственников помещений многоквартирного дома о регистрации товарищества собственников жилья и порядке принятия дома в управление созданным ТСЖ.

После проведения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома и принятия решения о создании ТСЖ и его регистрации, осуществляется процедура передачи товариществу собственников жилья управления домом в соответствии с Порядком передачи управления многоквартирным домом при смене организаций, управляющих многоквартирным домом, независимо от их организационно-правовых форм. Нормативно-правовой документ (постановление) по утверждению данного порядка **должен быть разработан и принят** соответствующими Администрациями муниципальных образований.

6. ПОРЯДОК ПРИНЯТИЯ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА В УПРАВЛЕНИЕ СОЗДАНЫМ ТСЖ.

Собственники помещений, создав товарищество собственников, могут управлять домом:

- самостоятельно, т.е. руководит деятельностью ТСЖ и представляет его интересы без доверенности Председатель правления ТСЖ,
- нанять по трудовому контракту профессионального управляющего,
- заключить Договор управления с профессиональной специализированной (управляющей) организацией.

По договору на предоставление услуг управляющая компания принимает на себя обязательства по выполнению работ и услуг в той мере, которая необходима ТСЖ. С другой стороны ТСЖ, выступая от имени собственников, заказывает все или часть работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома и осуществляет их постоянный контроль.



Управление многоквартирным домом непосредственно жилищным объединением

Управление многоквартирным жилым домом непосредственно товариществом собственников жилья является самым экономичным среди других способов управления МКД, наиболее прозрачным с финансовой точки зрения, и легко контролируемым собственниками.

При управлении многоквартирным домом непосредственно жилищным объединением (ТСЖ) необходимо:

1. Определить план финансовой деятельности (смету) многоквартирного дома на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт, реконструкцию многоквартирного дома, благоустройство территории, специальные взносы и отчисления в резервные фонды, создаваемые в соответствии с Уставом и законодательными актами Российской Федерации, Тверской области и органов местного самоуправления. города;
2. Установить на основе принятого плана финансовой деятельности (сметы) на год размеры платежей и (или) взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;
3. Определить потребность в персонале, сформировать штат сотрудников (бухгалтера, инженера, юриста и т.д. по усмотрению членов жилищного объединения);
4. Заключить договоры:
 - с собственниками помещений, не являющимися членами ТСЖ о содержании и ремонте общего имущества в МКД и предоставлении коммунальных услуг;
 - с ресурсоснабжающими организациями на предоставление коммунальных услуг;

- с подрядными организациями на выполнение работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, если собственниками принято такое решение;
 - с аварийно-диспетчерской службой на обслуживание (в зависимости от состояния дома на постоянное обслуживание, либо на разовые выезды);
 - прочие договоры, необходимые в интересах жилищного объединения (вывоз мусора, банковское обслуживание, на охрану многоквартирного дома, установку и использование общей антенны и т.д.).
- **Правильно выстроенные договорные отношения являются основой стабильного и устойчивого финансового состояния Товарищества собственников жилья, позволяют в полной мере защищать права и интересы проживающих в доме граждан.**
5. Организовать работы по содержанию и текущему ремонту для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им утвержденные на общем собрании собственников помещений и обозначенные в уставе услуги;
 6. Наладить делопроизводство (подготовить приказы, распоряжения, должностные инструкции, поручения и т.д.);
 7. Другие мероприятия, утвержденные Уставом.


Управление многоквартирным домом посредством заключения договора между Товариществом собственников жилья и управляющей организацией.

На общем собрании членов товарищества собственников жилья, может быть принято решение о передаче полномочий по управлению домом специализированной управляющей организации и заключении договора управления между ТСЖ и управляющей организацией. В этом случае, ст.148 ЖК РФ обязывает Правление ТСЖ заключить данный договор управления (**Приложение № 9**).

Управление многоквартирным домом специализированной управляющей организацией. Ст.162 ЖК РФ


На общем собрании собственников жилых помещений многоквартирного дома может быть выбран способ управления домом управляющей организацией. В этом случае, выбранная управляющая компания **обязана заключить договор управления с каждым собственником** помещения на условиях, указанных в решении данного общего собрания. Договор управления многоквартирным домом заключается **в письменной форме** путем составления одного документа, подписанного сторонами

7. ОРГАНИЗАЦИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТСЖ.

 ТСЖ как способ управления домом – это система управления многоквартирным домом, необходимая для организации соответствующих договорных отношений с подрядными и ресурсоснабжающими организациями для обеспечения комфортных условий проживания.

Организация деятельности жилищного объединения – сложный и ответственный процесс. Однако правильное и грамотное построение работы, распределение обязанностей, организация договорных отношений может не только повысить качество содержания многоквартирного дома, исключить проблемы, связанные с отключениями подачи энергоресурсов, недостатчей средств, но и повысить стоимость самого дома, создавая комфортные условия проживания в нем, повышая потребительские свойства не только собственного помещения, но и многоквартирного дома в целом.

7.1. Договорные отношения ТСЖ.

 **Товарищество собственников жилья вправе:**
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. **Ст.137 ЖК РФ.**

Товарищество собственников жилья обязано:

заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами товарищества. **Ст.138 ЖК РФ.**

Договор - это соглашение двух и более лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей (ст.420 ГК РФ). К договору применяются правила о двух- и многосторонних сделках. К обязательствам из договоров применяются общие положения об обязательствах, если иное не предусмотрено специальными правилами о договорах. Цель, с которой заключается договор, является предметом сделки, взаимные права и обязанности сторон составляют условия договора, а совокупность всех условий договора отражают его содержание.

В основе заключения договора лежит принцип свободы договора. Граждане и юридические лица вступают в договорные отношения своей волей и в своем интересе, они свободны в установлении своих прав и обязанностей и в определении любых не противоречащих законодательству условий договора. Участники договора могут определять его условия по своему усмотрению во всех случаях, когда содержание соответствующего условия не определено законом или иным правовым актом, носящим строго обязательный характер (императивными нормами). То есть действует принцип «свободы в рамках закона». Однако, в большинстве случаев условие договора определяется нормой, которая применяется постольку, поскольку соглашением сторон не установлено иное (диспозитивная норма). Таким образом, стороны могут своим соглашением установить условие, отличное от предусмотренного диспозитивной нормой. В то же время, если стороны по каким-то причинам не оговорили решение данного вопроса, он, тем не менее, не окажется неурегулированным. В этом случае как раз и будет действовать диспозитивная норма. Если же какое-либо условие не определено сторонами в договоре или диспозитивной нормой закона, отношения сторон по данному вопросу определяются обычаями делового оборота, применимыми к отношениям сторон.

Договорная сфера отношений в жилищной сфере регулируется как нормами обязательного права, закрепленными в Гражданском кодексе РФ, так и нормами Жилищного кодекса РФ. Стороны заключившие договор, берут на себя определенные обязательства и приобретают определенные права, причем, если реализация тех или иных прав зависит только от воли сторон, то нарушение или уклонение от исполнения обязанностей влекут за собой неблагоприятные, в том числе и финансовые последствия для виновной стороны. Исходя из общих принципов гражданского законодательства, договор — универсальное правовое средство для удовлетворения взаимных интересов участников экономического оборота, выражающегося в заключении соглашения о взаимовыгодных действиях и его реализации.

- **Обязательным к заключению ТСЖ является Договор с собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами товарищества, о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме и предоставлении коммунальных услуг. Приложение № 7.**

Данный Договор заключается с каждым собственником (физическим и юридическим лицом), не являющимся членом товарищества собственником жилья. Отказ собственника от заключения данного договора фиксируется письменно, подписывается не менее, чем тремя членами ТСЖ, и может служить основанием для обращения в суд о понуждении собственника к заключению данного договора.

- Кроме договора управления МКД, если это предусмотрено решением общего собрания ТСЖ, и рассмотренного выше, целесообразно заключить **Договор с подрядной**

организацией на предоставление услуг по содержанию и обслуживанию дома. Приложение № 8

- Товарищество собственников жилья может иметь Договора на поставку энергетических ресурсов, водоснабжение и водоотведение, вывоз бытовых отходов, обслуживание лифтов, коллективной антенны и т.п.




Формы Договоров на предоставление коммунальных и иных жилищных услуг предлагаются соответствующими ресурсоснабжающими и другими организациями жилищно-коммунального комплекса. Однако, ТСЖ вправе вносит в них свои предложения и замечания и представлять протокол разногласий.

7.2. Хозяйственная деятельность Товарищества собственников жилья.



Любая хозяйственная деятельность жилищного объединения осуществляется с учетом специальной правоспособности, то есть в пределах предоставленных ему прав. Права и обязанности органов управления жилищным объединением определяются в уставе жилищного объединения.

Хозяйственная деятельность ТСЖ

В отношении товарищества собственников жилья законодательство (ст. 152 ЖК РФ) допускает возможность осуществления следующих видов хозяйственной деятельности:

-  содержание и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;
-  строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;
-  сдача в аренду, в наем части общего имущества в многоквартирном доме.

Хозяйственная деятельность товарищества собственников жилья, как некоммерческой организации, не направлена на получение систематической прибыли, поскольку не является основной целью его создания. Тем не менее, товарищество может получать доход от своей хозяйственной деятельности. По общему правилу, полученная прибыль не может быть распределена между участниками – это один из признаков некоммерческой организации (п. 1 ст. 2 Федерального закона «О некоммерческих организациях»). Вместе с тем, такой доход товарищества собственников жилья может быть использован для улучшения содержания и обслуживания дома. **Часть 2 статьи 152 ЖК РФ** описывает условия и порядок возможного использования полученного дохода. Так доход от хозяйственной деятельности товарищества может быть использован для:

-  1 **РЧБ** Оплаты общих расходов
-  1 **РЧБ** Направления в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные уставом товарищества

Однако для легитимизации такого порядка требуется решение общего собрания членов товарищества собственников жилья, принятое не менее чем **двумя третями голосов** от общего числа голосов его членов. Целесообразно для этих целей в уставе ТСЖ предусматривать возможность проведения общих собраний в форме заочного голосования.

Таким образом, полученный доход может быть направлен, на ремонт и мероприятия по улучшению общего имущества в многоквартирном доме. При этом финансовый интерес членов товарищества собственников жилья очевиден: использование этих средств на оптимизацию платежей, недопущение аварийных ситуаций, ликвидации аварий. В противном случае такой ремонт будет производиться за их счет (посредством взносов).

Кроме того, доход может быть направлен на иные цели деятельности товарищества, установленные Уставом ТСЖ.

7.3. Организация информационной работы в жилищном объединении

Большинство конфликтов в товариществах собственников жилья связаны с плохой организацией взаимоотношений правления ТСЖ с собственниками помещений, проживающими в доме, как членами, так и не членами товарищества.

С целью обеспечения доступной и полной информацией собственников помещений и членов ТСЖ необходимо активизировать информационно-разъяснительную работу. Для этого председатель правления ТСЖ может назначить ответственного по информационно-разъяснительной работе из числа активных членов правления или членов жилищного объединения.

Необходимым информационным элементом являются информационные стенды, на которых может быть размещена: информация о проведении собраний, объявления, тарифы на жилищные и коммунальные услуги, информация об организациях, обслуживающих дом, телефоны, куда можно обратиться при возникновении аварийных и чрезвычайных ситуаций в доме и т.д.

Кроме того, председатель и члены правления могут проводить:

- консультирование населения (в отведенные часы) по телефону, в форме очных приемов;
- взаимодействие с жителями через различные информационные системы;
- подготовку и организацию распространения листовок, анкет, буклетов и др.;
- регулярное размещение и постоянное обновление информационного материала на Интернет-сайте жилищного объединения и управы района, а также других интернет-сайтах.

Для оценки результативности деятельности жилищного объединения собственники помещений могут устраивать ежегодные (ежемесячные, ежеквартальные) опросы, например анкетным методом с целью сравнения и динамики улучшения состояния общего имущества многоквартирного дома, качества работы правления жилищного объединения, обслуживающих организаций.

Возможно проведение информационных собраний с членами жилищного объединения.

7.4. Организация делопроизводства.

Товарищество собственников жилья должно иметь в своем архиве и вести **следующую документацию:**

- а) на многоквартирный дом:
 - проектная документация, исполнительные чертежи, документация БТИ (технический паспорт, экспликация, поэтажные планы);
- б) документацию, связанную с управлением домом:
 - протоколы общих собраний собственников помещения, протоколы общих собраний членов ТСЖ, протоколы заседания правления, приказы, распоряжения председателя ТСЖ, заявления о вступлении в члены ТСЖ, переписка по вопросам деятельности ТСЖ;
 - штатное расписание, трудовые соглашения, контракты с наёмными работниками, трудовые книжки наёмных работников;

- договоры с организациями, журналы учёта проведения работ по эксплуатации, показаний приборов учёта, заявок, материальных ценностей и др., заявления на контроле по вопросам эксплуатации многоквартирного дома, штатное расписание и т.д.);

- в) финансовую документацию:

- финансово-лицевые счета, план финансовой деятельности (смету) по годам, документация по кассовым операциям, чековая книжка (количество корешков), документация по банковским операциям, оборотные ведомости по счетам, ведомости по начислению, зарплаты наёмным работникам, справки о постановке на учет в фонды: пенсионный, мед. страхования, соц. страхования наёмных работников и т.д.;

- г) документацию по регистрации ТСЖ и оформлению имущественно-земельного комплекса:

- Устав ТСЖ, свидетельство о регистрации ТСЖ, свидетельство о постановке на учет в налоговом органе, справка Госкомстата о кодах статистики, свидетельство о внесении записи в Единый Государственный Реестр юридических лиц, градостроительное заключение для оформления земельных отношений..

- **Оформление протоколов жилищного объединения:**

Протоколы общих собраний членов Товарищества собственников жилья подписывают председатель и секретарь такого собрания; данные протоколы заверяются печатью жилищного объединения и хранятся в его делах постоянно.

Протоколы заседаний правления и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества собственников жилья подписывает председатель правления или заместитель председателя правления, либо соответственно председатель ревизионной комиссии (ревизор); данные протоколы заверяются печатью жилищного объединения и хранятся в его делах постоянно.

Копии протоколов общих собраний членов Товарищества собственников жилья, заседаний правления, ревизионной комиссии (ревизора) ТСЖ, заверенные выписки из данных протоколов представляются для ознакомления членам Товарищества по их требованию, а также могут направляться территориальным органам государственной власти и местного самоуправления, судебным и правоохранительным органам, другим организациям в соответствии с их запросами в письменной форме.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

РЕЕСТР

собственников жилых помещений многоквартирного дома № _____, по адресу:

Вид помещения и № квартиры	ФИО собственника	Наименование и реквизиты документа на право собственности	Площадь, находящаяся в собственности в кв. м	Доля в общей собственности дома в %	Кол-во голосов, принадлежащих собственнику помещения	Подпись

Общая площадь помещений собственников, всего: _____ кв.м.-100%

Количество голосов собственников помещений, всего: _____

БЮЛЛЕТЕНЬ

Для голосования по выбору способа управления многоквартирным домом № _____
по адресу: _____
в форме заочного голосования

Дата начала собрания: « ____ » _____ 20 г.

Дата окончания собрания: « ____ » _____ 20 г.

1. Ф.И.О. собственника:

_____;

2. Адрес по правоустанавливающему документу:

_____;

3. Сведения о правоустанавливающем документе (наименование документа, серия, номер, дата выдачи, наименование организации, выдавшей документ):

_____;

4. Размер площади, принадлежащей собственнику _____ кв.м.

1. ИЗБРАТЬ В СОСТАВ СЧЕТНОЙ КОМИССИИ:	ЗА	ПРОТИВ	Воздержался	ПОДПИСЬ
1. _____ 2. _____ 3. _____				
2. ВЫБРАТЬ СПОСОБ УПРАВЛЕНИЯ ДОМОМ - Товарищество собственников жилья « _____ »				
3. УТВЕРЖДИТЬ УСТАВ ТСЖ « _____ »				
4. ИЗБРАТЬ В СОСТАВ ПРАВЛЕНИЯ ТСЖ: 1. _____ 2. _____ 3. _____ 4. _____ 5. _____				
5. ИЗБРАТЬ В СОСТАВ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ: 1. _____ 2. _____ 3. _____				

1. Нужно отметить V. В бюллетени должна быть только одна «галочка».
2. Бюллетень должен быть сдан до даты окончания собрания « ____ » _____ 20 г. члену комиссии _____;
3. Бюллетень принят у собственника жилого помещения членом счетной комиссии (ф.и.о.) _____ (подпись) _____ « ____ » _____ 20 г.

УВЕДОМЛЕНИЕ

СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ О ВЫБОРЕ СПОСОБА УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ
(в форме заочного голосования)

по адресу: _____

УВАЖАЕМЫЙ СОБСТВЕННИК ПОМЕЩЕНИЯ!

1. Уведомляем Вас о проведении заочного голосования собственников помещений по выбору способа управления в соответствии со статьей 47 Жилищного кодекса РФ и направляем бланк бюллетеня для голосования собственника по вопросам, внесенным в повестку дня..

2. Принятые Вами решения по вопросам, поставленным на голосование, в соответствии с заявленной повесткой дня просим передать _____,
(указать лицо, кому могут быть переданы решения)
находящимся по адресу: _____.

3. Начало приема заполненных собственниками помещений бюллетеней:
« » _____ 20__ г. с ____ часов до ____ часов. Прием осуществляется по рабочим дням.

4. Последний день приема заполненных собственниками помещений бюллетеней
« » _____ 20__ г. до ____ часов.

5. Кроме того, заполненные бюллетени Вы можете передать членам инициативной группы, по предварительной договоренности по телефону:

1.	Ф.И.О., № квартиры (либо наименование юридического лица), тел.		2.	Ф.И.О., № квартиры (либо наименование юридического лица), тел.	
3.	Ф.И.О., № квартиры (либо наименование юридического лица), тел.		4.	Ф.И.О., № квартиры (либо наименование юридического лица), тел.	

6. Повестка дня

1. Избрание членов счетной комиссии общего собрания в составе ____ чел.
2. О выборе способа управления – Товарищество собственников жилья « _____ »
3. Утверждение Устава ТСЖ.
4. Выборы Правления ТСЖ.
5. Выборы ревизионной комиссии ТСЖ.

7. Ознакомиться с материалами (в том числе, Уставом ТСЖ, составом кандидатур в члены Правления ТСЖ и ревизионной комиссии), которые представлены для голосования, можно по адресу: _____ с « » _____ 200_ г. по « » _____ 200_ г., по рабочим дням с ____ до ____ часов.

8. С решением, принятым на общем собрании по итогам заочного голосования, можно ознакомиться по адресу: _____

С уважением, члены инициативной группы - собственники помещений:

- | | |
|--|--|
| 1. _____ (подпись) _____ (расшифровка подписи) | 2. _____ (подпись) _____ (расшифровка подписи) |
| 3. _____ (подпись) _____ (расшифровка подписи) | 4. _____ (подпись) _____ (расшифровка подписи) |

ПРОТОКОЛ
СЧЕТНОЙ КОМИССИИ ПО ИТОГАМ ЗАОЧНОГО ГОЛОСОВАНИЯ
СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА ПО АДРЕСУ:

г.Тверь

«___» _____ 200__г

1. С «___» _____ по «___» _____ 200__ г. по адресу:

(указывается полный адрес помещения, где осуществлялся сбор листов голосования)

было принято _____ бюллетеней собственников помещений многоквартирного дома

2. Количество голосов собственников помещений, принявших участие в голосовании составляет _____ % площадей помещений дома.

3. На дату принятия решения о выборе способа управления домом количество собственников жилых и нежилых помещений составляет - _____ физических и _____ юридических лиц.

4. При рассмотрении решений собственников членами счетной комиссии обнаружено:

4.1. Из общего количества бюллетеней собственников _____ недействительных*.

4.2. Решения, принятые собственниками помещений и итоги голосования по каждому вопросу повестки дня

Таблица

№ № п/п	Вопросы повестки дня	% голосов			Примечание принятое правомочно е решение
		за	против	воздер- жалис ь	
1	2	3	4	5	6
1.	Избрание членов счетной комиссии общего собрания в составе ___ чел. Ф.И.О. _____ Ф.И.О. _____ Ф.И.О. _____				
2.	О выборе способа управления - Товарищество собственников жилья « _____ »				
4.	Утверждение Устава ТСЖ « _____ »				
5.	Избрать в состав Правления ТСЖ: 1. _____ 2. _____ 3. _____ 4. _____ 5. _____				

СЧЕТНАЯ КОМИССИЯ (Фамилия, И.О., подпись):

*К **недействительным** относятся решения собственников, в которых отсутствует подпись собственника помещения, дата заполнения решения, заполнение в решении более одного из возможных вариантов ответов: «за», «против», «воздержался», решения, поданные после даты окончания приема решений, установленной в уведомлении, а также другие нарушения положений Жилищного кодекса РФ.

ПРОТОКОЛ № 1

общего собрания собственников жилых помещений многоквартирных домов по адресу:

(в форме заочного голосования).

г. _____ «___» _____ 20 г.

Количество многоквартирных домов: _____

Количество жилых помещений в многоквартирных домах: _____

Всего помещений в метрах общей площадью _____ кв.метра

Общее количество голосов собственников - 100%

Бланки решений по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений (в форме заочного голосования) получены собственниками _____ помещений в МКД, что составляет _____% от количества помещений в МКД.

По результатам сбора бюллетеней:

- Зарегистрировано _____ бюллетеней заочного голосования;
- Признано недействительными - _____ бюллетеней;
- Представлено _____% голосов.

Общее собрание правомочно принимать решения по повестке дня.

Кворум для проведения общего собрания в форме заочного голосования собственников помещений в многоквартирном доме имеется.

Общее собрание собственников помещений в домах создано по инициативе собственников жилых помещений: _____

(указать Ф.И.О. всех членов инициативной группы)

Повестка дня:

1. **Утверждение счетной комиссии.**
2. **Выбор способа управления многоквартирными домами – Товарищество собственников жилья «_____».**
3. **Утверждение Устава Товарищества собственников жилья «_____».**
4. **Выбор состава Правления Товарищества собственников жилья «_____».**
5. **Выбор Ревизионной комиссии Товарищества собственников жилья «_____».**

1. Утверждение состава счетной комиссии:

Решили: Утвердить состав счетной комиссии:

1. _____ (председатель счетной комиссии);
2. _____;
3. _____

Голосовали: За – _____ голосов - _____%;
Против – _____ голосов - _____%;
Воздержались – _____ голосов - _____%.

2. **Выбор способа управления многоквартирным домам № _____ по ул. _____, г. _____ - Товарищество собственников жилья.**

Решили: Выбрать способ управления многоквартирным домом № _____ по ул. _____, г. _____ - **Товарищество собственников жилья** «_____».

Голосовали: За – _____ голосов - _____ %;
Против – _____ голосов - _____ %;
Воздержались – _____ голосов - _____ %.

3. Утверждение Устава Товарищества собственников жилья «_____».

Решили: Утвердить Устав Товарищества собственников жилья «_____».

Голосовали: За – _____ голосов - _____ %;
Против – _____ голосов - _____ %;
Воздержались – _____ голосов - _____ %.

4. Выбор состава Правления Товарищества собственников жилья «_____».

Решили: Избрать в состав Правления Товарищества собственников жилья «_____»:

1. _____
2. _____
3. _____
4. _____
5. _____

Голосовали: За – _____ голосов - _____ %;
Против – _____ голосов - _____ %;
Воздержались – _____ голосов - _____ %.

5. Выбор состава Ревизионной комиссии Товарищества собственников жилья «Никольское».

Решили: Избрать в состав Ревизионной комиссии Товарищества собственников жилья «_____»:

1. _____
2. _____
3. _____

Голосовали: За – _____ голосов - _____ %;
Против – _____ голосов - _____ %;
Воздержались – _____ голосов - _____ %.

Протокол Общего собрания собственников многоквартирного дома № ____ по ул. _____, г. _____ составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую силу.

Счетная комиссия: _____

Утвержден общим собранием собственников помещений МКД по адресу: _____

 Протокол № ____ от «__» _____ 20 г.

ПРИМЕРНЫЙ УСТАВ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

" _____ "
 (название товарищества)

1. Общие положения

1.1. Товарищество собственников жилья " _____ ",
 (название)

именуемое в дальнейшем «Товарищество», создано решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и их представителей (протокол N ____ от " ____ " _____ г.) 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.

1.2. Полное наименование Товарищества:

Товарищество собственников жилья « _____ »

1.3 Сокращённое название Товарищества

ТСЖ « _____ »

1.4. Местонахождение (фактический адрес) Товарищества:

индекс, Тверская область, город (село, район) _____, ул. _____, д. _____ (при наличии нескольких МКД в составе ТСЖ, перечислить их почтовые адреса).

1.5. Юридический адрес Товарищества: индекс, Тверская область, город (село, район) _____, ул. _____, дом _____

1.6. Местонахождение правления Товарищества: индекс, Тверская область, город (село, район) _____, ул. _____, д. _____, помещение № _____.

1.7. Товарищество создаётся без ограничения срока деятельности.

1.8. Товарищество является некоммерческой организацией, не ставящей своей целью получение прибыли. Товарищество вправе осуществлять хозяйственную деятельность в соответствии с Уставом. Средства, полученные Товариществом в результате хозяйственной деятельности, используются для оплаты общих расходов или направляются в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные решением общего собрания и Уставом товарищества.

1.9. Товарищество является юридическим лицом с момента государственной регистрации, имеет самостоятельный баланс, расчетный и иные счета в банках, круглую и иные печати, угловой штамп, бланки со своим наименованием и другие реквизиты.

1.10. Имущество Товарищества состоит из движимого и недвижимого имущества, входящего в комплекс недвижимого имущества, приобретенного на средства, состоящие из вступительных или иных взносов, обязательных платежей членов товарищества и (или) полученные в результате его хозяйственной деятельности.

1.11. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом.

Члены товарищества не отвечают по обязательствам Товарищества.

Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов.

1.12. Товарищество руководствуется в своей деятельности федеральным законодательством, нормативно-правовыми документами Тверской области и органов местного самоуправления, настоящим Уставом.

2. Общее имущество

2.1. К общему имуществу в многоквартирном доме относятся 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 котором 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 многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

2.2. Общее имущество принадлежит на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме. Общее имущество не подлежит отчуждению отдельно от права собственности собственников помещений в многоквартирном доме на помещения в комплексе недвижимого имущества.

Общее имущество в многоквартирном доме может быть застраховано от любых видов рисков, причинения вреда или уничтожения.

2.3. По решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на их общем собрании в соответствии с процедурой, предусмотренной Уставом, объекты общего имущества могут быть переданы в пользование лицу или лицам, если это не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов собственников помещений в многоквартирном доме.

2.4. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире собственника комнаты (комнат) в коммунальной квартире пропорциональна сумме размеров общей площади указанной комнаты и определенной в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире этого собственника площади помещений, составляющих общее имущество в данной квартире.

2.5. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме следует судьбе права собственности на указанное помещение.

2.6. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме нового собственника помещения в данном доме (покупателя, наследника и т.п.) равна доле предшествующего собственника данного помещения.

2.7. Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

2.8. Не использование собственником принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не являются основанием для освобождения его полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества.

3. Цели и предмет деятельности

3.1. Товарищество создается с целью совместного управления и обеспечения эксплуатации комплекса недвижимого имущества, владения, пользования и в установленных пределах распоряжения общим имуществом.

3.2. Предметом деятельности Товарищества является:

управление комплексом недвижимого имущества, содержание и ремонт общего имущества в комплексе недвижимого имущества в многоквартирном доме;

обеспечение собственников помещений коммунальными и прочими услугами;

организация проведения капитального ремонта, надстройки, реконструкции помещений, зданий и сооружений, при принятии таких решений общим собранием собственников помещений;

строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в комплексе недвижимого имущества;

сдача в аренду, в наем либо продажа недвижимого имущества, входящего в состав комплекса недвижимого имущества и находящегося в собственности Товарищества, в случае принятия такого решения на общем собрании собственников;

защита и представление общих интересов собственников помещений в государственных органах власти и управления, органах местного самоуправления, судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими лицами и гражданами;

исполнение роли заказчика на работы по содержанию и ремонту, строительству и реконструкции комплекса недвижимого имущества, заключение договоров, контрактов, соглашений с гражданами и юридическими лицами (в том числе иностранными) в соответствии с целями своей деятельности;

проведение мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории;

получение и использование на нужды Товарищества в соответствии с полномочиями, предоставленными Уставом, кредитов банков и иных заемных средств, в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством;

осуществление хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных Уставом и действующим законодательством;

представление интересов Товарищества в качестве истца, ответчика, третьего лица, заинтересованного лица в судах.

4. Права и обязанности Товарищества

4.1. Товарищество имеет право:

4.1.1. 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.

4.1.2. Определять план финансовой деятельности (смету) на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт, реконструкцию многоквартирного дома, благоустройство территории, специальные взносы и отчисления в резервные фонды, создаваемые в соответствии с настоящим Уставом и законодательными актами Российской Федерации и города Москвы.

4.1.3. Устанавливать на основе принятого плана финансовой деятельности (сметы) 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.

4.1.4. Пользоваться кредитами банков и иными заемными средствами с согласия общего собрания собственников помещений и в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством.

4.1.5. Выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги.

4.1.6. Передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим работы и предоставляющим услуги Товариществу.

4.1.7. Продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее Товариществу.

4.1.8. В случае, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, Товарищество вправе:

4.1.8.1. Предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме.

4.1.8.2. Надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке.

4.1.8.3. 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 объектов и их дальнейшей эксплуатации.

4.1.8.4. Осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков.

4.1.8.5. Требовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов в случае неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме своих обязанностей по участию в общих расходах.

4.1.8.6. Заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия.

4.1.9. Осуществлять страхование общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с принятым решением на общем собрании собственников помещений в таком доме от любых видов рисков, причинения вреда или уничтожения.

4.1.10. Выступать страхователем общего имущества в многоквартирном доме по поручению общего собрания собственников помещений.

4.1.11. Представлять законные интересы собственников помещений, в том числе в отношениях с третьими лицами.

4.2. Товарищество обязано:

4.2.1. Обеспечивать выполнение требований законодательства Российской Федерации, а также устава Товарищества.

4.2.2. Заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами Товарищества.

4.2.3. Выполнять обязательства по договору в порядке, предусмотренном законодательством.

4.2.4. Обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество, своевременному внесению обязательных платежей и взносов в соответствии с действующим законодательством, Уставом, решениями общего собрания.

4.2.5. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества.

4.2.6. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью.

4.2.7. 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.

5. Членство в Товариществе

5.1. Членами товарищества являются собственники помещений (жилых и нежилых) в многоквартирном доме, а также юридические лица, которым принадлежат на праве собственности помещения, входящие в комплекс недвижимого имущества.

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

5.3. 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.

6. Права и обязанности членов Товарищества

6.1. Член товарищества обязан:

6.1.1. Соблюдать гражданское и жилищное законодательство, Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правила пользования жилыми помещениями, Правила внутреннего распорядка Товарищества.

6.1.2. Соблюдать требования настоящего Устава, принимать участие в работе общего собрания.

6.1.3. Нести расходы по содержанию и ремонту, в т.ч. капитальному, общего имущества в многоквартирном доме.

6.1.4. Уведомлять правление товарищества о перепланировке помещения, принадлежащего ему на праве собственности в случае, если такая перепланировка затрагивает законные права и интересы других собственников помещений.

6.2. Член товарищества имеет право:

6.2.1. Участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя, имеющего оформленные в установленном порядке полномочия, в том числе избирать и быть избранным в органы управления и контроля Товарищества;

6.2.2. Вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе органов управления.

6.2.3. Осуществлять предпринимательскую деятельность в принадлежащих им на праве собственности помещениях с соблюдением требований законодательства, санитарных, противопожарных и иных нормативов.

6.2.4. Сдавать в наем или в аренду помещения, принадлежащие ему на праве собственности.

В случае сдачи в наем или аренду помещения, принадлежащего ему на праве собственности, сообщает об этом в правление.

6.2.5. Производить отчуждение (продажу, мену, дарение) принадлежащих ему помещений одновременно со своей долей в общем имуществе.

6.2.6. Завещать в установленном порядке принадлежащее ему жилое или нежилое помещение.

6.2.7. Осуществлять другие права, предусмотренные настоящим Уставом и действующим законодательством.

7. Органы управления Товарищества

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

7.2. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляет правление.

7.3. Контроль за работой правления, соблюдением им действующего законодательства, требований настоящего Устава и решений общего собрания членов товарищества осуществляет ревизионная комиссия (ревизор).

8. Общее собрание членов Товарищества

8.1. Общее собрание членов товарищества является высшим органом управления товарищества и созывается в сроки, устанавливаемые уставом товарищества.

Общее собрание членов товарищества правомочно, если на нем присутствуют члены товарищества, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов членов товарищества.

В случае отсутствия кворума правление назначает новую дату и время проведения общего собрания.

Вновь назначенное общее собрание может быть созвано в срок не ранее 48 часов и не позднее 30 суток с момента несостоявшегося собрания.

8.2. Организация общего собрания:

8.2.1. Уведомление о проведении общего собрания направляется правлением товарищества или лицом (лицами), по инициативе которого созывается общее собрание, в письменной форме и вручается каждому члену товарищества под расписку или путем почтового отправления (заказным письмом). Уведомление направляется не позднее, чем за 10 дней до даты проведения общего собрания.

8.2.2. В уведомлении о проведении общего собрания членов товарищества указываются сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание, форма проведения данного собрания (собрание или заочное голосование), порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, место или адрес, где с

ними можно ознакомиться, место и время проведения собрания, повестка дня общего собрания. Общее собрание членов товарищества собственников жилья не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня.

8.3. К компетенции общего собрания членов товарищества относятся:

- 1) внесение изменений в устав Товарищества;
- 2) принятие решения о реорганизации и ликвидации Товарищества;
- 3) избрание правления и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;
- 4) установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества;
- 5) образование и использование специальных фондов Товарищества, в том числе резервного фонда, фонда на восстановление и ремонт общего имущества, строительства новых объектов;
- 6) принятие решения о получении, использовании заемных средств, а также порядке их возврата, в том числе банковских кредитов;
- 7) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;
- 8) утверждение плана финансовой деятельности (сметы) Товарищества на соответствующий год 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;
- 11) определение размера вознаграждения членов правления товарищества;
- 12) принятие решений о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в многоквартирном доме;
- 13) другие вопросы.

8.4. Общее собрание членов товарищества имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления товарищества.

8.5. Решения общего собрания членов товарищества по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания в соответствии с пунктами 2, 6, 7, 12 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.

Решение общего собрания 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 в порядке предусмотренном действующим законодательством.

8.6. Общее собрание членов товарищества собственников жилья ведет председатель правления товарищества или его заместитель. В случае их отсутствия общее собрание ведет один из членов правления товарищества.

8.7. Решение общего собрания, принятое в порядке, предусмотренном настоящим Уставом и действующим законодательством, является обязательным для всех членов товарищества, в том числе для тех, которые независимо от причин, не приняли участие в голосовании.

8.8. Ежегодное общее собрание членов товарищества проводится не позднее ____ дней после окончания финансового года по инициативе правления.

Внеочередное общее собрание членов товарищества может быть созвано:

- по инициативе правления,
- члена (-ов) товарищества,
- ревизионной комиссии.

Общее собрание собственников данного многоквартирного дома вне зависимости от их членства в товариществе может быть созвано по инициативе любого собственника помещения в этом доме.

9. Правление товарищества

9.1. Руководство деятельностью Товарищества осуществляет правление товарищества.

9.2. Правление товарищества является исполнительным органом товарищества, подотчетным общему собранию членов товарищества.

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

По окончании срока избрания любой член правления, ранее действующего правления, может быть переизбран на новый срок.

9.4. Состав правления избирается в количестве не менее 3 человек из числа членов товарищества и утверждается на общем собрании.

9.5. Кандидатуры для выборов в члены правления могут предлагаться любым членом товарищества как в письменной, так в устной форме как до, так и во время проведения собрания.

9.6. На собрании избираются члены правления, которые избирают из своего состава председателя в сроки, установленные уставом товарищества.

9.7. Любой член правления может быть исключен из его состава досрочно, если за это будет отдано большинство голосов присутствующих на собрании членов товарищества и их представителей или по личному заявлению.

Председатель правления Товарищества может быть досрочно освобожден от занимаемой должности при предъявлении ему обоснованных претензий исключительно на общем собрании или по личному заявлению.

При досрочном выходе из состава правления любого члена правления или председателя производятся довыборы путем проведения внеочередного общего собрания членов товарищества в форме, утвержденной настоящим Уставом на срок действия ранее выбранного правления.

9.8. Правление товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции общего собрания членов товарищества.

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

9.10. Первое заседание правления проводится в сроки согласно п.9.6., но не позднее 10 дней со дня избрания правления.

9.11. Заседания правления должны созываться не реже ____ раза в ____ месяц (-а).

9.12. Заседание правления признается правомочным, если в таком заседании принимает участие большинство членов правления товарищества. Решение правления товарищества собственников жилья оформляется протоколом. Члены товарищества могут ознакомиться с протоколами заседания правления и прочими документами, относящимися к учредительным документам Товарищества в порядке и на условиях утвержденных Правилами внутреннего распорядка.

9.13. Обязанности правления.

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 финансового плана (сметы) Товарищества на соответствующий год 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) передача документации товарищества и материальных ценностей, находящихся на балансе товарищества вновь избранному правлению (приложения 1, 2, 3).

10) выполнение иных, вытекающих из устава товарищества собственников жилья обязанностей.

9.14. По решению правления товарищества часть его функций и обязанностей может быть возложена на председателя правления.

10. Председатель правления товарищества

10.1. Председатель правления избирается на срок _____.

По окончании срока избрания, ранее действующий председатель может быть переизбран на новый срок. Количество переизбраний может быть ограничено _____ сроками или неограниченно (ненужное удалить).

При досрочной смене председателя новый председатель выбирается на срок действия ранее выбранного правления.

10.2. Председатель правления товарищества обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

10.3. Председатель правления:

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, размер фонда оплаты труда в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положение об их премировании сверх фонда оплаты труда и депремировании.

11. Ревизионная комиссия

11.1. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников жилья избирается общим собранием членов товарищества не более чем на два года. В состав ревизионной комиссии товарищества не могут входить члены правления товарищества.

11.2. Ревизионная комиссия из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии.

11.3. Ревизионная комиссия (ревизор):

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

2) представляет общему собранию членов товарищества отчет о соответствии финансового плана (сметы) финансовому отчету, заключение о соответствии размеров обязательных платежей и взносов за соответствующий год;

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

12. Средства Товарищества

12.1. В собственности товарищества может находиться движимое имущество и недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома.

12.2. Средства товарищества собственников жилья состоят из:

1) обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов товарищества, в том числе взносов на специальные фонды (п.12.3 Устава);

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

3) субсидий из бюджета города Москвы на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг в порядке, установленном нормативно-правовыми актами города Москвы.

4) заемных средств под конкретные цели товарищества;

5) прочих поступлений.

12.3. На основании решения общего собрания членов товарищества в товариществе могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные уставом цели. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов товарищества.

Специальные фонды могут состоять из:

взносов членов товарищества на конкретные цели;
 средств, полученных в результате хозяйственной деятельности Товарищества;
 других источников.

Специальные фонды могут расходоваться на следующие цели:

благоустройство помещений, относящихся к общему имуществу и придомовой территории;

капитальный ремонт;

строительство и реконструкция хозяйственных и иных объектов;

благотворительные цели;

организацию, проведение праздничных и иных мероприятий;

другие.

12.4. Правление товарищества собственников жилья имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом (сметой) Товарищества.

В случае возникновения форс-мажорных обстоятельств увеличение расходов против финансового плана (сметы) в текущем году, по решению правления, должно быть проверено ревизионной комиссией и при подтверждении целесообразности этого увеличения – расходы должны быть включены в финансовый план следующего года.

13. Хозяйственная деятельность Товарищества

13.1. Для достижения целей, предусмотренных уставом, Товарищество вправе заниматься хозяйственной деятельностью.

13.2. Товарищество осуществляет следующие виды деятельности:

1) обслуживание и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;

2) строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;

3) сдача в аренду, внаем общего имущества в многоквартирном доме.

13.3. Доход от хозяйственной деятельности Товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные уставом товарищества, на основании решения общего собрания членов товарищества.

Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества.

14. Реорганизация и ликвидация Товарищества

14.1. Реорганизация и ликвидация Товарищества производится на основании и в порядке, установленными гражданским законодательством.

14.2. При реорганизации Товарищества его права и обязанности переходят к правопреемникам в соответствии с передаточным актом.

14.3. Товарищество ликвидируется:

- по решению общего собрания в случае физического уничтожения комплекса недвижимого имущества в многоквартирном доме;

- по решению общего собрания в связи с изменением способа управления согласно Жилищному Кодексу Российской Федерации;

- по решению суда на основании требований органов исполнительной власти;

14.4. 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.

14.5. При ликвидации Товарищества недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с кредиторами, распределяется между членами товарищества пропорционально их доле участия.

14.6. Ликвидация Товарищества считается завершенной, а Товарищество прекратившим существование после внесения об этом записи в Единый государственный реестр юридических лиц в территориальном налоговом органе.

15. Заключительные положения

15.1. Устав утверждается общим собранием членов Товарищества и вступает в силу с даты государственной регистрации Товарищества в качестве юридического лица.

15.2. Поправки, изменения и дополнения к настоящему Уставу вносятся на основании решения общего собрания, принятого большинством голосов членов Товарищества или их представителей, присутствующих на общем собрании (если не предусмотрено иное).

Изменения и дополнения к настоящему Уставу не могут противоречить Жилищному Кодексу Российской Федерации, другим законодательным актам Российской Федерации, Тверской области и органов местного самоуправления и подлежат государственной регистрации.

15.3. Настоящий Устав составлен в __ экземплярах, имеющих одинаковую силу.

15.4. Расходы по созданию и регистрации Товарищества делятся пропорционально долям участия, закрепленным за каждым собственником помещений в многоквартирном доме.

Примечание: Отдельные пункты Договора действуют (не действуют) в зависимости от способа управления ТСЖ

**ПРИМЕРНЫЙ ДОГОВОР
О СОДЕРЖАНИИ И РЕМОНТЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ
ДОМЕ И ПРЕДОСТАВЛЕНИИ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ**

г. _____ " ____ " _____ 20__ г.

Товарищество собственников жилья

« _____ »

далее – ТСЖ, в лице правления ТСЖ, действующего на основании Устава, от имени которого выступает его председатель _____ с

Ф.И.О.

одной стороны и

(фамилия, имя, отчество гражданина, наименование юр.лица)

не являющ__ членом товарищества собственников жилья, далее **Собственник** помещения

(указать какого: нежилого, квартир(ы) № _____, комнат(ы) в коммунальной
квартире № _____)

общей площадью _____ кв.м, жилой площадью _____ кв.м на _____ этаже¹, _____ -
этажного _____ многоквартирного _____ жилого _____ дома _____ по _____ адресу:

(индекс, улица, номер дома, номер корпуса)

на основании _____,²

(документ, устанавливающий право собственности на жилое / нежилое помещение)

№ _____ от « _____ » _____ г.,

выданного _____,

(наименование органа, выдавшего, заверившего или зарегистрировавшего документы)

или _____ представитель _____ Собственника _____ нежилого _____ помещения _____ в _____ лице

(должность, фамилия, имя, отчество представителя)

¹ В случае наличия у собственника нескольких помещений в одном доме, в том числе долевой собственности на помещения, в месте указания расположения помещения на соответствующем этаже ставится прочерк и сверху пишется слово Приложение, которое должно содержать графы: номер по порядку, номер квартиры или нежилого помещения по экспликация БТИ, общая площадь квартиры или нежилого помещения, жилая площадь квартиры, указание доли, принадлежащей собственнику в этом помещении, документ, устанавливающий право собственности на это помещение. Общая и жилая площадь помещений в этом случае в Договоре указывается суммарно на все помещения собственника. Образец Приложения б/н прилагается.

² Документы, устанавливающие право собственности на жилое / нежилое помещение - свидетельство(а) о регистрации права собственности, свидетельства о праве на наследство, договора приватизации жилого помещения, договор(ы) мены, договор(ы) дарения, документы, подтверждающие полную выплату паевого взноса в жилищный, жилищно-строительный, или жилищный накопительный кооператив, другие документы, подтверждающие право собственности. В соответствии со ст. 6 Федерального закона от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" права на недвижимое имущество, возникшие до момента вступления в силу указанного Федерального закона, признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации, введенной этим Федеральным законом. Государственная регистрация таких прав проводится по желанию их обладателей. Государственная регистрация прав, осуществляемая в отдельных субъектах Российской Федерации и муниципальных образованиях до вступления в силу настоящего Федерального закона, является юридически действительной.

действующего в соответствии с полномочиями, основанными на _____

(наименование акта уполномоченного на то государственного органа либо доверенности, оформленной в соответствии с требованиями п. 4 и 5 ст. 185 ГК РФ или удостоверенной нотариально)

с другой стороны, именуемые далее Стороны, заключили настоящий Договор о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме и предоставлении коммунальных услуг (далее - Договор) о нижеследующем.

1. Предмет договора

Настоящим Договором устанавливается порядок взаимодействия **Собственника** и **ТСЖ** в целях обеспечения выполнения **Собственником** своих обязательств по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме путем внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги в условиях функционирования в многоквартирном доме ТСЖ, и в связи с этим устанавливает права и обязанности **Собственника** и **ТСЖ** по отношению друг к другу.

2. Права и обязанности сторон

2.1. ТСЖ обязано:

2.1.1. Обеспечить надлежащее содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме путем заключения договора управления с управляющей организацией либо путем заключения договора о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с обслуживающей подрядной организацией, либо самостоятельно исполняя необходимые работы и услуги (ненужное исключить).

2.1.2. Обеспечить выполнение собственниками помещений требований положений Жилищного кодекса РФ, иных нормативных правовых актов и обязательств, принятых ими в силу членства в ТСЖ или в силу заключения с ТСЖ настоящего договора:

2.1.3. Контролировать выполнение управляющей организацией, обслуживающей подрядной организацией установленные договорные обязательства.

2.1.4. На основании соответствующих актов осуществлять приемку работ и услуг по заключенным договорам.

2.1.5. Осуществлять контроль за проведением управляющей организацией либо обслуживающей подрядной организацией перерасчетов размеров платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги в соответствии с правилами, установленными законодательством и нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации и города Москвы.

2.1.6. Представлять законные интересы **Собственника**, в т.ч. в отношениях с третьими лицами

2.1.7. Информировать в письменной форме о заключении договоров, указанных в п. 1 и порядке оплаты по данным договорам в срок не позднее ____ дней с даты заключения путем направления **Собственнику** уведомления.

2.1.8. Информировать об изменении размера платы в порядке, установленном законодательством.

2.1.9. Представлять **Собственнику** самостоятельно, в случае управления многоквартирным домом собственными силами, отчет о выполнении сметы доходов и расходов за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом. При заключении Договора управления с управляющей организацией требовать от данной организации предоставления собственникам помещений такого отчета в указанный выше срок, а в случае заключения договора управления на срок один год - не ранее чем за два месяца и не позднее, чем за один месяц до истечения срока его действия. Отчет представляется на общем собрании членов ТСЖ, а в случае проведения собрания в заочной форме - в письменном виде по требованию **Собственника**. Отчет размещается на досках объявлений в подъездах или иных оборудованных местах, определенных решением общего собрания членов ТСЖ. В отчете указываются: соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в

Многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в смете расходов и доходов либо в Договоре управления; количество предложений, заявлений и жалоб собственников, нанимателей, арендаторов или иных пользователей помещений в Многоквартирном доме и о принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

2.1.10. Организовывать общие собрания собственников помещений по вопросам использования общего имущества и иным вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в случае необходимости их решения.

2.2. ТСЖ вправе:

2.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору

2.2.2. Обеспечивать предоставление коммунальных услуг путем заключения соответствующих договоров с ресурсоснабжающими организациями и прочих услуг по решению общего собрания членов ТСЖ с соответствующими организациями.

2.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у ТСЖ, информации, предоставленной Собственником, проводить самостоятельно или требовать от управляющей организации перерасчет размера платы Собственника за коммунальные услуги по фактически потребленному количеству.

2.2.4. Взыскивать с должников сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой в случае управления многоквартирным домом собственными силами в порядке, установленном действующим законодательством.

2.2.5. Ежегодно готовить предложения по установлению на следующий год размера платы за управление Многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества собственников Многоквартирного дома на основании перечня работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов на предстоящий год и направлять их на рассмотрение и утверждение общего собрания членов ТСЖ.

2.3. Собственник обязан:

2.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания членов ТСЖ в соответствии с п.3.1 и п. 3.2 настоящего договора в порядке, установленном законодательством. Своевременно предоставлять ТСЖ, либо в соответствии с заключенным товариществом договором управления управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением(ями).

2.3.2. При неиспользовании помещения(й) в Многоквартирном доме сообщать ТСЖ, либо в соответствии с заключенным товариществом договором управления управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

2.3.3.. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты без согласования с ТСЖ либо с управляющей организацией при наличии заключенного договора управления многоквартирным домом;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества Многоквартирного дома;

з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

и) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования;

л) информировать ТСЖ либо Управляющую организацию (при наличии заключенного договора управления многоквартирным домом) о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

2.3.4. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с разделом 3 настоящего Договора.

2.3.5. Предоставлять ТСЖ либо управляющей организации (при наличии заключенного договора управления многоквартирным домом) в течение трех рабочих дней сведения (далее не относящиеся к Собственнику зачеркнуть):

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы за жилое помещение, содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в размере, пропорциональном занимаемому помещению, а также за коммунальные услуги возложена **Собственником** полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименование и реквизиты организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты и взаимодействия Управляющей организации с Городским центром жилищных субсидий (собственники жилых помещений);

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимов работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

2.3.6. Обеспечивать доступ ответственных представителей ТСЖ либо Управляющей организации(при наличии) в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное время, а работников аварийных служб - в любое время.

2.3.7. Сообщать ТСЖ либо Управляющей организации (при наличии) о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

2.4. Собственник вправе:

2.4.1. Требовать информацию о порядке, сроках и условиях осуществления работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и предоставлению коммунальных услуг.

2.4.2. Требовать соблюдения интересов **Собственника** при осуществлении **ТСЖ** деятельности в рамках настоящего договора.

2.4.4. Требовать в установленном порядке изменения размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

2.4.5. Требовать возмещения ущерба, причиненного вследствие невыполнения или недобросовестного выполнения **ТСЖ** обязанностей по настоящему договору.

3. Обязательные платежи и взносы

3.1. Размер годовой платы (ежегодного взноса) Собственника за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме равен части стоимости работ и услуг по управлению многоквартирным домом, определенной договором управления (либо договорами по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, заключенным **ТСЖ** с обслуживающей(ими) организацией(ями)), а в случае, когда **ТСЖ** выполняет указанные услуги и работы собственными силами – сметой расходов и доходов товарищества на год, соразмерной доле Собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме. Ежемесячный платеж равен 1/12 размера годовой платы.

3.2. В случае не принятия членами **ТСЖ** на своем общем собрании решения о размере платы в качестве ежемесячного размера платы за содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества в многоквартирном доме) принимается установленная органами местного самоуправления на соответствующий год ставка на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме. При этом общая стоимость услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в смете доходов и расходов **ТСЖ** определяется, как произведение соответствующей ставки на очередной год на 12 месяцев и на площадь жилых и нежилых помещений, не являющихся общим имуществом, в многоквартирном доме. А перечни услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, должны быть утверждены общим собранием членов **ТСЖ**, а в случае заключения договора управления многоквартирным домом согласованы с управляющей организацией, с учетом рассчитанной общей стоимости.

3.3. Размер платы **Собственника** за коммунальные услуги с использованием приборов учета и при их отсутствии определяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 № 307.

3.4. Сроки и порядок внесения **Собственником** платы (взноса) за содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества в многоквартирном доме) и коммунальные услуги определяются **ТСЖ** либо договором управления, заключенным **ТСЖ** с управляющей организацией (договорами на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме; договорами о приобретении коммунальных услуг, заключаемых **ТСЖ** с ресурсоснабжающими организациями). Информирование в письменной форме **Собственника** о сроках и порядке внесения обязательных платежей и взносов является обязанностью **ТСЖ**.

3.5. Оплата услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, и коммунальных услуг производится на основании платежных документов, представленных **Собственнику** **ТСЖ**, либо управляющей организацией, либо ресурсоснабжающими организациями.

4. Прочие условия

4.1. Ответственность за ненадлежащее исполнение или неисполнение обязательств по настоящему договору стороны несут в соответствии с законодательством.

4.2. Изменение и расторжение договора осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством.

4.3. В случае прекращения права собственности **Собственника** на помещение (ия) в указанном многоквартирном доме (при полном отсутствии помещений в собственности Собственника в данном доме) договор прекращает свое действие.

4.4. Стороны освобождаются от ответственности при обстоятельствах непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств либо на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. К обязательствам вследствие непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью сторон договора, военные действия,

террористические акты и иные, не зависящие от сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у стороны договора необходимых денежных средств, банкротство стороны договора.

4.5. Договор считается заключенным со дня подписания его **Сторонами**. Договор заключен на срок _____.

4.6. Споры и разногласия решаются путем переговоров, а в случае не достижения соглашения Сторонами в судебном порядке в соответствии с законодательством.

4.7. Договор составлен на ___ листах в 2-х экземплярах. Экземпляр ТСЖ хранится в правлении товарищества, экземпляр Собственника у Собственника.

Реквизиты сторон

Товарищество собственников жилья
«_____»:

Собственник:

_____ (должность)

_____ (наименование собственника при необходимости)

_____ (_____)

_____ (_____)

подпись _____ фамилия,
инициалы

подпись _____ фамилия, инициалы

печать ТСЖ

Печать Собственника (для организаций)

Юридический

адрес: _____

Паспортные данные

(для Собственников – граждан):

Паспорт серии _____ №: _____

Фактический

адрес: _____

Выдан _____

(кем, когда)

Банковские реквизиты:

Код подразделения _____

ПРИМЕРНЫЙ ДОГОВОР НА ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ УСЛУГ
(по обслуживанию и содержанию дома)

г. _____ " ____ " _____ 20__ г.

(наименование юридического лица, индивидуальный предприниматель)
ОГРН № _____, ИНН _____, именуем ___ в дальнейшем "Исполнитель", в
лице

(должность, фамилия, имя, отчество руководителя, представителя, индивидуального предпринимателя)
действующего на основании _____, с одной стороны
(устава, доверенности и т.п.)

и _____
(наименование ТСЖ)

в лице председателя Правления ТСЖ _____
(Ф.И.О.)

именуемого в дальнейшем «Заказчик», действующий на основании Устава, с другой,
именуемые совместно Стороны, заключили настоящий Договор на предоставление услуг по
содержанию и эксплуатации многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем:.

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключён на основании:

(№ и дата решения собственников помещений, уполномоченного органа, определенного уставом ТСЖ)

1.2. Настоящий Договор составлен в соответствие с требованиями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами органов государственной власти Тверской области и местного самоуправления.

2. Предмет Договора

2.1. Цель настоящего договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме.

2.2. Исполнитель по заданию Заказчика обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, осуществлять иную направленную на достижение целей договора деятельность. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома регулируются отдельным договором.

2.3. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется предоставление услуг по содержанию и эксплуатации, его состояние, а также Перечень технической документации на многоквартирный дом указаны в приложениях 1 и 2 к настоящему Договору.

2.4. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

- а) Адрес многоквартирного дома _____;
- б) номер технического паспорта БТИ _____;
- в) серия, тип постройки _____;
- г) год постройки _____;
- д) этажность _____;
- е) количество квартир _____;
- ж) общая площадь с учетом летних помещений _____ кв. м;
- з) общая площадь жилых помещений без учета летних _____ кв. м;

- и) общая площадь нежилых помещений _____ кв. м;
 к) степень износа по данным государственного технического учета _____ %;
 л) год _____ последнего _____ комплексного _____ капитального _____ ремонта _____;
 м) правовой акт о признании дома аварийным и подлежащим сносу _____;
 н) правовой акт о признании дома ветхим _____;
 о) площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома _____ кв. м;
 п) кадастровый номер земельного участка _____.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Заказчик обязан:

3.1.1. Своевременно и полностью вносить плату по настоящему договору на основании предоставленных Исполнителем акта выполненных работ и счета.

3.1.2. Сообщать Исполнителю о выявленных неисправностях в состоянии общего имущества в Многоквартирном доме.

3.1.3. Обеспечить доступ Исполнителя в помещения общего пользования для выполнения работ, предусмотренных настоящим договором, а также осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций и иного оборудования, находящегося в помещениях собственников и входящего в состав общего имущества дома, управляемого Заказчиком, а также для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с собственниками время, а работников аварийных служб Исполнителя - в любое время.

3.2. Заказчик имеет право:

3.2.1. Осуществлять контроль над выполнением Исполнителем его обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Исполнителем, связанных с выполнением им обязанностей по настоящему Договору.

3.2.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Заказчика, оформленное в письменном виде.

3.2.3. Требовать от Исполнителя изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность в соответствии с пунктом 4.3 настоящего Договора в течение 6 месяцев после выявления соответствующего нарушения условий Договора по содержанию и ремонту общего имущества с предоставлением соответствующего акта о нарушении качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ, подписанного Сторонами по настоящему Договору.

3.2.4. Требовать от Исполнителя возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Исполнителем своих обязанностей по настоящему Договору.

3.2.5. Требовать от Исполнителя неукоснительного выполнения настоящего Договора.

3.2.6. Требовать от Исполнителя ежемесячного предоставления акта о выполненных работах в соответствии с приложениями 3 и 4 к настоящему Договору.

3.3. Исполнитель обязан:

3.3.1. Осуществлять надлежащее содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством, а также в соответствии с требованиями действующих технических

регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов, регулирующих положения способствующие выполнению цели договора.

3.3.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества Многоквартирного дома в соответствии с приложениями 3 и 4 к настоящему Договору.

3.3.3. Принимать участие в приемке Заказчиком на коммерческий учет индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.3.4. Предоставлять иные услуги, связанные с выполнением работ по Договору, собственникам помещений в Многоквартирном доме и прочим, пользователям помещений в нем.

3.3.5. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки собственников помещений и прочих пользователей помещений в доме Заказчика, связанные с выполнением работ по настоящему Договору в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.3.6. Рассматривать претензии Заказчика, оформленные в письменном виде, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. В течение 2 рабочих дней с даты обращения Заказчика направить ему извещение о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин.

3.3.7. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Заказчика о причинах нарушения. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.3.8. В течение действия указанных в приложении 4 гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Заказчиком. Недостаток и дефект считается выявленным, если Исполнитель получил письменную претензию на их устранение.

3.3.9. Выставлять Заказчику платежные требования с предъявлением актов выполненных работ согласно Договора не позже 5 числа, следующего за текущим месяцем.

3.3.10. Обеспечить Заказчика информацией о телефонах аварийных служб и разместить ее в легкодоступных для собственников и пользователей помещений дома местах.

3.3.11. В случае проведения работ, сопряженных с отключением инженерных систем Многоквартирного дома от ресурсоснабжения, направить письменное уведомление Заказчику о проведении работ не позже чем за три дня до начала проведения таких работ, а в случаях, связанных с аварийными ситуациями срочно уведомить Заказчика. При невозможности его уведомления на момент аварии сообщить в заинтересованные организации по телефонам, предоставленным Заказчиком.

3.3.12. Направлять Заказчику при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в Многоквартирном доме с составлением дефектной ведомости и примерной сметой затрат.

3.4. Исполнитель вправе:

3.4.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.4.2. Прекращать исполнение услуг в случае просрочки платежей по договору более чем на _____.

3.2.3. В порядке, установленном законодательными и нормативными актами, взыскивать с Заказчика сумму неплательщиков и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.4. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом собственников помещений многоквартирного дома, находящегося как в местах

общего пользования, так и в помещениях собственников, поставив последних в известность о дате таких осмотров.

4. Цена Договора.

4.1. Цена Договора определяется исходя из перечней услуг и работ содержанию и ремонту общего имущества, приведенных в приложениях 3 и 4 к настоящему Договору, в размере

(_____) тыс.рублей в год, в том числе НДС _____ (_____)

тыс.руб., а также в соответствии с положениями пунктов 4.5 и 4.6 настоящего Договора.

4.2. Цена Договора и размер платы за содержание и ремонт 1 кв.м общей жилой площади

устанавливается на общем собрании собственников помещений, членом ТСЖ, ЖСК, ЖК, др. в Многоквартирном доме на срок не менее чем на один год с учетом предложений Исполнителя;

4.3. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, указанных в приложениях № 3 и № 4 к настоящему Договору ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. не оказания части услуг и/или не выполнения части работ в многоквартирном доме стоимость этих работ, уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме. В случае исправления выявленных недостатков стоимость таких работ может быть включена в плату за содержание и ремонт жилого помещения в следующих месяцах.

4.4. Заказчик не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.5. Оплата по настоящему Договору осуществляется на основании платежных документов, предоставляемых Исполнителем Заказчику, в срок не позже 15 числа месяца, следующего за отчетным. В случае предоставления платежных документов позже даты, определенной в пункте 3.1.6., плата по Договору может быть внесена с задержкой, на срок задержки получения платежного документа.

4.6. Сумма начисленных пеней (пункт 5.2 настоящего Договора) указывается в отдельном платежном документе.

5. Ответственность сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме не надлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Исполнитель обязан уплатить Заказчику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости не предоставленных (не выполненных) или не качественно предоставленных (выполненных) соответствующих услуг (работ) за каждый день нарушения.

6. Порядок регистрации факта нарушения условий настоящего договора

6.1. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Заказчика и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу Многоквартирного дома, а также по требованию Заказчика либо Исполнителя составляется Акт о нарушении условий договора. Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков акт

составляется в произвольной форме. В случае признания Исполнителем или Заказчиком своей вины в возникновении нарушения Стороны могут не составлять акт. В этом случае при наличии вреда имуществу, Стороны подписывают дефектную ведомость.

6.2. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Заказчика (обязательно), Исполнителя, свидетелей и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель Исполнителя не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление акта производится без его присутствия. В этом случае акт, подписывается остальными членами комиссии.

6.3. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причин и последствий (факты причинения вреда жизни, здоровью людей, имуществу Заказчика), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Заказчика.

6.4. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Заказчику, второй – Исполнителю по почте заказным отправлением с уведомлением или непосредственно Исполнителю с регистрацией входящего номера документа (акта).

7. Особые условия

7.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон.

7.2. Собственник может заключить с Управляющей организацией отдельный договор, в котором поручить Управляющей организации получать за Собственника денежные средства от сдачи его помещения в наем или аренду в счет платежей по настоящему Договору, или же начислять нанимателям и арендаторам эти платежи в своем платежном документе, выдаваемом для оплаты услуг по настоящему Договору, для их перечисления Собственнику.

8. Форс-мажор

8.1. Исполнитель, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью сторон договора, военные действия, террористические акты и иные, не зависящие от сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у стороны договора необходимых денежных средств, банкротство стороны договора.

8.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

8.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

9. Срок действия Договора

9.1. Договор заключен на _____ лет и вступает в действие с _____.

9.2. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством при условии письменного извещения Исполнителя Заказчиком.

9.4. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия такой Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях,

какие были предусмотрены таким договором.

9.5. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Исполнителем и Заказчиком.

9.6. Настоящий договор составлен в двух экземплярах. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. У каждой из сторон находится один экземпляр договора. Договор составлен на 6 страницах и содержит 4 приложения, которые являются неотъемлемой частью Договора.

Приложения:

1. Состав и состояние общего имущества Многоквартирного дома - на 5 л.;
2. Перечень технической документации на Многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов - на 2 л.;
3. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме - на 2 л.;
4. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме - на 2 л.

Реквизиты сторон

Заказчик

наименование ТСЖ

_____ (_____)

подпись фамилия, инициалы

Юридический адрес: _____

Фактический

адрес: _____

Банковские реквизиты:

БИК

ИНН

корреспондентский счет

в _____

расчётный счёт

м.п.

Исполнитель:

наименование организации

_____ (_____)

Подпись фамилия, инициалы

Юридический адрес: _____

Фактический

адрес: _____

Банковские реквизиты:

БИК

ИНН

корреспондентский счет

в _____

расчётный счёт

м.п.

**Состав
и состояние общего имущества Многоквартирного дома по адресу:**

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
I. Помещения общего пользования		
Помещения общего пользования	Количество – _____ шт. Площадь пола – _____ кв.м Материал пола - _____	Количество помещений требующих текущего ремонта - _____ шт. в том числе: пола - _____ шт. (площадь пола требующая ремонта – _____ кв.м)
Межквартирные лестничные площадки	Количество – _____ шт. Площадь пола – _____ кв.м Материал пола - _____	Количество лестничных площадок требующих текущего ремонта - _____ шт. в том числе пола - _____ шт. (площадь пола требующая ремонта – _____ кв.м)
Лестницы	Количество лестничных маршей – _____ шт. Материал лестничных маршей - _____ Материал ограждения - _____ Материал балясин - _____ Площадь – _____ кв.м	Количество лестниц, требующих ремонта - _____ шт. В том числе: лестничных маршей - _____ шт. ограждений - _____ шт. балясин – шт.
Лифтовые и иные шахты	Количество: - лифтовых шахт - _____ шт. - иные шахты - _____ шт. _____ (указать название шахт)	Количество лифтовых шахт требующих ремонта - _____ шт. Количество иных шахт требующих ремонта - _____ шт.
Коридоры	Количество – _____ шт. Площадь пола – _____ кв.м Материал пола - _____	Количество коридоров, требующих ремонта - _____ шт. в том числе пола - _____ шт. (площадь пола,а

	_____	требующая ремонта – ____ кв.м)
Технические этажи	Количество – ____ шт. Площадь пола – ____ кв.м Материал пола - _____	Санитарное состояние - _____ (указать удовлетворительное или неудовлетворительное)
Чердаки	Количество – ____ шт. Площадь пола – ____ кв.м	Санитарное состояние - _____ (указать удовлетворительное или неудовлетворительное) Требования пожарной безопасности - _____ (указать соблюдаются или не соблюдаются, если не соблюдаются дать краткую характеристику нарушений)
Технические подвалы	Количество – ____ шт. Площадь пола – ____ кв.м Перечень инженерных коммуникаций проходящих через подвал: 1. _____; 2. _____; 3. _____; 4. _____. Перечень установленного инженерного оборудования: 1. _____; 2. _____; 3. _____; 4. _____.	Санитарное состояние - _____ (указать удовлетворительное или неудовлетворительное). Требования пожарной безопасности - _____ (указать соблюдаются или не соблюдаются, если не соблюдаются дать краткую характеристику нарушений). Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в замене: 1. _____; 2. _____; 3. _____; 4. _____. Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в ремонте: 1. _____; 2. _____; 3. _____; 4. _____.
II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома		
Фундаменты	Вид фундамента - _____	Состояние _____ (указать удовлетворительное или _____)

	Количество продухов - _____ шт.	неудовлетворительное, _____ если неудовлетворительное указать дефекты). Количество продухов требующих ремонта - _____ шт.
Стены и перегородки внутри подъездов	Количество подъездов – шт. Площадь стен в подъездах _____ кв. м Материал отделки: стен _____. Площадь потолков _____ кв. м Материал отделки потолков _____	Количество подъездов нуждающихся в ремонте - _____ шт. Площадь стен нуждающихся в ремонте - _____ кв.м Площадь потолков нуждающихся в ремонте - _____ кв.м
Стены и перегородки внутри помещений общего пользования	Площадь стен _____ кв. м Материал стены и перегородок _____. Материал отделки стен _____. Площадь потолков _____ кв. м Материал отделки потолков _____	Площадь стен нуждающихся в ремонте - _____ кв.м Площадь потолков нуждающихся в ремонте - _____ кв.м
Наружные стены и перегородки	Материал - _____. Площадь - _____ тыс. кв. м Длина межпанельных швов - _____ м.	Состояние - _____ (указать удовлетворительное или неудовлетворительное, _____ если неудовлетворительное - указать дефекты): Площадь стен требующих утепления - _____ кв.м Длина межпанельных швов нуждающихся в ремонте - _____ м.
Перекрытия	Количество этажей - _____ Материал - _____. Площадь - _____ тыс. кв. м.	Площадь перекрытия требующая ремонта - _____ кв.м (указать вид работ). Площадь перекрытий требующих утепления - _____ кв.м
Крыши	Количество – _____ шт. Вид кровли - _____ (указать плоская, _____, односкатная, _____)	Характеристика состояния - _____ (указать удовлетворительное или неудовлетворительное, _____ если _____)

	<p>двускатная, иное).</p> <p>Материал кровли - _____.</p> <p>Площадь кровли - _____ кв.м</p> <p>Протяженность свесов - _____ м</p> <p>Площадь свесов - _____ кв. м</p> <p>Протяженность ограждений - _____ м</p>	<p>неудовлетворительное указать):</p> <p>площадь крыши требующей капитального ремонта - _____ кв.м</p> <p>площадь крыши требующей текущего ремонта - _____ кв.м</p>
Двери	<p>Количество дверей ограждающих вход в помещения общего пользования - _____ шт.</p> <p>из них:</p> <p>деревянных - _____ шт.</p> <p>металлических _____ шт.</p>	<p>Количество дверей ограждающих вход в помещения общего пользования требующих ремонта - _____ шт.</p> <p>из них</p> <p>деревянных - _____ шт.</p> <p>металлических _____ шт.</p>
Окна	<p>Количество окон расположенных в помещениях общего пользования - _____ шт.</p> <p>из них деревянных - _____ шт.</p>	<p>Количество окон расположенных в помещениях общего пользования требующих ремонта - _____ шт.</p> <p>из них</p> <p>деревянных - _____ шт.</p>
III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
Лифты и лифтовое оборудование	<p>Количество - _____ шт.</p> <p>В том числе:</p> <p>грузовых - _____ шт.</p> <p>Марки лифтов - _____</p> <p>Грузоподъемность _____ т.</p> <p>Площадь кабин - _____ кв.м</p>	<p>Количество лифтов требующих:</p> <p>замены - _____ шт.</p> <p>капитального ремонта - _____ шт.</p> <p>текущего ремонта - _____ шт.</p>
Мусоропровод	<p>Количество - _____ шт.</p> <p>Длина ствола - _____ м</p> <p>Количество загрузочных</p>	<p>Состояние ствола _____ (удовлетворительное, _____ или неудовлетворительное, _____ если</p>

	устройств - _____ шт.	неудовлетворительное указать дефекты) Количество загрузочных устройств, требующих капитального ремонта - _____ шт.
Вентиляция	Количество вентиляционных каналов - _____ шт. Материал вентиляционных каналов - _____ Протяженность вентиляционных каналов - _____ м Количество вентиляционных коробов - _____ шт.	Количество вентиляционных каналов требующих ремонта - _____ шт.
Дымовые трубы/вентиляционные трубы	Количество вентиляционных труб - _____ шт. Материал - _____; Количество дымовых труб - _____ шт. Материал - _____	Состояние вентиляционных труб _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты). Состояние дымовых труб _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Водосточные желоба/водосточные трубы	Количество желобов - _____ шт. Количество водосточных труб - _____ шт. Тип водосточных желобов и водосточных труб - _____ (наружные или внутренние) Протяженность водосточных труб - _____ м Протяженность водосточных желобов - _____ м	Количество водосточных желобов требующих: замены - _____ шт. ремонта - _____ шт. Количество водосточных труб требующих: замены - _____ шт. ремонта - _____ шт.
Электрические водно-распределительные	Количество - _____ шт.	Состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если

устройства		неудовлетворительное - указать дефекты)
Светильники	Количество - _____ шт.	Количество светильников требующих замены - _____ шт.. Количество светильников требующих ремонта - _____ шт.
Системы дымоудаления	Количество - _____ шт.	Состояние _____ (удовлетворительное, _____ или неудовлетворительное, _____ если неудовлетворительное - указать дефекты)
Магистраль с распределительным щитком	Количество - _____ шт. Длина магистральной – м.	Длина магистральной требующая замены - _____ м Количество распределительных щитков требующих ремонта - _____ шт. (указать дефекты)
Сети электроснабжения	Длина – _____ м.	Длина сетей, требующая замены - _____ м
Котлы отопительные	Количество - _____ шт.	Состояние _____ (удовлетворительное, _____ или неудовлетворительное, _____ если неудовлетворительное - указать дефекты)
Сети теплоснабжения	Диаметр, материал труб и протяженность в однотрубном исчислении: 1. _____ мм. _____ м. 2. _____ мм. _____ м.	Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены: 1. _____ мм. _____ м. 2. _____ мм. _____ м. Протяженность труб требующих ремонта - _____ м. (указать вид работ, восстановление теплоизоляции, окраска, иное)
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	Количество: задвижек - _____ шт. вентилей - _____ шт. Кранов - _____ шт.	Требует замены или ремонта: задвижек - _____ шт. вентилей - _____ шт. Кранов - _____ шт.
Бойлерные, (теплообменники)	Количество - _____ шт.	Состояние _____ (удовлетворительное, _____ или неудовлетворительное, _____ если неудовлетворительное - указать дефекты)
Элеваторные узлы	Количество - _____ шт.	Состояние _____ (удовлетворительное, _____ или неудовлетворительное, _____ если

		неудовлетворительное - указать дефекты)
Радиаторы	Материал и количество – 1. _____ шт. 2. _____ шт.	Требует замены (материал и количество): 1. _____ шт. 2. _____ шт.
Полотенцесушитель и	Материал и количество – 1. _____ шт. 2. _____ шт.	Требует замены (материал и количество): 1. _____ шт. 2. _____ шт.
Системы очистки воды	Количество - _____ шт. Марка _____	Состояние _____ (удовлетворительное, _____ или неудовлетворительное, _____ если неудовлетворительное - указать дефекты)
Насосы	Количество - _____ шт. Марка насоса: 1. _____; 2. _____.	Состояние _____ (удовлетворительное, _____ или неудовлетворительное, _____ если неудовлетворительное - указать дефекты)
Трубопроводы холодной воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. _____ мм. _____, _____ м. 2. _____ мм. _____, _____ м. 3. _____ мм. _____, _____ м.	Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены: 1. _____ мм. _____, _____ м. 2. _____ мм. _____, _____ м. 3. _____ мм. _____, _____ м. Протяженность труб требующих окраски - _____ м.
Трубопроводы горячей воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. _____ мм. _____, _____ м. 2. _____ мм. _____, _____ м. 3. _____ мм. _____, _____ м.	Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены: 1. _____ мм. _____, _____ м. 2. _____ мм. _____, _____ м. 3. _____ мм. _____, _____ м. Протяженность труб требующих окраски - _____ м.

Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество: задвижек - _____ шт; вентилей - _____ шт. Кранов - _____ шт.	Требует замены или ремонта: задвижек - _____ шт; вентилей - _____ шт. кранов - _____ шт.
Коллективные приборы учета	Перечень установленных приборов учета, марка и номер: 1. _____; 2. _____; 3. _____.	Указать дату следующей поверки для каждого прибора учета: 1. _____; 2. _____; 3. _____.
Сигнализация	Вид сигнализации: 1. _____; 2. _____	Состояние для каждого вида сигнализации _____ (удовлетворительное, _____ или неудовлетворительное, _____ если неудовлетворительное - указать дефекты)
Трубопроводы канализации	Диаметр, материал и протяженность: 1. _____ мм. _____, _____ м. 2. _____ мм. _____, _____ м. 3. _____ мм. _____, _____ м.	Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены: 1. _____ мм. _____, _____ м. 2. _____ мм. _____, _____ м. 3. _____ мм. _____, _____ м.
Сети газоснабжения	Диаметр, материал и протяженность: 1. _____ мм. _____, _____ м. 2. _____ мм. _____, _____ м. 3. _____ мм. _____, _____ м.	Состояние _____ (удовлетворительное, _____ или неудовлетворительное, _____ если неудовлетворительное - указать дефекты)
Задвижки, вентили, краны на системах газоснабжения	Количество: задвижек - _____ шт; вентилей - _____ шт. Кранов - _____ шт.	Требует замены или ремонта: задвижек - _____ шт; вентилей - _____ шт. кранов - _____ шт.

Калориферы	Количество - _____ шт.	Состояние _____ (удовлетворительное, _____ или неудовлетворительное, _____ если неудовлетворительное - указать дефекты)
Указатели наименования улицы, переулка, площади и пр. на фасаде многоквартирного дома	Количество - _____ шт.	Состояние _____ (удовлетворительное, _____ или неудовлетворительное, _____ если неудовлетворительное - указать дефекты)
Иное оборудование	Указать наименование	Указать состояние _____ (удовлетворительное, _____ или неудовлетворительное, _____ если неудовлетворительное - указать дефекты)
IV. Земельный участок, входящий в состав общего имущества многоквартирного дома		
Общая площадь	земельного участка - _____ га: в том числе площадь застройки - _____ га. асфальт - _____ га; грунт - _____ га; газон - _____ га.	Указать состояние _____ (удовлетворительное, _____ или неудовлетворительное, _____ если неудовлетворительное - указать дефекты)
Зеленые насаждения	деревья - _____ шт. кустарники - _____ шт.	Указать состояние _____ (удовлетворительное, _____ или неудовлетворительное, _____ если неудовлетворительное - указать дефекты)
Элементы благоустройства	Малые архитектурные формы _____ (есть/нет), если есть перечислить _____; Ограждения _____ м. Скамейки - _____ шт. Столы - _____ шт.	Перечислить элементы благоустройства, находящиеся в неудовлетворительном состоянии. Указать дефекты
Ливневая сеть	Люки - _____ шт. Приемные колодцы - _____ шт.	Указать состояние _____ (удовлетворительное, _____ или неудовлетворительное, _____ если неудовлетворительное - указать дефекты)

	Ливневая канализация: Тип - _____ Материал - _____ Протяженность - _____ м.	
Иные строения	1. _____; 2. _____; 3. _____	Указать состояние _____ (удовлетворительное, _____ или неудовлетворительное, _____ если неудовлетворительное - указать дефекты)

Приложение 2
к Примерному договору на
предоставление услуг

**Перечень
технической документации на Многоквартирный дом по адресу:**

(адрес многоквартирного дома)

и иных, связанных с управлением многоквартирным домом документов

№ № п/п	Наименование документа	Количество во листов	Примечания
I. Техническая документация на многоквартирный дом			
1.	Технический паспорт на многоквартирный дом с экспликацией и поэтажными планами (выписка из технического паспорта на многоквартирный дом)		
2.	Документы (акты) о приемке результатов работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме		
3.	Документы (акты) о приемке результатов работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме		
4.	Акты осмотра, проверки состояния (испытания) на соответствие их эксплуатационных качеств обязательным требованиям	4.1.	инженерных коммуникаций
4.2.		коллективных (общедомовых) приборов учета	
4.3.		общих (квартирных)	для определения объемов коммунальных ресурсов

	безопасности:	приборов учета		всеми потребителями в коммунальной квартире
		4.4. индивидуальных приборов учета		для определения объемов коммунальных ресурсов потребителями, проживающими в одном жилом помещении
		4.5. механического оборудования		
		4.6. электрического оборудования		
		4.7. санитарно-технического оборудования		
		4.8. иного обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме оборудования		
		4.9. отдельных конструктивных элементов многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке и других элементов общего имущества)		
5.	Инструкция по эксплуатации многоквартирного дома по форме, установленной федеральным органом исполнительной власти (для домов вводимых в эксплуатацию с 01.07.2007 г.			Содержит рекомендации застройщика (подрядчика), проектировщиков по содержанию и ремонту общего имущества, сроки службы его отдельных частей
II. Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы				
6.	Кадастровая карта (план) земельного участка			
7.	Документы, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута с приложением заверенной соответствующей организацией (органом) по государственному учету объектов недвижимого имущества планом, на котором отмечена сфера (граница) действия сервитута, относящегося к части земельного участка, и документы, подтверждающие государственную регистрацию сервитута в ЕГРП			

8.	Проектная документация на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) многоквартирного дома		
9.	Акт приемки в эксплуатацию многоквартирного дома		
10.	Акты освидетельствования скрытых работ		
11.	Протокол измерения шума и вибрации		
12.	Разрешение на присоединение мощности к сети энергоснабжающей организации		
13.	Акты разграничения эксплуатационной ответственности инженерных сетей электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения с ресурсоснабжающими организациями		
14.	Акты установки и приемки в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета		
15.	Паспорта на приборы учета, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме оборудование		
16.	Акты передачи управляющей организации комплектов проектной документации и исполнительной документации после приемки многоквартирного дома в эксплуатацию		
17.	Письменные заявления, жалобы и предложения по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг		за год, предшествующий передаче документации
18.	Журналы (книги) учета заявлений, жалоб и предложений по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг		

Примечание: Необходимо указание на форму документа: оригинал; нотариально заверенная копия; копия, заверенная органом, выдавшим документ; ксерокопия или др.

В случае отсутствия документов, указанных в настоящем приложении, или необходимости актуализации имеющихся документов, работы по изготовлению недостающих документов или их обновлению могут быть включены в перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме.

Приложение 3
к Примерному договору на
предоставление услуг

**Перечень
услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме по
адресу: _____**

(адрес многоквартирного дома)

№ № п/ п	Наименование работ	Периодичность	Годов ая плата (руб.)	Ст-ть на 1 м ² общ. площади (руб./м ² в месяц)
I. Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования				
1.	Подметание полов во всех помещениях общего пользования, кабины лифта и протирка их влажной шваброй	_____ раз(а) в неделю	но не реже предусмотренного нормативами по эксплуатации жилищного фонда: ЖНМ-96-01/7, ЖНМ-96-01/8	
2.	Очистка и протирка влажной шваброй мусорных камер	_____ раз(а) в неделю		
3.	Мытье и протирка закрывающих устройств мусоропровода	_____ раз(а) в месяц		
4.	Протирка пыли с колпаков светильников, подоконников в помещениях общего пользования	_____ раз(а) в год		
5.	Мытье и протирка дверей и окон в помещениях общего пользования, включая двери мусорных камер	_____ раз(а) в год		
6.	Уборка чердачного и подвального помещения	_____ раз(а) в год		
7.	Подготовка зданий к праздникам	_____ раз(а) в год		
8.				
II. Уборка земельного участка, входящей в состав общего имущества многоквартирного дома				
9.	Подметание земельного участка в летний период	_____ раз в неделю		
10.	Полив тротуаров	По мере необходимости		
11.	Убора мусора с газона, очистка урн	_____ раз в неделю		
12.	уборка мусора на контейнерных площадках	_____ раз в неделю		
13.	Полив газонов	По мере необходимости		
14.	Стрижка газона	По мере необходимости		
15.	Подрезка деревьев и кустов	По мере необходимости		
16.	Очистка и ремонт детских и спортивных площадок, элементов благоустройства	По мере перехода к эксплуатации в весенне-летний период.		
17.	Сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопадов.	_____ раз в неделю		
18.	Сдвигка и подметание снега	По мере необходимости. Начало работ не		

	при снегопаде.	позднее ____ часов после начала снегопада.		
19.	Ликвидация скользкости	По мере необходимости		
20.	Сбрасывание снега с крыш, сбивание сосулек	По мере необходимости		
III. Услуги вывоза бытовых отходов и крупногабаритного мусора				
21.	Вывоз твердых бытовых отходов	ежедневно		
22.	Вывоз крупногабаритного мусора	По мере необходимости		
IV. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации				
23.	Укрепление водосточных труб, колен и воронок	_____ раз(а) в год		
24.	Расконсервирование и ремонт поливочной системы, консервация системы центрального отопления, ремонт просевших отмосток	По мере перехода к эксплуатации дома в весенне-летний период		
25.	Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования.	По мере необходимости		
26.	Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления, утепление бойлеров, утепление и прочистка дымовентиляционных каналов, консервация поливочных систем, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок, ремонт и укрепление входных дверей	По мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период		
27.	Промывка и опрессовка систем центрального отопления	По мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период		
28.				
V. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт				
29.	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, теплоснабжения электротехнических устройств (ЖНМ-96-01/1)	Прочистка канализационного лежача _____ случаев в год. Проверка исправности канализационных вытяжек _____ проверок в год. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах - _____ проверок в год. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов - _____ раз в год.		
30.	Регулировка и наладка систем отопления	По мере надобности		
31.	Поверка и ремонт	Количество и тип приборов требующих		

	коллективных приборов учета	проведения поверки _____ шт.		
32.	Эксплуатация лифтов и лифтового хозяйства	Ежедневно круглосуточно		
33.	Обслуживание ламп-сигналов	Ежедневно круглосуточно		
34.	Обслуживание систем дымоудаления и противопожарной безопасности	Ежемесячно		
35.	Проведение электротехнических замеров: - сопротивления; - изоляции; - фазы-нуль	Согласно требованиям технических регламентов		
36.				
VI. Устранение аварии и выполнение заявок населения				
37.	Устранение аварии (ЖНМ-96-01/3, ЖНМ-96-01/2)	На системах водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения в течение _____ минут; на системах канализации в течение _____ минут; на системах энергоснабжения в течение _____ минут после получения заявки диспетчером.		
38.	Выполнение заявок населения (ЖНМ-96-01/5)	Протечка кровли - _____ сутки(ок), нарушение водоотвода - _____ сутки(ок), замена разбитого стекла - _____ сутки(ок), неисправность освещения мест общего пользования - _____ суток, неисправность электрической проводки оборудования - _____ часов, неисправность лифта - _____ часов с момента получения заявки.		
VII. Прочие услуги				
39.	Дератизация	_____ раза в год		
40.	Дезинсекция	_____ раза в неделю		
41.				
ИТОГО:				

Перечень
работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме по
адресу _____
(адрес многоквартирного дома)

№№ п/п	Наименование работ	Дата начала и завершения работ	Стоимость работ в год (руб.)	Стоимость на 1 кв.м общ. площади (руб./кв.м в месяц)	Гарантийный срок на выполненные работы (лет)
1	Фундаменты				
1.1					
1.2					
1.3					
2	Стены и перегородки				
2.1	В подвалах, технических этажах, чердаках				
2.1.1					
2.1.2					
2.1.3					
2.2.	Внешние части многоквартирного дом, включая межпанельные швы				
2.2.1					
2.2.2					
2.2.3					
2.3	В подъездах и иных помещения общего пользования, мусорные камеры				
2.3.1					
2.3.2					
2.3.3					
3	Стволы мусоропроводов, закрывающие устройства на мусорных камерах				
3.1.					
3.2					
3.3					
4	Балконы, козырьки, лоджии и эркеры				
4.1					
4.2					
4.3					

5.	Перекрытия			
5.1				
5.2				
5.3				
6	Полы в помещениях общего пользования			
6.1				
6.2				
6.3				
7	Крыши			
7.1				
7.2				
7.3				
8	Водоотводящие устройства			
8.1				
8.2				
8.3				
9	Окна двери в помещениях общего пользования			
9.1				
9.2				
9.3				
10	Лестницы			
10.1				
10.2				
10.3				
11	Печи, котлы			
11.1				
11.2				
11.3				
12	Системы холодного водоснабжения			
12.1				
12.2				
12.3				
13	Системы горячего водоснабжения			
13.1				
13.2				
13.3				
14	Канализация			
14.1				
14.2				
14.3				
15	Системы газоснабжения			
15.1				
15.2				
15.3				
16	Система электроснабжения, освещение помещений общего пользования и земельного участка			
16.1				
16.2				
16.3				
17	Системы теплоснабжения			

17.1				
17.2				
17.3				
18	Системы вентиляции, дымоудаления			
18.1				
18.2				
18.3				
19	Лифты			
19.1				
19.2				
19.3				
20	Антенна, сети радио-, телефонные, иные коммуникационные сети			
20.1				
20.2				
20.3				
21	Объекты внешнего благоустройства			
21.1				
21.2				
21.3				
ИТОГО:				

Примечание: Таблица приложения заполняется Заказчиком и Исполнителем с учетом технического состояния, конструктивных особенностей многоквартирного дома.

При заполнении таблицы могут быть использованы Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. N 170.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 9

**ПРИМЕРНЫЙ ДОГОВОР
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ
(между ТСЖ И УК)**

г. Тверь

"___" _____ 20__ г.

_____,¹
 (наименование юридического лица, индивидуальный предприниматель)
 ОГРН № _____, ИНН _____, именуем _____ в дальнейшем
 «Управляющая организация», в _____ лице

_____,
 (должность, фамилия, имя, отчество руководителя, представителя, индивидуального предпринимателя)
 действующего на основании _____, с одной стороны и Товарищество
 собственников жилья « _____ », созданное в многоквартирном доме по
 адресу: _____

(индекс, улица, номер дома, номер корпуса)
 (далее – Многоквартирный дом), именуемое в дальнейшем «ТСЖ», действующее по поручению,
 от имени, за счет и в интересах членов ТСЖ и собственников помещений в Многоквартирном
 доме, не являющихся членами ТСЖ, в лице председателя правления _____⁴
 _____, действующего на основании _____⁴

 (наименование документа)

_____,
 именуемые далее Стороны, заключили настоящий Договор управления многоквартирным
 домом (далее - Договор) о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания членов ТСЖ,
 указанного в протоколе от «___» _____ 200__ г. № _____ и хранящегося

 _____⁵

(указать место хранения протокола, в котором с ним можно ознакомиться)

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в
 многоквартирном доме и определены в соответствии с п.1.1. настоящего Договора.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской
 Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации,
 Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской
 Федерации, иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации, нормативными и
 правовыми актами города Москвы.

2. Предмет Договора

2.1. Цель настоящего договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий
 проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а
 также предоставление коммунальных и иных услуг собственникам помещений и иным
 гражданам, проживающим в Многоквартирном доме.

2.2. Управляющая организация по заданию ТСЖ обязуется оказывать услуги и выполнять
 работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме по
 адресу: _____, предоставлять коммунальные и иные
 услуги Собственникам (а также членам семьи собственников, нанимателям и членам их семей,
 арендаторам, иным законным пользователям помещений) в соответствии с п. 3.1.2. – 3.1.4.,
 осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом

¹ Согласно части 4 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации управляющей организацией может быть юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель

⁴ Указывается решение Правления ТСЖ о выборе председателя ТСЖ (дата и номер протокола).

⁵ Указывается решение Общего собрания членов ТСЖ о поручении ТСЖ заключить договор управления с управляющей организацией (дата и номер протокола).

деятельность. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома (п.4.20) регулируются отдельным договором.

2.3. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в приложении № 1 к настоящему Договору.

2.4. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

- р) адрес _____ Многоквартирного _____ дома
- с) номер _____ технического _____ паспорта _____ БТИ _____ или УНОМ _____;
- т) серия, тип постройки _____;
- у) год постройки _____;
- ф) этажность _____;
- х) количество квартир _____;
- ц) общая площадь с учетом летних помещений _____ кв. м;
- ч) общая площадь жилых помещений без учета летних _____ кв. м;
- ш) общая площадь нежилых помещений _____ кв. м;
- щ) степень износа по данным государственного технического учета _____ %;
- ы) год _____ последнего _____ комплексного _____ капитального _____ ремонта _____;
- э) правовой акт о признании дома аварийным и подлежащим сносу _____;
- ю) правовой акт о признании дома ветхим _____;
- я) площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества _____ кв. м;
- аа) кадастровый номер земельного участка _____.

2.5. Заключение настоящего договора не влечет перехода права собственности на помещения в многоквартирном доме и объекты общего имущества в нем, а также права распоряжения общим имуществом собственников помещений, за исключением случаев, указанных в данном договоре.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах собственников помещений в нем в соответствии с целями, указанными в пункте 2.1. настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с приложениями № 3 и № 4 к настоящему Договору. В случае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги собственникам (нанимателям, арендаторам) помещений в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества (приложение № 5 к

настоящему договору), и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу в том числе (ненужное зачеркнуть):⁶

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) электроснабжение;
- д) газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах);
- е) отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления).

3.1.4. Предоставлять иные услуги (радиовещания, телевидения, видеонаблюдения, обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда, и т.п.), предусмотренные решением общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме.

3.1.5. Информировать ТСЖ о заключении указанных в п.п. 3.1.3 и 3.1.4 договоров в порядке оплаты услуг. Указанные в п.п. 3.1.4. договоры заключаются после согласования их с ТСЖ.

3.1.6. От своего имени и за свой счет заключить с организациями коммунального комплекса договоры на снабжение коммунальными ресурсами и прием бытовых стоков, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику(ам) помещения(й), в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором.

3.1.7. Принимать от собственников плату за содержание и текущий ремонт общего имущества, коммунальные и другие услуги.

По распоряжению Собственника, отраженному в соответствующем документе, управляющая организация обязана принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов помещений Собственника.

По договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда плата за содержание и текущий ремонт общего имущества, а также плата за коммунальные и другие услуги принимается от нанимателя такого помещения.

Управляющая организация может обеспечивать начисление и перечисление платежей за наем в соответствии с заключенным договором (соглашением) с Собственником.

3.1.8. Требовать, в соответствии с п.4 ст.155 ЖК РФ, от Собственника помещения в случае установления им платы нанимателю (арендатору) меньше, чем размер платы, установленной настоящим договором, доплаты Собственником оставшейся части в согласованном порядке.

3.1.9. Требовать платы от Собственника в случае не поступления платы от его нанимателей и арендаторов по п.3.1.5 настоящего раздела Договора в установленные законодательством и настоящим Договором сроки с учетом применения п.3.2.3 Договора.

3.1.10. Заключить договоры с соответствующими органами социальной защиты населения на возмещение разницы в оплате услуг (работ) по настоящему Договору, в том числе коммунальных услуг для Собственников – граждан, плата которых законодательно установлена ниже платы по настоящему Договору.

3.1.11. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома и уведомить Собственников помещений и ТСЖ о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

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

⁶ Перечень коммунальных услуг установлен в части 4 ст. 154 Жилищного кодекса Российской Федерации.

3.1.13. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от управлявшей ранее организации / заказчика – застройщика (ненужное зачеркнуть) в соответствии с перечнем, содержащимся в приложении №2 к настоящему Договору, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.14. Организовать и вести прием собственников (нанимателей, арендаторов) по вопросам, касающимся данного договора, и рассматривать претензии ТСЖ, предложения, заявления и жалобы Собственника (нанимателя, арендатора), вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 2 рабочих дней с даты их получения направить соответственно ТСЖ, собственнику помещения или нанимателю извещение о дате его получения, регистрационном номере и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин отказа.

Уведомить ТСЖ и Собственников (нанимателей, арендаторов) о месте и графике их приема по указанным вопросам.

3.1.15. Направлять Товариществу при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.16. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую ТСЖ и Собственникам помещений в многоквартирном доме (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без письменного разрешения.

3.1.17. Предоставлять ТСЖ и/или Собственнику или уполномоченным им лицам по его запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

В случае смены собственника (нанимателя или арендатора, если таковые уполномочены на внесение платы согласно п. 3.1.7.) помещения в 10-ти дневный срок предоставить ТСЖ сведения о новом собственнике (нанимателе, арендаторе) с учетом проживающих с ним членов семьи.

3.1.18. Информировать ТСЖ и Собственников помещений о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, представления коммунальных услуг качеством ниже, предусмотренного настоящим договором, в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома (ТСЖ – путем направления извещения), а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.19. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить ТСЖ и Собственников помещений о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома (ТСЖ – путем направления извещения). Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.1.20. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с пунктом 3.4.4 настоящего Договора.

3.1.21. В течение действия указанных в Приложении № 4 гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником, нанимателем или иным пользователем помещения(й). Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила письменную заявку на их устранение.

3.1.22. Информировать в письменной форме ТСЖ и Собственника об изменении размера платы за помещение пропорционально его доле в праве на общее имущество в многоквартирном доме (в случае применения цен за содержание и ремонт жилого помещения, устанавливаемых

органами местного самоуправления), коммунальные услуги не позднее чем за 10 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и размера платы за помещение, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, но не позже даты выставления платежных документов.

3.1.23. Выдавать Собственникам платежные документы не позднее 25 числа оплачиваемого месяца. По требованию Собственника выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доли занимаемого помещения и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.24. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.25. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов и внести соответствующую информацию в техническую документацию на многоквартирный дом.

3.1.26. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним (нанимателем, арендатором) время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.27. По требованию Собственника (его нанимателей и арендаторов по п.3.1.7. настоящего Договора) или ТСЖ производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пени).

3.1.28. Предоставлять ТСЖ отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала⁷, следующего за истекшим годом действия Договора, а при заключении Договора на срок один год - не ранее чем за два месяца и не позднее чем за один месяц до истечения срока его действия. В отчете указывается соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в настоящем договоре, количество предложений, заявлений и жалоб собственников, нанимателей, арендаторов или иных пользователей помещений в Многоквартирном доме и принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

3.1.29. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме или помещению(ям) Собственника.

3.1.30. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.1.31. При поступлении коммерческих предложений не выдавать никаких разрешений по использованию общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме без соответствующих решений общего собрания собственников помещений по конкретному предложению. В случае положительного решения собственников, средства, поступившие в результате реализации коммерческого предложения на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением собственников, должны

⁷ Договором управления многоквартирным домом может быть установлен иной (меньший) срок предоставления указанного в пункте отчета.

быть направлены на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору.

3.1.32. Заключить договор страхования объектов общего имущества в данном доме за отдельную от настоящего Договора плату Собственника с определенной ТСЖ страховой организацией в случае принятия такого решения общим собранием членов ТСЖ.

3.1.33. При наступлении страхового случая участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая. За счет средств страхового возмещения обеспечивать производство ремонтных работ по восстановлению внешнего вида, работоспособности и технических свойств частей застрахованного общего имущества.

3.1.34. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления Многоквартирным домом собственниками помещений в доме - одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

3.1.35. Произвести выверку расчетов по платежам, внесенным собственниками помещений Многоквартирного дома в счет обязательств по настоящему договору; составить Акт выверки произведенных собственникам начислений и осуществленных ими оплат и по Акту приема-передачи передать названный акт выверки вновь выбранной управляющей организации. Расчеты по актам выверки производятся в соответствии с дополнительным соглашением к настоящему договору.

3.1.36. Предоставить ТСЖ гарантию обеспечения исполнения обязательств по настоящему Договору в виде копий соответствующих документов.

В качестве гарантии обеспечения выступает (далее ненужное исключить):

- страхование гражданской ответственности;
- безотзывная банковская гарантия;
- залог депозита.

В случае неисполнения, просрочки исполнения либо ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору, а также в случае неисполнения обязательств по оплате коммунальных ресурсов ресурсоснабжающим организациям, обеспечение обязательств направляется на устранение указанных обстоятельств. При использовании всего или части обеспечения, оно подлежит восстановлению за счет средств Управляющей организации.

3.1.37. Заключить договор страхования своей гражданской ответственности за причинение вреда жилым и нежилым помещениям и общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме в случае выполнения собственными силами работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений, иных работ и услуг и предоставить ТСЖ копию договора (полиса).

3.1.38. Обеспечить возможность контроля за исполнением обязательств по настоящему Договору (раздел 6 Договора).

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.2.2. Требовать от ТСЖ и/или Собственника (нанимателя, арендатора) внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными счетами, а также требовать представления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации с данными предоставленными Собственником (нанимателем, арендатором) и/или ТСЖ,

проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с положениями п. 4.4. настоящего Договора.

3.2.4. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплательщиков и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.5. Готовить в соответствии с условиями п. п. 4.1.-4.2. Договора к окончанию года с момента начала действия Договора (далее к концу каждого года действия Договора при заключении его на срок более года или его пролонгации) предложения общему собранию членов ТСЖ по установлению⁸:

- *размера платы за содержание и ремонт общего имущества Собственников в принадлежащем им Многоквартирном доме на основании предлагаемого собранию перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов к нему на предстоящий год. При утверждении решением собрания новой стоимости услуг и работ направить Собственнику дополнительное соглашение с обновленными приложениями №3 и №4 к настоящему Договору для подписания.*

- *перечней работ и услуг, предусмотренных приложениями №3 и №4 к настоящему Договору.*

3.2.6. Заключить с соответствующей организацией договор на организацию начисления и сбора платежей за жилые помещения, коммунальные и прочие услуги Собственнику(ам) помещений Многоквартирного дома, уведомив о банковских реквизитах данной организации ТСЖ и Собственника (нанимателя, арендатора)⁹.

3.2.7. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом собственников помещений Многоквартирного дома, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях собственников, согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.8. Выставлять требование нанимаемой для выполнения работ и/или оказания услуг в доме подрядной организации о страховании ее ответственности за причинение ущерба в ходе или вследствие работ, оказания услуг.

3.2.9. Прекращать исполнение услуг в соответствии с действующим законодательством в случае просрочки платежей по Договору более чем на _____.

3.3. ТСЖ обязано:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение(я), находящееся в собственности (пользовании) ТСЖ и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания членов ТСЖ, принятым в соответствии с законодательством.

3.3.2. Осуществлять контроль над выполнением управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.3.3. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

3.3.4. Отчет предоставляется на общем собрании собственников помещений, а если такое собрание в очной форме не проводится - в письменном виде каждому собственнику, а также размещается на досках объявлений в подъездах или иных оборудованных местах, определенных решением общего собрания собственников помещений.

3.3.5. Организация общих собраний собственников помещений по вопросам использования общего имущества (п. 3.1.31.).

⁸ В Договоре указывается один из нижеперечисленных пунктов в соответствии с пунктами 4.1. и 4.2. Договора.

⁹ В случае выбора способа внесения платы за жилое помещение управляющей организации данный пункт исключается.

3.3.6. Обеспечить выполнение собственниками помещений требований положений Жилищного кодекса РФ, иных нормативных правовых актов и следующих обязательств, принятых ими в силу членства в ТСЖ или заключенных с ТСЖ договоров:

3.3.6.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания членов ТСЖ, принятым в соответствии с законодательством. Своевременно предоставлять управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением(ями).

3.3.6.2. При не использовании помещения(й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.6.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение собственника и их оплаты, без согласования с управляющей организацией;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в Многоквартирном доме;

з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

и) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы,

к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 7.00 час. (при производстве ремонтных работ с 8.00 час. до 20.00 час.),

л) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

3.3.6.4. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения организовать самостоятельно или оплатить сверх платы вывоз крупногабаритных и строительных отходов, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора.

3.3.6.5. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения (далее не относящиеся к Собственнику, зачеркнуть):

о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в размере пропорциональном занимаемому помещению, а также коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях) включая

временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты и взаимодействия Управляющей организации с городским центром жилищных субсидий (собственники жилых помещений);

об изменении объёмов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

3.3.6.6. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.6.7. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

3.4. ТСЖ имеет право:

3.4.1. Представлять интересы и выступать от имени собственников помещений в многоквартирном доме в отношениях с управляющей организацией и(или) иными организациями по гражданско-правовым договорам.

3.4.2. Заключать гражданско-правовые договоры с организациями на выполнение работ и оказание услуг, не указанных в приложениях к настоящему договору.

Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов.

Требовать перерасчета размера платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ.

3.4.3. Требовать перерасчета размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 N 307.

3.4.4. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.5. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора.

3.5. Собственник обязан:

3.5.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания членов ТСЖ, принятым в соответствии с законодательством. Своевременно предоставлять управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением (ями).

3.5.2. При не использовании помещения(й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.5.3. Соблюдать следующие требования:

- а) не производить перенос инженерных сетей;
- б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и

машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение собственника и их оплаты, без согласования с управляющей организацией;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в Многоквартирном доме;

з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

и) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы,

к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 7.00 час. (при производстве ремонтных работ с 8.00 час. до 20.00 час.),

л) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

3.5.4. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора.

3.5.5. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения (далее не относящиеся к Собственнику, зачеркнуть):

о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в размере пропорциональном занимаемому помещению, а также коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты;

об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

3.5.6. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.5.7. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

3.6. Собственник имеет право:

3.6.1. Требовать изменения размера платы за помещение в случае не оказания части услуг и/или не выполнения части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, в соответствии с пунктом 4.13 настоящего Договора.

3.6.2. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

3.6.3. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.6.4. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с пунктом 3.1.28 настоящего Договора.

3.6.5. Поручать вносить платежи по настоящему договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду.

4. Цена Договора, размер платы за помещение и коммунальные услуги, порядок ее внесения

4.1. Цена Договора и размер платы за помещение устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, пропорциональной занимаемому Собственником жилую/нежилому помещению согласно ст.ст.249, 289 ГК РФ и 37, 39 ЖК РФ.

Размер платы устанавливается (ненужное исключить)¹⁰:

- на общем собрании членов ТСЖ на срок не менее чем один год с учетом предложений Управляющей организации за 1 кв. метр в месяц.

- по ценам за содержание и ремонт жилого помещения за 1 кв. метр в месяц, устанавливаемым органами местного самоуправления на очередной календарный год (если на общем собрании членов ТСЖ не принято решение о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения).

4.2. Цена Договора определяется (ненужное исключить):⁹

- общей стоимостью услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в год, приведенной в приложениях №3 и № 4 к настоящему Договору, определенной решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в размере _____ (_____) тыс. рублей в год, в том числе НДС _____ (_____) тыс.рублей.

- общей стоимостью услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, в соответствии с установленной органами местного самоуправления ставкой, в размере _____ (_____) тыс. рублей в год, в том числе НДС _____ (_____) тыс.рублей, при этом перечни услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, приведенные в приложениях № 3 и № 4 к настоящему Договору, должны быть согласованы сторонами с учетом рассчитанной общей стоимости;

и стоимостью коммунальных ресурсов, рассчитываемых как произведение среднего объема потребляемых ресурсов в Многоквартирном доме за предыдущий год (по приборам учета при их наличии или нормативам потребления) и тарифов в соответствии с положениями пунктов 4.4 и 4.5 настоящего Договора, в размере _____ (_____) тыс.рублей в год, в том числе НДС _____ (_____) тыс.рублей.

¹⁰ В Договоре указывается один из нижеперечисленных пунктов.

В случае изменения РЭК цен, ставок и тарифов на жилищно-коммунальные услуги для населения на очередной год соразмерно изменяется общая стоимость услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, приведенных в приложениях № 3 и № 4 к настоящему Договору. Указанные приложения с измененной стоимостью работ и услуг предоставляются ТСЖ и собственникам помещений в сроки, установленные п. 3.1.19 настоящего Договора.

4.3. Ежемесячная плата Собственника помещений в многоквартирном доме за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы на 1 кв. метр такой площади в месяц.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых РЭК.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным РЭК в порядке, установленном федеральным законом.

4.6. Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, соразмерно доле занимаемого помещения и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.7. Плата за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых управляющей организацией или _____ по поручению управляющей организации¹¹. В случае предоставления платежных документов позднее даты, определенной пункте 3.1.23, плата за помещение может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного документа.

4.8. В выставляемом платежном документе указываются: расчетный (лицевой, транзитный) счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме), объемы и стоимость иных услуг с учетом исполнения условий данного договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды. В платежном документе также указываются суммы предоставленных субсидий на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, размер предоставленных льгот, и компенсаций расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг¹², дата создания платежного документа.

4.9. Сумма начисленных в соответствии с пунктом 5.4 настоящего Договора пеней указывается в отдельном платежном документе. В случае предоставления платежного документа позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начисляется пени, сдвигается на срок задержки предоставления платежного документа.

¹¹ В данном пункте указывается наименование организации, с которой управляющая организация заключила соответствующий договор, предусмотренный п. 3.2.6.

¹² В соответствии со ст. 160 Жилищного кодекса Российской Федерации отдельным категориям граждан в порядке и на условиях, которые установлены федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, могут предоставляться компенсации расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг за счет средств соответствующих бюджетов. Согласно ст. 8 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" до внесения изменений в федеральные законы и иные нормативные правовые акты в части замены порядка предоставления гражданам льгот по оплате жилья и коммунальных услуг на порядок предоставления в соответствии со статьей 160 Жилищного кодекса Российской Федерации компенсаций сохраняется прежний порядок предоставления указанных льгот, установленный данными федеральными законами и иными нормативными правовыми актами до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации.

4.10. Собственники вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги Управляющей организации¹³ на расчетный (лицевой, транзитный) счет № _____ в _____

(наименование кредитной организации, БИК, ИНН, корреспондентский счет банка и др. банковские реквизиты)

4.11. Не использование помещений собственниками не является основанием невнесения платы за помещение и за отопление.

4.12. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

4.13. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, указанных в приложениях № 3 и № 4 к настоящему Договору ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. не оказания части услуг и/или не выполнения части работ в многоквартирном доме стоимость этих работ, уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.

В случае не выполнения работ (неоказания услуг) или выявления недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ может быть перерасчитана по итогам года при уведомлении ТСЖ и Собственника (нанимателя, арендатора).

4.14. ТСЖ и/или Собственник (наниматель, арендатор) вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме или сделать это устно в течении 6 месяцев после выявления соответствующего нарушения условий Договора по содержанию и ремонту общего имущества и требовать с Управляющей организации в течении 2 рабочих дней с даты обращения извещения о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин.

4.15. Собственник, передавший функции по оплате за содержание и ремонт общего имущества согласно п.3.1.7. настоящего Договора нанимателям (арендаторам) и установивший размер платы за содержание и ремонт жилого помещения меньше, чем размер платы установленный настоящим Договором обязан в течении 10 рабочих дней после установления этой платы предоставить Управляющей организации стоимость отдельных работ или услуг, входящих в перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в установленную для нанимателей (арендаторов) плату.

4.16. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.17. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, и приложением № 5 к настоящему Договору.

¹³ В данном пункте может быть указан счет другой организации, имеющий договорные отношения с управляющей организацией, которые должны быть подтверждены прилагаемой к настоящему договору копией.

4.18. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта.

4.19. Собственник (наниматель, арендатор) вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организацией платежные документы, с последующим перерасчетом. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному) или отсутствия собственника (нанимателя, арендатора) осуществляется перерасчет суммы, подлежащей оплате за предоплаченный период.

4.20. Капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме проводится за счет Собственника по отдельному Договору на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт, принимаемого с учетом предложений Управляющей организации о необходимости и сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта, если иное не предусмотрено действующим законодательством¹⁴.

4.21. Очередность погашения требований по денежным обязательствам Собственника (нанимателя, арендатора) перед Управляющей организацией определяется в соответствии с действующим законодательством.

4.22. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению сторон.

5. Ответственность сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. 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, а также при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана уплатить Собственнику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости не предоставленных (не выполненных) или не качественно предоставленных (выполненных) соответствующих услуг (работ) за каждый день нарушения, перечислив его на счет, указанный Собственником или по желанию Собственника произвести зачет в счет будущих платежей с корректировкой предоставляемого платежного документа, если сумма штрафной санкции не будет превышать месячного платежа.

5.3. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п.5.4. настоящего Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленными частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим договором.

5.4. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

¹⁴ Частью 2 статьи 165 ЖК РФ предусмотрена возможность предоставления органами местного самоуправления управляющим организациям, товариществам собственников жилья либо жилищным кооперативам или иным специализированным потребительским кооперативам бюджетных средств на капитальный ремонт.

5.5. Управляющая организация несёт ответственность за ущерб, причинённый имуществу собственников в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке установленном законодательством.

**6. Осуществление контроля за выполнением управляющей организацией её
обязательств
по договору управления и порядок регистрации факта нарушения условий
настоящего договора**

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется ТСЖ и(или) собственником помещения и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

- составления актов о нарушении условий договора в соответствии положениями п.6.2-6.5 настоящего раздела Договора;

- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагированию Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;

- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям (жилинспекции, Госпожнадзора, технадзора, СЭС и другие) для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

6.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из сторон Договора и(или) собственника помещения (нанимателя, арендатора) составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и(или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя, арендатора) и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в Многоквартирном доме;

- неправомерных действий Собственника (нанимателя, арендатора).

Указанный Акт является основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственником (нанимателем, арендатором) за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в размере пропорциональном занимаемому помещению.

Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме. В случае признания Управляющей организацией или Собственником своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу, Стороны подписывают дефектную ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, ТСЖ, Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения о

нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление акта производится без его присутствия. В этом случае акт, подписывается остальными членами комиссии.

6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причин и последствий (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемку) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), права которого нарушены или представителя ТСЖ. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в трех экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника) под расписку, второй передается представителю ТСЖ.

6.6. Принятые решения ТСЖ о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по договору являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания собственников.

7. Порядок изменения и расторжения договора

7.1. Настоящий договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Управляющей организации, о чём ТСЖ и Собственники должны быть предупреждены не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего договора в случае если:

многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

собственники помещений в Многоквартирном доме, являющиеся членами ТСЖ, на своём общем собрании приняли иные условия договора управления Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

ТСЖ, собственники помещений регулярно не исполняют своих обязательств в части оплаты по настоящему Договору;

б) По инициативе ТСЖ в случае:

принятия общим собранием собственников помещений или членов ТСЖ решения соответственно о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

систематического нарушения управляющей организацией условий настоящего договора, неоказания услуг или невыполнения работ, указанных в приложениях № 3 и № 4 к настоящему Договору.

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать.

7.1.5. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

7.2. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления за исключением случаев, указанных в абз.1 подпункта а) пункта 7.1.1. настоящего Договора.

7.3. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией, ТСЖ и Собственником.

7.4. Расторжение договора не является основанием для ТСЖ, Собственника (нанимателя, арендатора) в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

7.5. В случае переплаты ТСЖ, Собственником (нанимателем, арендатором) средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить ТСЖ, Собственника (арендатора, нанимателя) о сумме переплаты. Получить от ТСЖ, Собственника (арендатора, нанимателя) распоряжение о перечислении излишне полученных ей средств на указанный им счет.

7.6. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

8. Особые условия

8.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон.

9. Форс-мажор

9.1. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств либо на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. К обязательствам вследствие неопределимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью сторон договора, военные действия, террористические акты и иные, не зависящие от сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у стороны договора необходимых денежных средств, банкротство стороны договора.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы управляющая организация осуществляет указанные в договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет собственникам помещений в многоквартирном доме счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный договором управления многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

9.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору,

причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

9.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

10. Срок действия Договора

10.1. Договор заключен на ____ год(а) и вступает в действие¹⁵ с момента его подписания.

10.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях / или иных по п. 3.2.5. Договора.

10.3. Срок действия договора может быть продлен на 3 месяца, если другая организация, управляющая многоквартирным домом, выбранная на основании решения общего собрания собственников помещений и(или) членов ТСЖ, в течение 30 дней с даты подписания договоров управления многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к их выполнению.

Настоящий договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на ____ страницах и содержит ____ приложений.

Приложения:

1. Состав и состояние общего имущества в Многоквартирном доме по адресу: _____ - на _____ л.;
2. Перечень технической документации на Многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов - на _____ л.;
3. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме - на _____ л.;
4. Перечень работ по ремонту общего имущества в Многоквартирном доме - на _____ л.;
5. Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность - на _____ л.;
6. Сведения о доле собственника в многоквартирном доме по правоустанавливающим документам - на _____ л.

Реквизиты сторон

Товарищество собственников жилья
« _____ »:

(должность)

(подпись) (фамилия, инициалы)

Юридический адрес: _____

Управляющая организация:

(должность)

(подпись) (фамилия, инициалы)

Юридический адрес: _____

¹⁵ Согласно п.7 ст.162 ЖК РФ управляющая организация обязана приступить к выполнению Договора не позднее чем через 30 дней со дня его подписания, если иное не установлено Договором.

Фактический адрес: _____

Фактический адрес: _____

Банковские реквизиты:

Банковские реквизиты:

М. П.

М.П.

Приложение 1
к Примерному договору управления
многоквартирным домом

**Состав
и состояние общего имущества в Многоквартирном доме по адресу:**

(адрес многоквартирного дома)

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
I. Помещения общего пользования		
Помещения общего пользования	Количество – _____ шт. Площадь пола – _____ кв.м Материал пола - _____	Количество помещений требующих текущего ремонта - _____ шт. в том числе: пола - _____ шт. (площадь пола требующая ремонта – _____ кв.м)
Межквартирные лестничные площадки	Количество – _____ шт. Площадь пола – _____ кв.м Материал пола - _____	Количество лестничных площадок требующих текущего ремонта - _____ шт. в том числе пола - _____ шт. (площадь пола требующая ремонта – _____ кв.м)
Лестницы	Количество лестничных маршей – _____ шт. Материал лестничных маршей - _____ Материал ограждения - _____ Материал балясин - _____ Площадь – _____ кв.м	Количество лестниц, требующих ремонта - _____ шт. В том числе: лестничных маршей - _____ шт. ограждений - _____ шт. балясин – шт.
Лифтовые и иные шахты	Количество: - лифтовых шахт - _____ шт. - иные шахты - _____ шт. _____ (указать название шахт)	Количество лифтовых шахт требующих ремонта - _____ шт. Количество иных шахт требующих ремонта - _____ шт.
Коридоры	Количество – _____ шт. Площадь пола – _____ кв.м Материал пола - _____	Количество коридоров, требующих ремонта - _____ шт. в том числе пола - _____ шт. (площадь пола требующая ремонта – _____ кв.м)
Технические этажи	Количество – _____ шт.	Санитарное состояние - _____ (указать

	Площадь пола – _____ кв.м Материал пола - _____	удовлетворительное или неудовлетворительное)
Чердаки	Количество – _____ шт. Площадь пола – _____ кв.м	Санитарное состояние - _____ (указать удовлетворительное или неудовлетворительное) Требования пожарной безопасности - _____ (указать соблюдаются или не соблюдаются, если не соблюдаются дать краткую характеристику нарушений)
Технические подвалы	Количество – _____ шт. Площадь пола – _____ кв.м Перечень инженерных коммуникаций проходящих через подвал: 1. _____; 2. _____; 3. _____; 4. _____. Перечень установленного инженерного оборудования: 1. _____; 2. _____; 3. _____; 4. _____.	Санитарное состояние - _____ (указать удовлетворительное или неудовлетворительное). Требования пожарной безопасности - _____ (указать соблюдаются или не соблюдаются, если не соблюдаются дать краткую характеристику нарушений). Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в замене: 1. _____; 2. _____; 3. _____; 4. _____. Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в ремонте: 1. _____; 2. _____; 3. _____; 4. _____.
II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома		
Фундаменты	Вид фундамента - _____ Количество продухов - _____ шт.	Состояние _____ (указать удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное указать дефекты). Количество продухов требующих ремонта - _____ шт.
Стены и перегородки внутри подъездов	Количество подъездов – _____ шт. Площадь стен в _____	Количество подъездов нуждающихся в ремонте - _____ шт. Площадь стен нуждающихся в ремонте - _____

	<p>подъездах _____ кв. м</p> <p>Материал отделки: стен _____.</p> <p>Площадь потолков _____ кв. м</p> <p>Материал отделки потолков _____</p>	<p>_____ кв.м</p> <p>Площадь потолков нуждающихся в ремонте - _____ кв.м</p>
<p>Стены и перегородки внутри помещений общего пользования</p>	<p>Площадь стен _____ кв. м</p> <p>Материал стены и перегородок _____.</p> <p>Материал отделки стен _____.</p> <p>Площадь потолков _____ кв. м</p> <p>Материал отделки потолков _____</p>	<p>Площадь стен нуждающихся в ремонте - _____ кв.м</p> <p>Площадь потолков нуждающихся в ремонте - _____ кв.м</p>
<p>Наружные стены и перегородки</p>	<p>Материал - _____.</p> <p>Площадь - _____ тыс. кв. м</p> <p>Длина межпанельных швов - _____ м.</p>	<p>Состояние - _____</p> <p>(указать удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты):</p> <p>Площадь стен требующих утепления - _____ кв.м</p> <p>Длина межпанельных швов нуждающихся в ремонте - _____ м.</p>
<p>Перекрытия</p>	<p>Количество этажей - _____</p> <p>Материал - _____.</p> <p>Площадь - _____ тыс. кв. м.</p>	<p>Площадь перекрытия требующая ремонта - _____ кв.м (указать вид работ).</p> <p>Площадь перекрытий требующих утепления - _____ кв.м</p>
<p>Крыши</p>	<p>Количество – _____ шт.</p> <p>Вид кровли - _____ (указать плоская, односкатная, двускатная, иное).</p> <p>Материал кровли - _____.</p> <p>Площадь кровли – _____ кв.м</p> <p>Протяженность свесов - _____ м</p> <p>Площадь свесов - _____ кв. м</p> <p>Протяженность ограждений - _____ м</p>	<p>Характеристика состояния - _____</p> <p>(указать удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное указать):</p> <p>площадь крыши требующей капитального ремонта - _____ кв.м</p> <p>площадь крыши требующей текущего ремонта - _____ кв.м</p>
<p>Двери</p>	<p>Количество дверей ограждающих вход в</p>	<p>Количество дверей ограждающих вход в помещения общего пользования</p>

	помещения общего пользования - _____ шт. из них: деревянных - _____ шт. металлических _____ шт.	требующих ремонта - _____ шт. из них деревянных - _____ шт. металлических _____ шт.
Окна	Количество окон расположенных в помещениях общего пользования - _____ шт. из них деревянных - _____ шт.	Количество окон расположенных в помещениях общего пользования требующих ремонта - _____ шт. из них деревянных - _____ шт.
III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
Лифты и лифтовое оборудование	Количество - _____ шт. В том числе: грузовых - _____ шт. Марки лифтов - _____ Грузоподъемность _____ т. Площадь кабин – _____ кв.м	Количество лифтов требующих: замены - _____ шт. капитального ремонта - _____ шт. текущего ремонта - _____ шт.
Мусоропровод	Количество – _____ шт. Длина ствола - _____ м Количество загрузочных устройств - _____ шт.	Состояние ствола _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное указать дефекты) Количество загрузочных устройств, требующих капитального ремонта - _____ шт.
Вентиляция	Количество вентиляционных каналов - _____ шт. Материал вентиляционных каналов - _____ Протяженность вентиляционных каналов - _____ м Количество вентиляционных коробов - _____ шт.	Количество вентиляционных каналов требующих ремонта - _____ шт.
Дымовые трубы/вентиляционные трубы	Количество вентиляционных труб - _____ шт. Материал - _____; Количество дымовых труб - _____ шт.	Состояние вентиляционных труб _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты). Состояние дымовых труб _____

	Материал - _____	_____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Водосточные желоба/водосточные трубы	Количество желобов – _____ шт. Количество водосточных труб – _____ шт. Тип водосточных желобов и водосточных труб - _____ (наружные или внутренние) Протяженность водосточных труб - _____ м Протяженность водосточных желобов - _____ м	Количество водосточных желобов требующих: замены - _____ шт. ремонта - _____ шт. Количество водосточных труб требующих: замены - _____ шт. ремонта - _____ шт.
Электрические водно-распределительные устройства	Количество - _____ шт.	Состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Светильники	Количество - _____ шт.	Количество светильников требующих замены - _____ шт.. Количество светильников требующих ремонта - _____ шт.
Системы дымоудаления	Количество - _____ шт.	Состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Магистраль с распределительным щитком	Количество - _____ шт. Длина магистрали – м.	Длина магистрали требующая замены - _____ м Количество распределительных щитков требующих ремонта - _____ шт. (указать дефекты)
Сети электроснабжения	Длина – _____ м.	Длина сетей, требующая замены - _____ м
Котлы отопительные	Количество - _____ шт.	Состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Сети теплоснабжения	Диаметр, материал труб и протяженность в однотрубном исчислении: 1. _____ мм. _____ м. 2. _____ мм. _____ м.	Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены: 1. _____ мм. _____ м. 2. _____ мм. _____ м. Протяженность труб требующих ремонта - _____ м. (указать вид работ, восстановление теплоизоляции, окраска, иное)
Задвижки, вентили, краны на системах	Количество: задвижек - _____ шт.	Требует замены или ремонта: задвижек - _____ шт.

теплоснабжения	вентилей - _____ шт. Кранов - _____ шт.	вентилей - _____ шт. Кранов - _____ шт.
Бойлерные, (теплообменники)	Количество - _____ шт.	Состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Элеваторные узлы	Количество - _____ шт.	Состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Радиаторы	Материал и количество – 1. _____ _____ шт. 2. _____ _____ шт.	Требуется замены (материал и количество): 1. _____ шт. 2. _____ шт.
Полотенцесушители	Материал и количество – 1. _____ _____ шт. 2. _____ _____ шт.	Требуется замены (материал и количество): 1. _____ шт. 2. _____ шт.
Системы очистки воды	Количество - _____ шт. Марка _____	Состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Насосы	Количество - _____ шт. Марка насоса: 1. _____ _____ –; 2. _____ _____ –.	Состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Трубопроводы холодной воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. _____ мм. _____, _____ м. 2. _____ мм. _____, _____ м. 3. _____ мм. _____, _____ м.	Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены: 1. _____ мм. _____, _____ м. 2. _____ мм. _____, _____ м. 3. _____ мм. _____, _____ м. Протяженность труб требующих окраски - _____ м.
Трубопроводы горячей воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. _____ мм. _____, _____ м. 2. _____ мм. _____, _____ м. 3. _____ мм. _____, _____ м.	Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены: 1. _____ мм. _____, _____ м. 2. _____ мм. _____, _____ м. 3. _____ мм. _____, _____ м. Протяженность труб требующих окраски - _____ м.
Задвижки, вентили, краны на системах	Количество: задвижек - _____ шт;	Требуется замены или ремонта: задвижек - _____ шт;

водоснабжения	вентилей - _____ шт. Кранов - _____ шт.	вентилей - _____ шт. кранов - _____ шт.
Коллективные приборы учета	Перечень установленных приборов учета, марка и номер: 1. _____; 2. _____; 3. _____.	Указать дату следующей поверки для каждого приборов учета: 1. _____; 2. _____; 3. _____.
Сигнализация	Вид сигнализации: 1. _____; 2. _____.	Состояние для каждого вида сигнализации _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Трубопроводы канализации	Диаметр, материал и протяженность: 1. _____ мм. _____, _____ м. 2. _____ мм. _____, _____ м. 3. _____ мм. _____, _____ м.	Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены: 1. _____ мм. _____, _____ м. 2. _____ мм. _____, _____ м. 3. _____ мм. _____, _____ м.
Сети газоснабжения	Диаметр, материал и протяженность: 1. _____ мм. _____, _____ м. 2. _____ мм. _____, _____ м. 3. _____ мм. _____, _____ м.	Состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Задвижки, вентили, краны на системах газоснабжения	Количество: задвижек - _____ шт; вентилей - _____ шт. Кранов - _____ шт.	Требует замены или ремонта: задвижек - _____ шт; вентилей - _____ шт. кранов - _____ шт.
Калориферы	Количество - _____ шт.	Состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Указатели наименования улицы, переулка, площади и пр. на фасаде многоквартирного дома	Количество - _____ шт.	Состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)

Иное оборудование	Указать наименование	Указать состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
IV. Земельный участок, входящий в состав общего имущества в многоквартирном доме ¹⁶		
Общая площадь	земельного участка - _____ га: в том числе площадь застройки - _____ га. асфальт - _____ га; грунт - _____ га; газон - _____ га.	Указать состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Зеленые насаждения	деревья - _____ шт. кустарники - _____ шт.	Указать состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Элементы благоустройства	Малые архитектурные формы _____ (есть/нет), если есть перечислить _____ ; Ограждения _____ м. Скамейки - _____ шт. Столы - _____ шт.	Перечислить элементы благоустройства, находящиеся в неудовлетворительном состоянии. Указать дефекты
Ливневая сеть	Люки - _____ шт. Приемные колодцы - _____ шт. Ливневая канализация: Тип - _____ Материал - _____ Протяженность - _____ м.	Указать состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Иные строения	1. _____; 2. _____	Указать состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если

¹⁶ Включается в состав общего имущества после передачи земельного участка в общую долевую собственность в соответствии с действующим законодательством

	3. _____; _____.	неудовлетворительное - указать дефекты)
--	---------------------	---

Управляющая организация

ТСЖ «_____»

_____/_____/_____/_____/_____/_____/_____/_____/

М.П.

**Перечень
технической документации на Многоквартирный дом по адресу:**

—
(адрес многоквартирного дома)

и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов

№№ п/п	Наименование документа	Количество листов	Примечания	
I. Техническая документация на многоквартирный дом				
1.	Технический паспорт на многоквартирный дом с экспликацией и поэтажными планами (выписка из технического паспорта на многоквартирный дом)			
2.	Документы (акты) о приемке результатов работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме			
3.	Документы (акты) о приемке результатов работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме			
4.	Акты осмотра, проверки состояния (испытания) на соответствие их эксплуатационных качеств обязательным требованиям безопасности:	4.1. инженерных коммуникаций		
		4.2. коллективных (общедомовых) приборов учета		
		4.3. общих (квартирных) приборов учета		для определения объемов коммунальных ресурсов всеми потребителями в коммунальной квартире
		4.4. индивидуальных приборов учета		для определения объемов коммунальных ресурсов потребителями, проживающими в одном жилом помещении
		4.5. механического оборудования		
		4.6. электрического оборудования		
		4.7. санитарно-технического оборудования		
		4.8. иного обслуживающего более одного помещения в		

		многоквартирном доме оборудования		
		4.9. отдельных конструктивных элементов многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке и других элементов общего имущества)		
5.	Инструкция по эксплуатации многоквартирного дома по форме, установленной федеральным органом исполнительной власти (для домов вводимых в эксплуатацию с 01.07.2007 г.			Содержит рекомендации застройщика (подрядчика), проектировщиков по содержанию и ремонту общего имущества, сроки службы его отдельных частей
II. Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы				
6.	Кадастровая карта (план) земельного участка¹⁷			
7.	Документы, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута с приложением заверенной соответствующей организацией (органом) по государственному учету объектов недвижимого имущества планом, на котором отмечена сфера (граница) действия сервитута, относящегося к части земельного участка, и документы, подтверждающие государственную регистрацию сервитута в ЕГРП¹⁸			
8.	Проектная документация на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) многоквартирного дома			
9.	Акт приемки в эксплуатацию многоквартирного дома			
10.	Акты освидетельствования скрытых работ			
11.	Протокол измерения шума и вибрации			

¹⁷ Включается в состав общего имущества после передачи земельного участка в общедолевую собственность в соответствии с действующим законодательством

¹⁸ Включается в состав общего имущества после передачи земельного участка в общедолевую собственность в соответствии с действующим законодательством

12.	Разрешение на присоединение мощности к сети энергоснабжающей организации		
13.	Акты разграничения эксплуатационной ответственности инженерных сетей электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения с ресурсоснабжающими организациями		
14.	Акты установки и приемки в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета		
15.	Паспорта на приборы учета, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме оборудование		
16.	Акты передачи управляющей организации комплектов проектной документации и исполнительной документации после приемки многоквартирного дома в эксплуатацию		
17.	Письменные заявления, жалобы и предложения по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг		за год, предшествующий передаче документации
18.	Журналы (книги) учета заявлений, жалоб и предложений по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг		
19.	Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы: договора списки прочее		

Примечание: Необходимо указание на форму документа: оригинал; нотариально заверенная копия; копия, заверенная органом, выдавшим документ; ксерокопия или др.
В случае отсутствия документов, указанных в настоящем приложении, или необходимости актуализации имеющихся документов, работы по изготовлению недостающих документов или их обновлению могут быть включены в перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме.

Управляющая организация

« _____ »

_____/_____/_____
_____/_____/_____

ТСЖ

_____/_____

М.П.

**Перечень
услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме по
адресу: _____**

(адрес многоквартирного дома)

№№ п/п	Наименование работ	Периодичность	Годо вая плат а (руб.)	Ст-ть на 1 м ² общ. площади (руб./м ² в месяц)	Отметк а о включе нии в состав работ
I. Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования					
42.	Подметание полов во всех помещениях общего пользования, кабины лифта и протирка их влажной шваброй	_____ раз(а) в неделю	но не реже предусмотренного нормативами ¹³ по эксплуатации жилищного фонда: ЖНМ-96-01/7, ЖНМ-96-01/8		
43.	Очистка и протирка влажной шваброй мусорных камер	_____ раз(а) в неделю			
44.	Мытье и протирка закрывающих устройств мусоропровода	_____ раз(а) в месяц			
45.	Протирка пыли с колпаков светильников, подоконников в помещениях общего пользования	_____ раз(а) в год			
46.	Мытье и протирка дверей и окон в помещениях общего пользования, включая двери мусорных камер	_____ раз(а) в год			
47.	Уборка чердачного и подвального помещения	_____ раз(а) в год			
48.	Подготовка зданий к праздникам	_____ раз(а) в год			
49.					
II. Уборка земельного участка, входящей в состав общего имущества в многоквартирном доме					
50.	Подметание земельного участка в летний период	_____ раз в неделю			
51.	Полив тротуаров	По мере необходимости			

¹³ Нормативы по эксплуатации жилищного фонда утверждены постановлением Правительства Москвы от 4.06.1996 г. №465

52.	Убора мусора с газона, очистка урн	_____ раз в неделю			
53.	уборка мусора на контейнерных площадках	_____ раз в неделю			
54.	Полив газонов	По мере необходимости			
55.	Стрижка газона	По мере необходимости			
56.	Подрезка деревьев и кустов	По мере необходимости			
57.	Очистка и ремонт детских и спортивных площадок, элементов благоустройства	По мере перехода к эксплуатации в весенне-летний период.			
58.	Сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопадов.	_____ раз в неделю			
59.	Сдвигка и подметание снега при снегопаде.	По мере необходимости. Начало работ не позднее ____ часов после начала снегопада.			
60.	Ликвидация скользкости	По мере необходимости			
61.	Сбрасывание снега с крыш, сбивание сосулек	По мере необходимости			
62.					
III. Услуги вывоза бытовых отходов и крупногабаритного мусора					
63.	Вывоз твердых бытовых отходов	ежедневно			
64.	Вывоз крупногабаритного мусора	По мере необходимости			
65.					
IV. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации					
66.	Укрепление водосточных труб, колен и воронок	_____ раз(а) в год			
67.	Расконсервирование и ремонт поливочной системы, консервация системы центрального отопления, ремонт просевших отмосток	По мере перехода к эксплуатации дома в весенне-летний период			
68.	Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования.	По мере необходимости			
69.	Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления, утепление бойлеров,	По мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период			

	утепление и прочистка дымовентиляционных каналов, консервация поливочных систем, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок, ремонт и укрепление входных дверей				
70.	Промывка и опрессовка систем центрального отопления	По мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период			
71.					
V. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт					
72.	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, теплоснабжения электротехнических устройств (ЖНМ-96-01/1)	Прочистка канализационного лежака _____ случаев в год. Проверка исправности канализационных вытяжек _____ проверок в год. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах - _____ проверок в год. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов - _____ раз в год.			
73.	Регулировка и наладка систем отопления	По мере надобности			
74.	Поверка и ремонт коллективных приборов учета	Количество и тип приборов требующих проведения поверки _____ шт.			
75.	Эксплуатация лифтов и лифтового хозяйства	Ежедневно круглосуточно			
76.	Обслуживание ламп-сигналов	Ежедневно круглосуточно			
77.	Обслуживание систем дымоудаления и противопожарной безопасности	Ежемесячно			
78.	Проведение электротехнических замеров: - сопротивления; - изоляции; - фазы-нуль	Согласно требованиям технических регламентов			
79.					
VI. Устранение аварии и выполнение заявок населения					
80.	Устранение аварии (ЖНМ-96-	На системах водоснабжения,			

	01/3, ЖНМ-96-01/2)	теплоснабжения, газоснабжения в течение _____ минут; на системах канализации в течение _____ минут; на системах энергоснабжения в течение _____ минут после получения заявки диспетчером.			
81.	Выполнение заявок населения (ЖНМ-96-01/5)	Протечка кровли - _____ сутки(ок), нарушение водоотвода - _____ сутки(ок), замена разбитого стекла - _____ сутки(ок), неисправность освещения мест общего пользования - _____ суток, неисправность электрической проводки оборудования - _____ часов, неисправность лифта - _____ часов с момента получения заявки.			
		VII. Прочие услуги			
82.	Дератизация	_____ раза в год			
83.	Дезинсекция	_____ раза в неделю			
84.					
ИТОГО:					

Управляющая организация

« _____ »

_____ / _____ / _____ / _____ / _____ /

М.П.

ТСЖ

_____ /

**Перечень
работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме по
адресу _____
(адрес многоквартирного дома)**

<i>№№ n/n</i>	<i>Наименование работ</i>	<i>Дата начала и завершения работ</i>	<i>Стоимост ь работ в год (руб.)</i>	<i>Стоимост ь на I кв.м общ. площади (руб./кв.м в месяцу)</i>	<i>Гарантийный срок на выполненные работы (лет)</i>	<i>Отметка о включении в состав работ</i>
1	Фундаменты					
1.1						
1.2						
1.3						
2	Стены и перегородки					
2.1	<i>В подвалах, технических этажах, чердаках</i>					
2.1.1						
2.1.2						
2.1.3						
2.2.	<i>Внешние части многоквартирного дом, включая межпанельные швы</i>					
2.2.1						
2.2.2						
2.2.3						
2.3	<i>В подъездах и иных помещения общего пользования, мусорные камеры</i>					
2.3.1						
2.3.2						
2.3.3						
3	Стволы мусоропроводов, закрывающие устройства на мусорных камерах					
3.1.						
3.2						
3.3						
4	Балконы, козырьки, лоджии и эркеры					
4.1						
4.2						
4.3						
5.	Перекрытия					
5.1						
5.2						
5.3						
6	Полы в помещениях общего пользования					
6.1						
6.2						
6.3						
7	Крыши					
7.1						
7.2						
7.3						

8	<i>Водоотводящие устройства</i>				
8.1					
8.2					
8.3					
9	<i>Окна двери в помещениях общего пользования</i>				
9.1					
9.2					
9.3					
10	<i>Лестницы</i>				
10.1					
10.2					
10.3					
11	<i>Печи, котлы</i>				
11.1					
11.2					
11.3					
12	<i>Системы холодного водоснабжения</i>				
12.1					
12.2					
12.3					
13	<i>Системы горячего водоснабжения</i>				
13.1					
13.2					
13.3					
14	<i>Канализация</i>				
14.1					
14.2					
14.3					
15	<i>Системы газоснабжения</i>				
15.1					
15.2					
15.3					
16	<i>Система электроснабжения, освещение помещений общего пользования и земельного участка</i>				
16.1					
16.2					
16.3					
17	<i>Системы теплоснабжения</i>				
17.1					
17.2					
17.3					
18	<i>Системы вентиляции, дымоудаления</i>				
18.1					
18.2					
18.3					
19	<i>Лифты</i>				
19.1					
19.2					
19.3					
20	<i>Антенна, сети радио-, телефонные, иные коммуникационные сети</i>				
20.1					
20.2					
20.3					
21	<i>Объекты внешнего благоустройства</i>				
21.1					
21.2					
21.3					
ИТОГО:					

Примечание: Таблица приложения заполняется управляющей организацией с учетом технического состояния,

конструктивных особенностей многоквартирного дома размеров финансирования собственниками. При заполнении таблицы могут быть использованы Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда (утвержденные постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170).

Управляющая организация

« _____ »

_____/_____/_____
_____/_____/_____

М.П.

ТСЖ

_____/_____

Приложение 5
к Примерному договору управления
многоквартирным домом

**Порядок
изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг
ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную
продолжительность¹⁴**

Требования к качеству коммунальных услуг	Допустимая продолжительность перерывов или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества	3.90. Условия изменения размера платы за коммунальные услуги ненадлежащего качества
1. Холодное водоснабжение		
1.1. Бесперебойное круглосуточное водоснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: а) 8 часа (суммарно) в течение одного месяца; б) 4 часа одновременно (в том числе при аварии)	за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности перерыва подачи воды - размер ежемесячной платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
1.2. Постоянное соответствие состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам: нарушение качества не допускается	отклонение состава и свойств холодной воды от действующих санитарных норм и правил не допускается	при несоответствии состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам - плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
1.3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке разбора:	отклонение давления не допускается	за каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды:

¹⁴ Порядок определяется в соответствии с действующими Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденных постановлением РФ.

<p>а) в многоквартирных домах и жилых домах: - не менее 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см); - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); б) у водоразборных колонок - не менее 0,1 МПа (1 кгс/кв. см)</p>		<p>а) при давлении, отличающемся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%; б) при давлении, отличающимся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)</p>
2. Горячее водоснабжение		
<p>2.2. Обеспечение температуру горячей воды в точке разбора: а) не менее 60оС для открытых систем централизованного теплоснабжения; б) не менее 50оС для закрытых систем централизованного теплоснабжения; в) не более 75оС для любых систем теплоснабжения</p>	<p>допустимое отклонение температуры горячей воды в точке разбора: а) в ночное время (с 23 до 6 часов) не более чем на 5оС; б) в дневное время (с 6 до 23 часов) не более чем на 3оС</p>	<p>а) за каждые 30С снижения температуры свыше допустимых отклонений - размер платы снижается на 0,1% за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимый продолжительности нарушения; б) при снижении температуры горячей воды ниже 40°С - оплата потребленной воды производится по тарифу за холодную воду</p>
<p>2.3. Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды действующим санитарным нормам и правилам</p>	<p>отклонение состава и свойств горячей воды от действующих санитарных норм и правил не допускается</p>	<p>при несоответствии состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам - плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)</p>
<p>2.4. Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора: - не менее 0,03 МПа (0,3 кгс/кв.см); - не более 0,45 МПа (4,5 кгс/кв.см)</p>	<p>отклонение давления не допускается</p>	<p>за каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды: а) при давлении отличающимся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%; б) при давлении отличающимся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)</p>
3. Водоотведение		
<p>3.1. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года</p>	<p>допустимая продолжительность перерыва водоотведения: а) не более 8 часов (суммарно) в течение одного</p>	<p>за каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва водоотведения - размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при</p>

	<p>месяца б) 4 часа единовременно (в том числе при аварии)</p>	<p>определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1</p>
4. Электроснабжение		
<p>4.1. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года</p>	<p>допустимая продолжительность перерыва электроснабжения: 1 а) 2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания; б) 24 часа - при наличии одного источника питания</p>	<p>за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва электроснабжения (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы, снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1</p>
<p>4.2. Постоянное соответствие напряжения, частоты действующим федеральным стандартам</p>	<p>не допускается</p>	<p>за каждый час периода снабжения электрической энергией, не соответствующей установленному стандарту (суммарно за расчетный период) - размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1</p>
5. Газоснабжение		
<p>5.1. Бесперебойное круглосуточное газоснабжение в течение года</p>	<p>не более 4 часов (суммарно) в течение одного месяца</p>	<p>за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва газоснабжения (суммарно за расчетный период) размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1</p>
<p>5.2. Постоянное соответствие свойств и давления подаваемого газа действующим федеральным стандартам и иным обязательным требованиям</p>	<p>отклонение свойств и давления подаваемого газа от действующих федеральных стандартов и иных обязательных требований не допускается</p>	<p>при несоответствии свойств и давления подаваемого газа действующим федеральным стандартам и иным обязательным требованиям плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)</p>

<p>5.3. Давление сетевого газа: не менее 0,003 МПа; не более 0,005 МПа</p>	<p>отклонение давления сетевого газа более чем на 0,005 МПа не допускается</p>	<p>за каждый час (суммарно за расчетный период) периода снабжения газом: а) при давлении отличающемся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%; б) при давлении отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов)</p>
<p>6. Отопление</p>		
<p>6.1. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода</p>	<p>допустимая продолжительность перерыва отопления: а) не более 24 часов (суммарно) в течение одного месяца; б) не более 16 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от нормативной до 12оС, в) не более 8 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от 12 до 10оС, г) не более 4 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от 10 до 8оС</p>	<p>за каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва отопления размер ежемесячной платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1</p>
<p>6.2. Обеспечение температуры воздуха: а) в жилых помещениях не ниже + 18оС (в угловых комнатах +20оС), а в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) минус 31°С и ниже + 20 (+22)°С б) в других помещениях - в соответствии с ГОСТ Р</p>	<p>отклонение температуры воздуха в жилом помещении не допускается</p>	<p>за каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении от указанной в настоящем пункте (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы снижается: а) на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета за каждый градус отклонения температуры; б) на 0,15% за каждый градус отклонения температуры при определении платы исходя из</p>

51617-2000 Допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0 до 5 часов) - не более 3°C Допустимое превышение нормативной температуры - не более 4°C		нормативов потребления
6.3. Давление во внутридомовой системе отопления: а) с чугунными радиаторами - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см) б) с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами – не более 1,0 МПа (10 кгс/кв. см); в) с любыми отопительными приборами – не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв. см) выше статического давления, требуемого для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем	отклонение давления более установленных значений не допускается	за каждый час (суммарно за расчетный период) периода отклонения установленного давления во внутридомовой системе отопления при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)

Примечания:

1) В случае перерывов в предоставлении коммунальных услуг, превышающих установленную продолжительность, плата за коммунальные услуги, при отсутствии индивидуальных или коллективных приборов учета, снижается на размер стоимости не предоставленных коммунальных услуг. Объем (количество) не предоставленного коммунального ресурса рассчитывается исходя из норматива потребления коммунальной услуги, количества потребителей (для водоснабжения, водоотведения, газоснабжения и электроснабжения) или общей площади (для отопления) жилых помещений, а также времени не предоставления коммунальной услуги.

2) Перерыв электроснабжения (пункт 4.1) не допускается, если он может повлечь отключение насосного оборудования, автоматических устройств технологической защиты и иного оборудования, обеспечивающего безаварийную работу внутридомовых инженерных систем и безопасные условия проживания граждан.

3) Требования пункта 6.2 применяются при температуре наружного воздуха не ниже расчетной при проектировании системы отопления и при условии выполнения обязательных мер по утеплению помещений.

Управляющая организация

«_____»

_____/_____/_____
_____/_____/_____

М.П.

ТСЖ

_____/_____

**Сведения
о собственниках помещений в многоквартирном доме по правоустанавливающим
документам и их доле в праве на общее имущество в многоквартирном доме**

№ № п/п	ФИО собственни ка	№ квартиры или нежилого помещения по экспликаци и БТИ	Этаж	Общая площадь квартиры или нежилого помещения по экспликации БТИ (кв.м)	Жилая площадь квартиры (кв.м)	Доля собственника в помещении по правоустанав- ливающему документу (доля, процент, кв.м)
1	2	3	4	5	6	7

Управляющая организация

«_____»

_____/_____/_____
_____/_____/_____

М.П.

ТСЖ