

Э.Я. Кириллов, Д.Л. Щур

ТСЖ

ТОВАРИЩЕСТВО
СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

2-е издание



Кириллов Э.Я., Шур Д.Л.

Товарищество собственников жилья: практическое пособие. 2-е изд., дополн. и переработ. — М: ЗАО ИКЦ «ДИС», 2007. — 288 с.

ISBN 978-5-9569-0020-8

В настоящем пособии подробно рассматриваются вопросы создания и организации деятельности товариществ собственников жилья в соответствии с новейшим жилищным законодательством и Жилищным кодексом РФ.

В отдельной главе разъясняются правовое положение членов товарищества собственников жилья, процедура организации управления товариществом и иные вопросы.

В качестве приложений к пособию приводятся образцы и формы документов, оформляемых в процессе создания и текущей деятельности товариществ собственников жилья.

ББК 607.404

Полное или частичное воспроизведение или размножение каким-либо способом материалов, опубликованных в настоящем издании, допускается только с письменного разрешения ЗАО ИКЦ «ДИС».

ISBN 978-5-9569-0020-8

© ЗАО ИКЦ «ДИС», 2005, 2007

Введение

С принятием нового Жилищного кодекса РФ получил дальнейшее развитие институт товарищества собственников жилья.

До сих пор такая форма организации, как товарищество собственников жилья, не пользовалась популярностью у непосредственных собственников и во многом была недооценена ими. Об этом свидетельствует статистика распространения опыта по созданию товариществ собственников жилья в Российской Федерации:

- к концу 1996 г. число зарегистрированных товариществ собственников жилья составляло более 600 (приказ Госстроя России от 11.12.1997 № 17-132 «Об утверждении нормативно-методических материалов по реализации концепции реформы жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации»);
- 1999 г. — насчитывалось 3180 товариществ собственников жилья; процесс создания товариществ собственников жилья в большинстве регионов и городов Российской Федерации идет медленными темпами (письмо Госстроя России от 28.10.1999 № ЛЧ-3735/13 «Об информационно-пропагандистской работе и освещении в СМИ деятельности ТСЖ»);
- 2003 г. — функционировало порядка 5800 товариществ собственников жилья (государственный доклад МАП России «Защита прав потребителей в Российской Федерации в 2002 году» от 03.10.2003).

На сегодняшний день количество товариществ значительно возросло, однако не достигает показателей европейских стран и США.

Причин нераспространенности данной формы самоорганизации граждан в жилищной сфере несколько:

- монополизм коммунальных предприятий;
- недофинансирование коммунальной сферы;
- неразвитость гражданско-правовых механизмов ответственности за качество и количество оказываемых услуг в коммунальной сфере;
- недостаточная информированность населения обо всех положительных примерах работы жилищных товариществ и преимуществах самоуправления;
- непонимание экономического интереса в создании товариществ собственников жилья.

За рамками данного перечня остается и еще одна немаловажная причина — государство признает свое бессилие в реформировании всего жилищно-коммунального хозяйства без помощи граждан. Но такую помощь оно может получить только от наиболее активной части населения — собственников жилья. Вот почему оно готово на любое стимулирование создания товариществ собственников жилья. И чем быстрее собственники жилья осознают это, тем с большей выгодой для себя они смогут воспользоваться предоставленными им правами. Ведь в конечном счете, самоуправление в жилищной сфере является одним из наиболее эффективных способов защиты прав собственников жилья, контроля со стороны населения за объемом и качеством жилищно-коммунальных услуг, влияния на стоимость и качество предоставляемых услуг и позволяет создавать условия для привлечения дополнительных источников финансирования работ по обслуживанию и ремонту жилья.

Кроме того, в соответствии со статьей 161 Жилищного кодекса РФ собственники помещений в многоквартирном доме все равно обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

- 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;
- 2) *управление товариществом собственников жилья* (либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом);
- 3) управление управляющей организацией.

В первом случае собственники не имеют статуса юридического лица, а следовательно, ограничены в хозяйственной деятельности, без которой управление многоквартирным домом затруднительно, а в последнем — лишены возможности контроля за деятельностью управляющей организации и влияния на нее. Вот почему имеет смысл задуматься о наиболее рациональной форме управления посредством создания товарищества собственников жилья.

Настоящее пособие подготовлено для преодоления одной из названных выше проблем и ознакомления широкого круга читателей (потенциальных и действительных собственников жилья) с современным законодательным регулированием вопросов создания и функционирования товариществ собственников жилья.

Д.Л. Шур

ГЛАВА 1

Создание и деятельность товарищества собственников жилья

С введением в действие Жилищного кодекса РФ от 29.12.2004 № 188-ФЗ отношения по поводу создания и деятельности товариществ собственников жилья, прав и обязанностей их членов регулируются жилищным законодательством (пункт 9 части 1 статьи 4 Жилищного кодекса РФ). Как известно, ранее эти вопросы регулировались законодательством о кондоминиумах и товариществах собственников жилья (в частности, Федеральным законом от 15.06.1996 № 72-ФЗ «О товариществах собственников жилья»).

Современное жилищное законодательство состоит из Жилищного кодекса РФ, принятых в соответствии с Жилищным кодексом РФ других федеральных законов, а также изданных в соответствии с ними указов Президента РФ, постановлений Правительства РФ, нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти, принятых законов и иных нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации, нормативных правовых актов органов местного самоуправления (часть 2 статьи 5 Жилищного кодекса РФ).

Последнее означает, что в соответствии с Конституцией РФ жилищное законодательство находится в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации (часть 1 статьи 5 Жилищного кодекса РФ). Нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации, а также органов местного самоуправления должны соответствовать Жилищному кодексу РФ.

В случае несоответствия норм жилищного законодательства, содержащихся в законах и иных нормативных правовых актах субъектов Российской Федерации, нормативных правовых актах органов местного самоуправления, положениям Жилищного кодекса РФ применяются положения Кодекса.

Это же правило распространяется и на федеральные законы и иные нормативные правовые акты Российской Федерации, принятые во исполнение Жилищного кодекса РФ.

К исключительной компетенции органов государственной власти Российской Федерации в области жилищных отношений относится определение порядка организации и деятельности товариществ собственников жилья, определение правового положения членов товариществ собственников жилья (часть 9 статьи 12 Жилищного кодекса РФ). Однако государство оставляет за собой право регулировать и иные вопросы в области жилищных отношений, а именно вопросы, отнесенные к компетенции органов государственной власти субъектов Российской Федерации в области жилищных отношений Конституцией РФ, Жилищным кодексом РФ, другими федеральными законами и не отнесенные к компетенции органов государственной власти Российской Федерации, компетенции органов местного самоуправления (часть 12 статьи 12 Жилищного кодекса РФ).

Это объясняется тем, что жилищное законодательство является комплексным и содержит нормы различных отраслей права.

Так, наряду с Жилищным кодексом РФ отдельные вопросы создания и деятельности товариществ собственников жилья регулируются Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом «О некоммерческих организациях», Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» и другими нормативными правовыми актами, которые будут рассмотрены далее.

§ 1.1. Понятие «товарищество собственников жилья»

Товарищество собственников жилья — это самостоятельная организационно-правовая форма юридических лиц, относящаяся к числу некоммерческих организаций.

Правовая основа товарищества заложена в части 1 статьи 30 Конституции РФ (каждый имеет право на объединение для защиты своих интересов), а также в части 2 ее статьи 35 (каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами).

Это положение получило развитие в части 1 статьи 291 Гражданского кодекса РФ — собственники квартир для обеспечения эксплуатации многоквартирного дома, пользования

квартирами и их общим имуществом образуют товарищества собственников квартир (жилья). Далее в части 2 этой же статьи Гражданского кодекса РФ содержится четкое указание на специальный характер законодательства, регулирующего вопросы создания и деятельности товариществ собственников жилья. Таковым по отношению к Гражданскому кодексу РФ в настоящее время выступает раздел VI Жилищного кодекса РФ (приложение 1 к настоящему пособию). Ссылка на закон о товариществах собственников жилья в данном случае представляет собой техническое несогласование, которое, скорее всего, будет исправлено в ближайшее время.

Итоговое же определение, содержащееся в части 1 статьи 135 Жилищного кодекса РФ, претерпело незначительное изменение по сравнению с ранее закрепленной в Федеральном законе «О товариществах собственников жилья» формулировкой: *товариществом собственников жилья* признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме (для сравнения: при предыдущем нормативном регулировании под товариществом собственников жилья понималась некоммерческая организация, форма объединения домовладельцев для совместного управления и обеспечения эксплуатации комплекса недвижимого имущества в кондоминиуме, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом). То есть, по сути, из нового Жилищного кодекса РФ изъят используемый в прежнем жилищном законодательстве термин «кондоминиум».

Не изменилась и природа таких товариществ — это некоммерческие организации. В соответствии со статьей 50 Гражданского кодекса РФ классификация отнесения юридических лиц к коммерческим и некоммерческим проводится в зависимости от целей их создания. Так, некоммерческой признается организация, которая не имеет в качестве основной цели своего создания извлечение прибыли и не распределяет полученную прибыль между участниками.

Основная же цель создания товарищества собственников жилья — это защита интересов собственников жилья (а именно совместное управление комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечение эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме).

Здесь важно отметить, что поскольку товарищество собственников жилья является некоммерческой организацией, то на него в силу пункта 2 статьи 1 Федерального закона от 12.01.1996 № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях» (с изм. на 02.03.2007) распространяется действие этого Федерального закона, так как он применяется по отношению ко всем некоммерческим организациям, созданным или создаваемым на территории Российской Федерации (если иное не установлено данным Федеральным законом или другими федеральными законами).

В соответствии с законодательством некоммерческая организация может осуществлять предпринимательскую деятельность, но лишь постольку, поскольку это служит достижению целей, ради которых она создана. Исходя из целей создания хозяйственная деятельность товариществ собственников жилья имеет свою специфику, что и будет рассмотрено далее.

§ 1.2. Устав товарищества собственников жилья

В силу пункта 4 статьи Федерального закона «О некоммерческих организациях» в учредительных документах некоммерческой организации должны определяться наименование некоммерческой организации, содержащее указание на характер ее деятельности и организационно-правовую форму, место нахождения некоммерческой организации, порядок управления деятельностью, предмет и цели деятельности, сведения о филиалах и представительствах, права и обязанности членов, условия и порядок приема в члены некоммерческой организации и выхода из нее (в случае, если некоммерческая организация имеет членство), источники формирования имущества некоммерческой организации, порядок внесения изменений в учредительные документы некоммерческой организации, порядок использования

имущества в случае ликвидации некоммерческой организации и иные положения, предусмотренные данным Федеральным законом и иными федеральными законами. Для товариществ собственников жилья специальным федеральным законом, определяющим требования к учредительным документам товариществ является Жилищный кодекс РФ, в соответствии с которым устав товарищества собственников жилья должен содержать следующие разделы:

- цель и виды деятельности товарищества;
- правовой статус товарищества;
- право собственности на жилые и (или) нежилые помещения и общее имущество в товариществе;
- образование и использование средств и фондов товарищества, участие членов товарищества в финансировании расходов по содержанию и ремонту общего имущества;
- область хозяйственной деятельности товарищества;
- членство в товариществе;
- права и обязанности товарищества;
- права и обязанности членов товарищества;
- порядок управления товариществом;
- органы управления и контроля товарищества;
- общее собрание членов товарищества;
- правление товарищества;
- председатель правления;
- ревизионная комиссия (ревизор);
- порядок реорганизации и ликвидации товарищества.

Согласно части 4 статьи 135 Жилищного кодекса РФ товарищество собственников жилья создается без ограничения срока деятельности, если иное не предусмотрено уставом товарищества.

Устав товарищества собственников жилья принимается на общем собрании большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме (часть 2 статьи 135 Жилищного кодекса РФ).

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме уже само по себе является органом управления многоквартирным домом. Поэтому оно правомочно, если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов. Форма проведения собрания может быть как очной, так и заочной.

Инициатором собрания может выступать любой из собственников помещений в многоквартирном доме. Однако на него возлагается обязанность по подготовке проведения собрания, как-то:

— сообщить собственникам помещений в данном доме о проведении такого собрания не позднее чем за 10 дней до даты его проведения;

— в указанный срок сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме направить каждому собственнику помещения в данном доме заказным письмом или вручить каждому собственнику помещения в данном доме под роспись. Размещение такого сообщения в определенном помещении данного дома, доступном для всех собственников помещений в данном доме, возможно лишь в том случае, если на предыдущем собрании собственников жилья было принято соответствующее решение. Также общим собранием может быть установлен и иной порядок извещения.

Само сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме также должно отвечать определенным требованиям, установленным частью 5 статьи 45 Жилищного кодекса РФ. В нем 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.

Решения общего собрания по вопросу утверждения устава принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме. Количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в

многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме (часть 3 статьи 48 Жилищного кодекса РФ).

Результат голосования может оформляться в форме протокола или решения. В любом случае итоговый документ должен позволять идентифицировать собственника или его представителя, содержать сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в многоквартирном доме, а также однозначно выражать его мнение по поставленному вопросу.

Устав товарищества собственников жилья считается принятым, если число членов товарищества собственников жилья, создавших товарищество, превышает 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме (часть 3 статьи 135 Жилищного кодекса РФ, часть 1 статьи 136 Жилищного кодекса РФ). Необходимо помнить, что в соответствии с провозглашенным в части 2 статьи 30 Конституции РФ принципом никто не может быть принужден к вступлению в какое-либо объединение или пребыванию в нем.

Примерный образец устава товарищества собственников жилья приводится в приложениях 2 и 11 к настоящему пособию.

§ 1.3. Регистрация товарищества собственников жилья

Собственники помещений в одном многоквартирном доме могут создать только одно товарищество собственников жилья (часть 1 статьи 136 Жилищного кодекса РФ).

Вместе с тем законодательство допускает создание товарищества собственников жилья путем объединения:

— нескольких многоквартирных домов, помещения в которых принадлежат различным (не менее чем двум) собственникам помещений в многоквартирном доме, с земельными участками, расположенными на общем земельном участке или нескольких соседних (граничащих) земельных участках, сетями инженерно-технического обеспечения и другими элементами инфраструктуры;

— 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 (часть 2 статьи 136 Жилищного кодекса РФ).

Максимальный размер таких товариществ законодательством не установлен, однако очевидно, что общий критерий возможности такого объединения — это общность земельного участка и единые инженерные коммуникации, связывающие объекты собственности предполагаемых участников товарищества.

Кроме того, товарищество собственников жилья может быть создано лицами, которым будет принадлежать право собственности на помещения в строящихся многоквартирных домах (статья 139 Жилищного кодекса РФ). Надо сказать, что такое правило существовало и ранее — в статье 48 Федерального закона от 05.06.1996 № 72-ФЗ «О товариществах собственников жилья», с той лишь разницей, что тогда товарищество могло быть образовано и единственным лицом, например, заказчиком или застройщиком. Сегодня создать товарищество может лишь группа лиц, которым будет принадлежать право собственности на помещения в строящихся домах.

В любом случае при принятии решения о создании товарищества собственников жилья на его участников возлагается обязанность по соблюдению установленных процедур, рассмотренных выше.

С юридической точки зрения товарищество собственников жилья является юридическим лицом с момента его государственной регистрации.

Государственная регистрация товарищества собственников жилья осуществляется в соответствии с законодательством о государственной регистрации юридических лиц, которое, в свою очередь, состоит из Гражданского кодекса РФ, Федерального закона от 08.08.2001 № 129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» и соответствующих статей Федерального закона «О некоммерческих организациях».

Государственная регистрация представляет собой акт уполномоченного федерального органа исполнительной власти, осуществляемый посредством внесения в Единый государственный реестр юридических лиц сведений о создании, реорганизации и ликвидации товарищества собственников жилья и иных установленных законом сведений о юридическом лице.

Согласно статье 3 Федерального закона «О некоммерческих организациях» некоммерческая организация считается созданной как юридическое лицо с момента ее государственной регистрации в установленном законом порядке, имеет в собственности или в оперативном управлении обремененное имущество, отвечает (за исключением частных учреждений) по своим обязательствам этим имуществом, может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и неимущественные права, нести обязанности, быть истцом и ответчиком в суде. Некоммерческая организация должна иметь самостоятельный баланс или смету

Порядок государственной регистрации некоммерческих организаций определен в статье 13.1 Федерального закона «О некоммерческих организациях». Согласно ей некоммерческая организация подлежит государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» с учетом установленного данным Федеральным законом порядка государственной регистрации некоммерческих организаций.

Решение о государственной регистрации (об отказе в государственной регистрации) некоммерческой организации принимается федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным в сфере регистрации некоммерческих организаций, или его территориальным органом. Таковым в соответствии с Положением о Федеральной регистрационной службе, утвержденным Указом Президента РФ от 13.10.2004 № 1315 (с изм. на 02.05.2006), является Федеральная регистрационная служба (Росрегистрация). В подпункте 4 пункта 6 Положения закреплено такое ее полномочие, как принятие в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, решения о государственной регистрации некоммерческих организаций, в том числе отделений международных организаций и иностранных

некоммерческих неправительственных организаций, общественных объединений, политических партий, торгово-промышленных палат, иных юридических лиц, о внесении казачьих обществ в государственный реестр казачьих обществ в Российской Федерации, а также о внесении сведений о филиалах и представительствах международных организаций, иностранных некоммерческих неправительственных организаций в реестр филиалов и представительств международных организаций и иностранных некоммерческих неправительственных организаций.

Документы, необходимые для государственной регистрации некоммерческой организации, представляются в уполномоченный орган или его территориальный орган не позднее чем через 3 месяца со дня принятия решения о создании такой организации.

Для государственной регистрации некоммерческой организации при ее создании в уполномоченный орган или его территориальный орган представляются следующие документы:

1) заявление, подписанное уполномоченным лицом, с указанием его фамилии, имени, отчества, места жительства и контактных телефонов (форма заявления приводится в приложении 3 к настоящему пособию);

2) учредительные документы некоммерческой организации в трех экземплярах;

3) решение о создании некоммерческой организации и об утверждении ее учредительных документов с указанием состава избранных (назначенных) органов в двух экземплярах;

4) сведения об учредителях в двух экземплярах;

5) документ об уплате государственной пошлины;

6) сведения об адресе (о месте нахождения) постоянно действующего органа некоммерческой организации, по которому осуществляется связь с некоммерческой организацией;

7) при использовании в наименовании некоммерческой организации личного имени гражданина, символики, защищенной законодательством Российской Федерации об охране интеллектуальной собственности или авторских прав, а также полного наименования иного юридического лица как части собственного наименования — документы, подтверждающие правомочия на их использование;

8) выписка из реестра иностранных юридических лиц соответствующей страны происхождения или иной равнозначный по юридической силе документ, подтверждающий юридический статус учредителя - иностранного лица.

Формы документов, необходимых для соответствующей государственной регистрации, утверждены постановлением Правительства РФ от 15.04.2006 № 212 «О мерах по реализации отдельных положений федеральных законов, регулирующих деятельность некоммерческих организаций».

Росрегистрация при отсутствии оснований для отказа в государственной регистрации некоммерческой организации не позднее чем через 14 рабочих дней со дня получения необходимых документов принимает решение о государственной регистрации некоммерческой организации и направляет в регистрирующий орган сведения и документы, необходимые для осуществления регистрирующим органом функций по ведению Единого государственного реестра юридических лиц. На основании указанного решения и представленных уполномоченным органом или его территориальным органом сведений и документов регистрирующий орган в срок не более чем 5 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 орган, принявший решение о государственной регистрации некоммерческой организации. Орган, принявший решение о государственной регистрации некоммерческой организации, не позднее 3 рабочих дней со дня получения от регистрирующего органа информации о внесении в Единый государственный реестр юридических лиц записи о некоммерческой организации выдает заявителю свидетельство о государственной регистрации.

За государственную регистрацию товарищества собственников жилья в соответствии со статьями 333.24 и 333.33 Налогового кодекса РФ взимается государственная пошлина в размере 2000 рублей, а также за свидетельствование подлинности подписи каждого лица на заявлении о регистрации и на каждом документе — 200 рублей.

§ 1.4. Реорганизация, объединение и ликвидация товариществ собственников жилья

1.4.1. Реорганизация товарищества

О порядке реорганизации товарищества собственников жилья говорится в статье 140 Жилищного кодекса РФ: реорганизация товарищества собственников жилья осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством. Это норма отсылочного характера, и в ней указывается на источник правового регулирования вопросов реорганизации любых юридических лиц. Таким источником является гражданское законодательство, а именно статьи 57—60 Гражданского кодекса РФ.

Под реорганизацией юридических лиц законодательством признается их слияние, присоединение, разделение, выделение или преобразование. Это означает, что товарищество собственников жилья может быть реорганизовано путем слияния нескольких товариществ в одно, присоединением одного или нескольких товариществ к другому, разделением товарищества на два или более товарищества собственников жилья, выделением одного или нескольких товариществ из первоначального товарищества собственников жилья, которое при этом продолжает свою деятельность, и, наконец, преобразованием товарищества собственников жилья в другую организационно-правовую форму.

Любая реорганизация (за исключением преобразования в другую организационно-правовую форму) возможна лишь при наличии соответствующего решения общего собрания членов товарищества собственников жилья. При реорганизации товариществ должны соблюдаться правила, предусмотренные для создания и государственной регистрации товарищества собственников жилья, рассмотренные выше. А значит, для указанных случаев реорганизации требуется согласие не менее чем двух третей от общего числа голосов членов товарищества собственников жилья.

Что касается реорганизации товарищества в другую организационно-правовую форму, то в соответствии с частью 2 статьи 140 Жилищного кодекса РФ оно может быть преобразовано только в жилищный или жилищно-

строительный кооператив, и только на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (при этом требуется согласие большинства собственников помещений в многоквартирном доме от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании членов товарищества).

При реорганизации товарищества собственников жилья соблюдается гражданско-правовой принцип преемства.

Так, при слиянии и присоединении товариществ собственников жилья права и обязанности вновь образованных товариществ оформляются передаточным актом. То же самое относится и к преобразованию товарищества собственников жилья в жилищный или жилищно-строительный кооператив.

А вот при разделении или выделении товарищества собственников жилья объем прав и обязанностей определяется в соответствии с разделительным балансом.

Передаточный акт и разделительный баланс должны содержать положения о преемстве по всем обязательствам реорганизованного товарищества собственников жилья в отношении всех его кредиторов и должников, включая и обязательства, оспариваемые сторонами.

Передаточный акт и разделительный баланс утверждаются решением общего собрания членов товарищества собственников жилья — простым большинством голосов членов товарищества собственников жилья (собственников помещений в многоквартирном доме) от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов товарищества.

К передаточному акту или разделительному балансу могут прилагаться:

1) бухгалтерская отчетность в составе, установленном Федеральным законом от 21.11.1996 № 129-ФЗ «О бухгалтерском учете» (с изм. на 30.06.2003), в соответствии с которой определяется состав имущества и обязательств реорганизуемого товарищества собственников жилья, а также их оценка на последнюю отчетную дату перед датой оформления передачи имущества и обязательств в установленном законодательством порядке;

2) акты (описи) инвентаризации имущества и обязательств реорганизуемого товарищества собственников жилья, проведенной в соответствии с законодательством

Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами перед составлением передаточного акта или разделительного баланса, подтверждающих их достоверность (наличие, состояние и оценку имущества и обязательств);

3) первичные учетные документы по материальным ценностям (акты (накладные) приемки-передачи основных средств, материально-производственных запасов и др.), перечни (описи) иного имущества, подлежащего приемке-передаче при реорганизации товарищества собственников жилья;

4) расшифровки (описи) кредиторской и дебиторской задолженностей с информацией о письменном уведомлении в установленные сроки кредиторов и дебиторов реорганизуемых товариществ собственников жилья о переходе с момента государственной регистрации вновь созданного юридического лица имущества и обязательств по соответствующим договорам и контрактам к правопреемнику, расчетов с соответствующими бюджетами, государственными внебюджетными фондами и др.;

5) документ, подтверждающий факт внесения соответствующей записи регистрирующего органа в Единый государственный реестр юридических лиц в соответствии с законодательством Российской Федерации:

— о вновь возникших юридических лицах при реорганизации в форме слияния, выделения, разделения и преобразования;

— о прекращении деятельности последнего из присоединенных товариществ собственников жилья при реорганизации в форме присоединения и т.д.

Правила формирования в бухгалтерской отчетности информации об осуществлении в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации реорганизации юридических лиц определены в Методических указаниях по формированию бухгалтерской отчетности при осуществлении реорганизации организаций, утвержденных приказом Минфина России от 20.05.2003 № 44н.

Передаточный акт или разделительный баланс вместе с уставом представляются для государственной регистрации вновь возникших юридических лиц или внесения изменений в учредительные документы существующих юридических лиц. Несоблюдение установленного порядка, а также отсутствие в передаточном акте или разделительном балансе

положений о правопреемстве по обязательствам реорганизованного юридического лица влекут за собой отказ в государственной регистрации вновь возникших юридических лиц.

В соответствии с пунктом 1 статьи 14 Федерального закона «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» при государственной регистрации юридического лица, создаваемого путем реорганизации (преобразования, слияния, разделения, выделения), в регистрирующий орган представляются следующие документы:

— подписанное заявителем заявление о государственной регистрации каждого вновь возникающего юридического лица, создаваемого путем реорганизации, по форме, утвержденной Правительством РФ. В заявлении подтверждается: что учредительные документы созданных путем реорганизации юридических лиц соответствуют установленным законодательством Российской Федерации требованиям к учредительным документам юридического лица данной организационно-правовой формы; что сведения, содержащиеся в этих учредительных документах и заявлении о государственной регистрации, достоверны, что передаточный акт или разделительный баланс содержат положения о правопреемстве по всем обязательствам вновь возникшего юридического лица в отношении всех его кредиторов; что все кредиторы реорганизуемого лица уведомлены в письменной форме о реорганизации;

— учредительные документы (в данном случае — устав) каждого вновь возникающего юридического лица, создаваемого путем реорганизации (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии);

- решение о реорганизации юридического лица;
- передаточный акт или разделительный баланс;
- документ об уплате государственной пошлины.

Государственная регистрация юридических лиц, создаваемых путем реорганизации, осуществляется регистрирующими органами по месту нахождения реорганизуемых юридических лиц в срок не более чем 5 рабочих дней со дня представления документов в регистрирующий орган.

Порядок взаимодействия регистрирующих органов в случае, если место нахождения юридических лиц, создаваемых путем реорганизации, отличается от места нахождения реорганизуемого юридического лица, определяется Правилами

взаимодействия регистрирующих органов при государственной регистрации юридических лиц в случае их реорганизации, утвержденными постановлением Правительства РФ от 26.02.2004 № ПО (с изм. на 30.12.2005).

В случае если в учредительные документы вновь созданного путем реорганизации юридического лица вносятся изменения, то государственная регистрация таких изменений осуществляется в соответствии с правилами, установленными главой VI Федерального закона «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей».

Товарищество собственников жилья считается реорганизованным (за исключением случаев реорганизации в форме присоединения) с момента государственной регистрации вновь возникших юридических лиц.

При реорганизации товарищества собственников жилья в форме присоединения к нему другого товарищества первое из них считается реорганизованным с момента внесения в Единый государственный реестр юридических лиц записи о прекращении деятельности присоединенного товарищества собственников жилья.

1.4.2. Объединение товариществ

В соответствии со статьей 142 Жилищного кодекса РФ два и более товарищества собственников жилья могут создать объединение товариществ собственников жилья для совместного управления общим имуществом в многоквартирных домах.

Объединение товариществ собственников жилья — это самостоятельная организационно-правовая форма, вид некоммерческих организаций, деятельность которых регулируется статьями 121 — 123 Гражданского кодекса РФ, а также Федеральным законом «О некоммерческих организациях».

В основе такого объединения — добровольное членство товариществ собственников жилья.

Объединение может быть в виде ассоциации или союза. Законодательство не вводит явные критерии квалификации понятий «ассоциация» и «союз», однако на практике сформировался следующий подход.

Под ассоциацией понимается объединение однотипных юридических лиц одинаковой организационно-правовой формы или принадлежащих к одной или смежным отраслям экономики.

Союз же в большей степени характеризуется общностью целей создания каждого юридического лица, которые и послужили мотивом их объединения.

В отношении объединения товариществ собственников жилья может быть выбрана любая из этих форм.

Учредительными документами объединения товариществ собственников жилья являются учредительный договор, подписанный его членами, и утвержденный ими устав.

В учредительных документах объединения должны определяться наименование юридического лица (в котором в обязательном порядке содержится указание на основной предмет деятельности членов этого объединения с включением слова «ассоциация» или «союз»), место нахождения, порядок управления деятельностью (в соответствии с правилами, установленными для управления товариществ собственников жилья), сведения, отражающие специфику товариществ собственников жилья (например, предмет и цели деятельности), иные не противоречащие законодательству положения.

В учредительном договоре учредители:

- обязуются создать объединение;
- определяют порядок совместной деятельности по его созданию, условия передачи ему своего имущества и участия в его деятельности.

Договором определяются также условия и порядок распределения между участниками прибыли и убытков, управления деятельностью объединения, выхода учредителей (участников) из его состава.

Высшим органом управления ассоциации (союза) является общее собрание ее членов (пункт 1 статьи 29 Федерального закона «О некоммерческих организациях»).

Основная функция высшего органа управления объединения товариществ собственников жилья — обеспечение соблюдения ассоциацией (союзом) целей, в интересах которых она была создана.

К компетенции высшего органа управления объединением товариществ собственников жилья относится решение следующих вопросов:

- изменение устава;
- определение приоритетных направлений деятельности объединения, принципов формирования и использования его имущества;
- образование исполнительных органов объединения и досрочное прекращение их полномочий;
- утверждение годового отчета и годового бухгалтерского баланса;
- утверждение финансового плана объединения и внесение в него изменений;
- участие в других организациях;
- реорганизация и ликвидация объединения товариществ собственников жилья.

Решение некоторых из перечисленных вопросов может быть делегировано постоянно действующему коллегиальному органу управления объединением товариществ собственников жилья (если это предусмотрено учредительными документами объединения) в порядке, установленном пунктом 3 статьи 29 Федерального закона «О некоммерческих организациях».

Члены объединения товариществ собственников жилья продолжают сохранять свою самостоятельность и права юридического лица. При этом они могут безвозмездно пользоваться услугами объединения.

По общему правилу объединение товариществ собственников жилья не отвечает по обязательствам своих членов, а его члены несут субсидиарную ответственность по обязательствам этого объединения в размере и в порядке, предусмотренных его учредительными документами.

Любой член объединения товариществ собственников жилья вправе по своему усмотрению выйти из него по окончании финансового года. В этом случае он несет субсидиарную ответственность по его обязательствам пропорционально своему взносу в течение 2 лет с момента выхода.

Исключение из объединения товариществ собственников жилья какого-либо из его членов возможно лишь по решению остающихся членов в случаях и в порядке, которые установлены учредительными документами объединения.

Что касается ответственности исключенного члена объединения товариществ собственников жилья, то здесь применяются те же правила, что и при выходе из объединения.

Вхождение в объединение товариществ собственников жилья нового члена возможно с согласия членов такого объединения.

Вступление в объединение товариществ собственников жилья нового члена может быть обусловлено его субсидиарной ответственностью по обязательствам объединения, возникшим до его вступления.

Все изменения учредительных документов объединения товариществ собственников жилья приобретают силу для третьих лиц с момента их государственной регистрации.

1.4.3. Ликвидация товарищества

Ликвидация юридического лица означает прекращение его деятельности без перехода прав и обязанностей в порядке правопреемства к другим лицам.

Товарищество собственников жилья может быть ликвидировано:

- по решению общего собрания членов товарищества собственников жилья, в том числе в связи с истечением срока, на который оно было создано, или с достижением цели, ради которой оно было создано;
- по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме обязано принять решение о ликвидации товарищества собственников жилья в случае, если члены товарищества не обладают более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме;

— по решению суда в случае допущенных при создании товарищества грубых нарушений закона, если эти нарушения носят неустранимый характер, либо осуществления деятельности без надлежащего разрешения (лицензии) либо деятельности, запрещенной законом, либо с иными неоднократными или грубыми нарушениями закона или иных правовых актов, а также в иных случаях, предусмотренных Гражданским кодексом РФ.

Ликвидация товарищества собственников жилья осуществляется в порядке, установленном статьей 64 Гражданского кодекса РФ, статьей 19 Федерального закона «О некоммерческих организациях», статьей 20 Федерального закона «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей», и проходит в несколько этапов.

На первом этапе общее собрание членов товарищества собственников жилья (собственников помещений в многоквартирном доме) или суд, принявший решение о ликвидации (далее — органы, принявшие решение о ликвидации), обязаны в трехдневный срок в письменной форме уведомить об этом регистрирующий орган по месту нахождения ликвидируемого товарищества собственников жилья с приложением решения о его ликвидации.

Далее орган, принявший решение о ликвидации, назначает ликвидационную комиссию (ликвидатора) и устанавливает порядок и сроки ликвидации товарищества собственников жилья, о чем также уведомляет регистрирующий орган.

С момента назначения ликвидационной комиссии к ней переходят полномочия по управлению делами товарищества собственников жилья. Ликвидационная комиссия представляет интересы товарищества собственников жилья в суде.

Затем ликвидационная комиссия помещает в органах печати, в которых публикуются данные о государственной регистрации юридических лиц, публикацию о ликвидации товарищества собственников жилья, порядке и сроке заявления требований его кредиторами. Срок заявления требований кредиторами не может быть менее чем 2 месяца со дня публикации о ликвидации некоммерческой организации.

При этом ликвидационная комиссия принимает меры по выявлению кредиторов и получению дебиторской задолженности, а также уведомляет в письменной форме кредиторов о ликвидации товарищества собственников жилья.

По окончании срока для предъявления требований кредиторами ликвидационная комиссия составляет промежуточный ликвидационный баланс, который содержит све-

дения о составе имущества ликвидируемого товарищества собственников жилья, перечне предъявленных кредиторами требований, а также о результатах их рассмотрения. Промежуточный ликвидационный баланс утверждается общим собранием членов товарищества собственников жилья (собственников помещений в многоквартирном доме) или судом, принявшим решение о ликвидации. О составлении промежуточного ликвидационного баланса информируется регистрирующий орган.

Выплата денежных сумм кредиторам производится ликвидационной комиссией в соответствии с промежуточным ликвидационным балансом начиная со дня его утверждения в порядке очередности, установленной статьей 64 Гражданского кодекса РФ, и с особенностями, установленными Федеральным законом «О некоммерческих организациях».

Так, при ликвидации товарищества собственников жилья требования его кредиторов удовлетворяются в следующей очередности:

— в первую очередь удовлетворяются требования граждан, перед которыми ликвидируемое товарищество собственников жилья несет ответственность за причинение вреда жизни или здоровью, путем капитализации соответствующих повременных платежей;

— во вторую очередь производятся расчеты по выплате выходных пособий и оплате труда с лицами, работающими по трудовому договору, в том числе по контракту, и по выплате вознаграждений по авторским договорам;

— в третью очередь удовлетворяются требования кредиторов по обязательствам, обеспеченным залогом имущества ликвидируемого товарищества собственников жилья;

— в четвертую очередь погашается задолженность по обязательным платежам в бюджет и во внебюджетные фонды;

— в пятую очередь производятся расчеты с другими кредиторами, выплаты которым производятся по истечении месяца со дня утверждения промежуточного ликвидационного баланса.

При удовлетворении требований кредиторов соблюдается правило, в соответствии с которым требования каждой

очереди удовлетворяются после полного удовлетворения требований предыдущей очереди.

Если имеющиеся у ликвидируемого товарищества собственников жилья денежные средства недостаточны, то для удовлетворения требований кредиторов ликвидационная комиссия осуществляет продажу имущества товарищества собственников жилья с публичных торгов в порядке, установленном для исполнения судебных решений (раздел VII Гражданского процессуального кодекса РФ, статьи 62 и 63 Федерального закона от 21.07.1997 № 119-ФЗ «Об исполнительном производстве» (с изм. на 03.11.2006).

В случае отказа ликвидационной комиссии в удовлетворении требований кредитора либо уклонения от их рассмотрения кредитор вправе до утверждения ликвидационного баланса юридического лица обратиться в суд с иском к ликвидационной комиссии. По решению суда требования кредитора могут быть удовлетворены за счет оставшегося имущества ликвидируемого юридического лица. Требования кредитора, заявленные после истечения срока, установленного ликвидационной комиссией для их предъявления, удовлетворяются из имущества ликвидируемого юридического лица, оставшегося после удовлетворения требований кредиторов, заявленных в срок. Требования кредиторов, не удовлетворенные из-за недостаточности имущества ликвидируемого юридического лица, считаются погашенными. Погашенными считаются также требования кредиторов, не признанные ликвидационной комиссией, если кредитор не обращался с иском в суд, а также требования, в удовлетворении которых решением суда кредитору отказано.

После завершения расчетов с кредиторами ликвидационная комиссия составляет ликвидационный баланс, который утверждается органом, принявшим решение о ликвидации товарищества собственников жилья.

Оставшееся после удовлетворения требований кредиторов имущество товарищества собственников жилья направляется в соответствии с его уставом на цели, в интересах которых оно было создано. В случае если использование имущества ликвидируемого товарищества собственников жилья в соответствии с его уставом не представляется возможным, оно обращается в доход государства.

О завершении процесса ликвидации товарищества собственников жилья ликвидационная комиссия уведомляет регистрирующий орган. Однако такое уведомление допускается не ранее чем через 2 месяца с момента помещения в органах печати ликвидационной комиссией (ликвидатором) публикации о ликвидации юридического лица.

Для государственной регистрации в связи с ликвидацией юридического лица в регистрирующий орган представляются следующие документы:

а) подписанное заявителем заявление о государственной регистрации по форме, утвержденной Правительством РФ. В заявлении подтверждается, что соблюден установленный федеральным законом порядок ликвидации товарищества собственников жилья, расчеты с его кредиторами завершены;

б) ликвидационный баланс;

в) документ об уплате государственной пошлины.

Государственная регистрация при ликвидации юридического лица осуществляется в срок не более 5 рабочих дней со дня представления документов в регистрирующий орган.

Ликвидация товарищества собственников жилья считается завершённой, а само товарищество собственников жилья — прекратившим существование после внесения об этом записи в Единый государственный реестр юридических лиц.

§ 1.5. Права и обязанности товарищества собственников жилья

Как уже отмечалось, товарищество собственников жилья, являясь некоммерческой организацией, наделено специальной правоспособностью. Это означает, в частности, что объем прав и обязанностей товарищества собственников жилья напрямую согласуется с целями его создания — совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме в установленных законодательством пределах.

1.5.1. Права товарищества

Законодательство выделяет безусловные права товарищества собственников жилья и права, обусловленные правовым обременением, — их реализация возможна только в том случае, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме.

Первая группа прав закреплена частью 1 статьи 137 Жилищного кодекса РФ и включает в себя:

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

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

3) право устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов товарищества на год 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) право выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги;

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

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

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

В соответствии со статьей 3 Федерального закона «О некоммерческих организациях» правовое положение некоммерческой организации характеризуется наличием у нее в

собственности или в оперативном управлении обособленного имущества, способностью отвечать по своим обязательствам этим имуществом, от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права, нести обязанности, быть истцом и ответчиком в суде, а также наличием самостоятельного баланса или сметы. Приведенный выше перечень прав товарищества собственников жилья конкретизирует его правоспособность.

Что касается права товарищества на заключение различных видов договоров, то здесь необходимо отметить следующее.

Поскольку товариществу собственников жилья предоставлена возможность выбора способа управления многоквартирным домом, то при принятии на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме решения о передаче данного дома (группы домов) в управление управляющей компании с последней заключается договор на управление многоквартирным домом (примерный образец договора приведен в приложении 4 к настоящему пособию), в соответствии с которым одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам.

В соответствии с частью 3 статьи 162 Жилищного кодекса РФ в договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны:

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

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

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

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

В договоре об управлении многоквартирным домом рекомендуется предусматривать обязанность управляющей организации по строго целевому использованию поступивших от собственников жилых помещений финансовых средств, предназначенных для оплаты расходов на капитальный ремонт, а также соответствующую ответственность данной организации за их нецелевое использование.

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

Этот договор заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Несоблюдение простой письменной формы договора влечет его недействительность (часть 2 статьи 162 Гражданского кодекса РФ).

Срок договора управления многоквартирным домом составляет не менее 1 года и не более чем 5 лет. Причем в случае отсутствия заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

Как правило, управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год.

Если иное не установлено договором управления многоквартирным домом, управляющая организация обязана приступить к выполнению такого договора не позднее чем через 30 дней со дня его подписания. Все вопросы изменения и расторжения договора управления многоквартирным домом решаются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

В случае прекращения договора управления многоквартирным домом управляющая организация за 30 дней до окончания срока его действия обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь избранной управляющей организации либо товариществу собственников жилья.

На основании договора об управлении домом между товариществом собственников жилья и управляющей организацией последняя заключает с исполнителями жилищно-коммунальных услуг договоры в интересах потребителей этих услуг. Кроме того, управляющей организацией может быть заключен договор по содержанию, техническому обслуживанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории (примерные образцы таких договоров приводятся в приложении 5 к настоящему пособию).

Договоры должны заключаться управляющей организацией, как правило, на конкурсной основе, с организациями — исполнителями жилищно-коммунальных услуг различных организационно-правовых форм.

Таким образом, в случае заключения договора с управляющей организацией необходимость в заключении остальных договоров может не возникнуть. Однако по такому договору могут передаваться как все функции, так и лишь часть функций по управлению домом, и в этом случае, а также при выборе самостоятельного способа управления многоквартирным домом товарищество собственников жилья может заключать различные виды договоров.

В случае самостоятельного управления многоквартирным домом товарищество собственников жилья может заключать договоры:

— купли-продажи — в отношении услуг, предоставляемых потребителю в виде товара (холодная и горячая вода, водоотведение, отопление, электроэнергия, природный и сжиженный газ и другие услуги);

— на выполнение работ (оказание услуг) — в отношении работ и услуг по техническому обслуживанию жилого дома (комплекс работ по поддержанию исправного состояния элементов здания, режимов работы его технических устройств, включая содержание мест общего пользования и придомовой территории).

С конкретными исполнителями жилищно-коммунальных услуг могут заключаться следующие договоры:

1) на обеспечение коммунальными услугами:

- договор на холодное водоснабжение и водоотведение;
- договор на горячее водоснабжение и отопление;
- договор на электроснабжение;
- договор на газоснабжение и другие услуги.

Обязательным условием договоров на обеспечение потребителей коммунальными услугами является обязанность исполнителя обеспечивать надлежащее техническое состояние и безопасность сетей и приборов учета;

2) на предоставление жилищных услуг:

- договор на содержание и текущий ремонт, включая места общего пользования в многоквартирных жилых домах;
- договор на капитальный ремонт, включая места общего пользования в многоквартирных жилых домах;
- договор на ремонт и эксплуатацию лифтов;
- договор на противопожарные мероприятия;
- договор на предоставление услуг отопления мест общего пользования в многоквартирных жилых домах;
- договор на предоставление услуг внутридомового освещения мест общего пользования и придомовой территории многоквартирных жилых домов;
- договор на эксплуатацию и ремонт мусоропроводов;
- договор на сбор и вывоз твердых и жидких бытовых отходов;
- договор на уборку внутриподъездных и придомовых площадей, уборку газонов, детских, спортивных, хозяйственных и других площадок;
- договор на водоснабжение для санитарно-гигиенических работ в местах общего пользования и полива придомовой территории многоквартирных жилых домов;
- договор на санитарно-гигиеническую очистку жилых зданий и придомовых территорий;
- договор на содержание и уход за зелеными насаждениями придомовых территорий;
- договор на содержание и ремонт систем дренажа и отвода ливневых вод;
- иные договоры, необходимые для реализации функций управления домом (например, договор страхования общего имущества в многоквартирном доме).

Договоры заключаются на выполнение конкретного объема и вида работ (водоснабжение, водоотведение, тепло- и электроснабжение, обслуживание внутридомовых сетей, прочистка сетей, вывоз мусора, обслуживание лифтового хозяйства и иные виды работ) и содержат точные данные об объемах и качестве оказываемых услуг или выполняемых работ, сведения о разграничении зон обслуживания, сроки и способы оплаты услуг, права, обязанности и ответственность каждой из сторон, включая санкции за нарушение условий договора (пункт 4.2 Положения о формировании договорных отношений в жилищно-коммунальном хозяйстве, утвержденного приказом Минстроя России от 20.08.1996 № 17-113 (с изм. на 11.12.1997)).

При этом вопросы защиты прав потребителей жилищно-коммунальных услуг регламентируются Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом от 07.02.1992 № 2300-I «О защите прав потребителей» (с изм. на 25.11.2006), ГОСТ Р 51617-2000 «Жилищно-коммунальные услуги», постановлениями Правительства РФ в части правил содержания, ремонта жилья и оказания коммунальных услуг в жилых помещениях, стандартов качества содержания, ремонта жилья и объема оказания коммунальных услуг, методики перерасчета оплаты жилья и коммунальных услуг при оказании услуг в объеме меньше установленного, а также ненадлежащего качества (см. приложения 6—9 к настоящему пособию).

Важно помнить, что в соответствии с действующим законодательством и управляющая компания, и товарищество собственников жилья несут ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому, собственникам его жилых помещений и третьим лицам, пострадавшим в результате неправильной эксплуатации объекта жилищного фонда, а также в результате их действий или бездействия, в размере причиненного ущерба.

Вторая группа прав может быть реализована с еще большими ограничениями — только если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, даже не являющихся членами товарищества собственников жилья.

При соблюдении вышеназванного условия товарищество собственников жилья вправе:

- предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;
- в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме;
- получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;
- осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков;
- заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам товарищества действия.

Прежде всего, использование прав второй группы связано с общей долевой собственностью. Частью 1 статьи 244 Гражданского кодекса РФ установлено, что имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности.

Общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с частью 1 статьи 36 Жилищного кодекса РФ признаются помещения в доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе:

- межквартирные лестничные площадки;
- лестницы;
- лифты, лифтовые и иные шахты;
- коридоры;
- технические этажи;
- чердаки;
- подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации;
- иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);
- крыши;
- ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома;

— механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

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

При этом границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Порядок определения размеров и установления границ земельных участков, передаваемых в собственность или аренду домовладельцам или товариществам собственников жилья, установлен Положением об определении размеров и установлении границ земельных участков в кондоминиумах, утвержденным постановлением Правительства РФ от 26.09.1997 № 1223 (с изм. на 21.08.2000).

По решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании таких собственников, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц (часть 4 статьи 36 Жилищного кодекса РФ).

Согласно части 1 статьи 37 Жилищного кодекса РФ доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме каждого отдельного собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади принадлежащего ему помещения.

Расчет доли участия каждого собственника в общем имуществе жилого дома проводится на основании технической документации и сведений о собственниках жилых помещений. Например, согласно постановлению мэра города Саратова от 12.05.2005 № 219 «О мерах по реализации на территории города Саратова положений Жилищного кодекса Российской Федерации» доля собственника в праве общей собственности на общее имущество рассчитывается по формуле:

$$D_{\text{собств}} = \frac{S_{\text{общ.кварт.}}}{S_{\text{общ.жил.помещ.}}} \times 100 : K_{\text{собств}}$$

где: $D_{\text{собств}}$ — доля собственника квартиры в праве общей собственности на общее имущество;

$S_{\text{общ.кварт.}}$ — общая площадь квартиры;

$S_{\text{общ.жил.помещ.}}$ — общая площадь жилых помещений в доме;

$K_{\text{собств}}$ — количество собственников в квартире.

В случае, если гражданам принадлежат различные доли в жилых помещениях, доля собственников квартиры в праве общей долевой собственности на общее имущество распределяется пропорционально принадлежащей каждому из них доле в квартире.

Правильное определение порядка пользования общим имуществом и доли каждого собственника помещений в многоквартирном доме с юридической точки зрения имеет принципиальное значение для обеспечения защиты конституционного права граждан на частную собственность. Вот почему распоряжение общим имуществом, находящимся в долевой собственности, согласно части 1 статьи 246 Гражданского кодекса РФ осуществляется только по соглашению всех ее участников. То же самое относится к режимам владения и пользования имуществом, находящимся в долевой собственности, а при недостижении согласия по вопросам владения и пользования таким имуществом — в порядке, устанавливаемом судом.

Поскольку доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме следует судьбе права собственности на указанное помещение, то это право прекращается одновременно с правом собственности на помещение в многоквартирном доме.

Законодательство предусматривает особый порядок уменьшения размера общего имущества в многоквартирном доме — оно также возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме и только путем его реконструкции (часть 3 статьи 36 Жилищного кодекса РФ).

В общем виде реконструкция — это коренное переустройство, переделка с целью усовершенствования. Со строительной точки зрения под реконструкцией зданий понимается комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на устранение морального и физического износа зданий в целом или отдельных их элементов и систем. В процессе реконструкции производят частичную или полную перепланировку внутри помещений, повышают уровень инженерного обустройства, приводя его в соответствие с действующими в данный момент нормами.

На законодательном уровне реконструкция зданий нашла закрепление в Градостроительном кодексе РФ. Так, в соответствии с подпунктом 14 статьи 1 Градостроительного кодекса РФ реконструкция представляет собой изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (количества помещений, высоты, количества этажей (этажность), площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения.

Принятие решения о реконструкции многоквартирного дома находится в компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (пункт 1 части 2 статьи 44 Жилищного кодекса РФ).

Права, предоставляемые товариществу собственников жилья (при соблюдении установленных ограничений) в отношении земельных участков (получать их в пользование, получать или приобретать в общую долевую собственность, а также осуществлять их застройку), реализуются, помимо прочего, с учетом требований земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Согласно статье 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, который сформирован до введения в действие Жилищного кодекса РФ и в отношении которого проведен государственный кадастровый учет, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, может быть обременен правом ограниченного пользования другими лицами. Не допускается запрет на установление обременения земельного участка в случае необходимости обеспечения доступа других лиц к объектам, существовавшим до дня введения в действие Жилищного кодекса РФ. Новое обременение земельного участка правом ограниченного пользования устанавливается по соглашению между лицом, требующим такого обременения земельного участка, и собственниками помещений в многоквартирном доме (часть 5 статьи 36 Жилищного кодекса РФ).

В соответствии с правилами застройки городов и других поселений по заявлению домовладельцев или товарищества собственников жилья органами архитектуры и градостроительства выдается в установленном порядке разрешение на ограждение земельного участка.

В отношении права на заключение сделок, которые не нарушают права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, следует отметить, что в силу специальной правоспособности товарищества собственников жилья в случае, если такая сделка совершается в противоречии с целями деятельности товарищества, она может быть признана судом недействительной (статья 173 Гражданского кодекса РФ).

Надо сказать, что любые вопросы по реализации прав, предоставленных товариществу собственников жилья, могут разрешаться в судебном порядке.

Например, в судебном порядке разрешаются споры:

— об установлении обременения земельного участка правом ограниченного пользования или об условиях такого обременения (часть 5 статьи 36 Жилищного кодекса РФ);

— о неисполнении собственниками помещений в многоквартирном доме своих обязанностей по участию в общих расходах и требовании принудительного возмещения обязательных платежей и взносов (часть 3 статьи 137 Жилищного кодекса РФ);

— о возмещении причиненных товариществу собственников жилья убытков в результате неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов (часть 4 статьи 137 Жилищного кодекса РФ);

— другие виды споров.

Любая хозяйственная деятельность товарищества собственников жилья осуществляется с учетом специальной правоспособности, то есть в пределах предоставленных ему прав.

Из контекста части 1 статьи 107 Гражданского кодекса РФ следует, что хозяйственной деятельностью признается производство, переработка, сбыт продукции, выполнение работ, торговля, бытовое обслуживание, оказание других услуг. В отношении товарищества собственников жилья законодательство (статья 152 Жилищного кодекса РФ) допускает возможность осуществления следующих видов хозяйственной деятельности:

1) обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;

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

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

Хозяйственная деятельность товарищества собственников жилья, как некоммерческой организации, не направлена на получение систематической прибыли, поскольку она 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 (пункт 1 статьи 2 Федерального закона «О некоммерческих организациях»). Вместе с тем такой доход может быть использован для поправки финансового положения товарищества собственников жилья. Часть 3 статьи 152 Жилищного кодекса РФ описывает условия и порядок возможного использования полученного дохода. Так, доход от хозяйственной деятельности товарищества может быть использован для:

— оплаты общих расходов;

— направления в специальные фонды, расходующиеся на цели, предусмотренные уставом товарищества.

Однако для легитимизации такого порядка требуется решение общего собрания членом товарищества собственников жилья, принятое не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов его членом.

Таким образом, полученный доход может быть направлен, например, на ремонт общего имущества многоквартирного дома. При этом финансовый интерес членов товарищества собственников жилья очевиден: в противном случае такой ремонт производился бы за их счет (посредством взносов).

Дополнительный же доход может быть направлен на иные цели деятельности товарищества собственников жилья. Законодательство не конкретизирует сущность дополнительных доходов, однако увязывает их с целевым использованием в соответствии с положениями Жилищного кодекса РФ и устава товарищества.

Субъектами Российской Федерации в пределах их компетенции товариществам собственников жилья могут предоставляться иные права. Так, например, в соответствии с законом города Москвы от 16.04.1997 № 8-28 «О правах товарищества собственников жилья по управлению и использованию объектов нежилого фонда в кондоминиуме» (с изм. на 21.02.2001) товариществом собственников жилья в порядке, установленном действующим законодательством, предоставлялось право использовать объекты нежилого фонда, являющиеся собственностью города.

1.5.2. Обязанности товарищества

Помимо получения прав, в соответствии с принципом специальной правоспособности на товарищество собственников жилья налагаются определенные обязанности.

Так, товарищество собственников жилья обязано:

1) обеспечивать выполнение требований главы 13 Жилищного кодекса РФ, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также устава товарищества.

Выполнение установленных законодательством требований — одно из основополагающих условий существования любого юридического лица. В случае осуществления деятельности без надлежащего разрешения (лицензии) либо деятельности, запрещенной законом, либо с иными неоднократными или грубыми нарушениями закона или иных правовых актов юридическое лицо может быть ликвидировано по решению суда, в соответствии с частью 2 статьи 61 Гражданского кодекса РФ.

Устав товарищества собственников жилья выражает волю большинства собственников помещений в многоквартирном доме, о чем свидетельствует процедура его принятия. Выполнение принятых общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме порядка и правил деятельности товарищества собственников жилья является неотъемлемой обязанностью товарищества собственников жилья;

2) заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами товарищества. В соответствии с частью 1 статьи 39 Жилищного кодекса РФ все собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме. Следовательно, эта обязанность распространяется и на собственников помещений, не являющихся членами товарищества собственников жилья. И именно этой обязанности корреспондирует рассматриваемая обязанность товарищества собственников жилья, предусматривающая обеспечение баланса обоюдных интересов всех собственников помещений в многоквартирном доме;

3) выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору. В силу обязательства одно лицо (должник) обязано совершить в пользу другого лица (кредитора) определенное действие, как-то: передать имущество, выполнить работу, уплатить деньги и т.п., либо воздержаться от определенного действия, а кредитор имеет право требовать от должника исполнения его обязанности (часть 1 статьи 307 Гражданского кодекса РФ). В обязательстве в качестве каждой из его сторон — кредитора или должника — могут участвовать одно или одновременно несколько лиц. Если каждая из сторон по договору несет обязанность в пользу другой стороны, она считается должником другой стороны в том, что обязана сделать в ее пользу, и одновременно ее кредитором в том, что имеет право от нее требовать (статья 308 Гражданского кодекса РФ). Обязательства товарищества собственников жилья возникают по заключенным им договорам. Например, в случае договора с управляющей организацией на товарищество собственников жилья может быть

возложена обязанность по сбору денежных средств с членов товарищества за предоставление коммунальных услуг и перечисление этих денежных средств в пользу управляющей организации. В данном случае товарищество собственников жилья выступает в роли должника. И наоборот: в соответствии с частью 5 статьи 55 Жилищного кодекса РФ члены товарищества собственников жилья вносят обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также с оплатой коммунальных услуг, в порядке, установленном органами управления товарищества собственников жилья, а товарищество собственников жилья, самостоятельно управляя многоквартирным домом, выступает по отношению к ним кредитором;

4) обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме. Данная обязанность может исполняться посредством своевременного заключения договоров на поддержание санитарного состояния, техническое обслуживание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме. Согласно Положению о формировании договорных отношений в жилищно-коммунальном хозяйстве, утвержденному приказом Минстроя России от 20.08.1996 № 17-113 (с изм. на 11.12.1997), система договорных отношений по предоставлению услуг жилищно-коммунального назначения предусматривает защиту прав потребителей путем включения в договор условий, гарантирующих возможность получения потребителем услуги, соответствующей по качеству обязательным требованиям нормативов, стандартов, санитарных правил и норм;

5) обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество. Выполнение этой обязанности может быть реализовано посредством:

— четкой регламентации во внутренних нормативных актах порядка содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме;

— точного определения доли каждого собственника помещений в многоквартирном доме в общей долевой собственности;

— применения права на принудительное возмещение обязательных платежей и взносов в судебном порядке в случае неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме своих обязанностей по участию в общих расходах;

6) обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью. В данном случае речь в первую очередь идет о соблюдении требований, установленных статьями 247, 248 и 250 Гражданского кодекса РФ, регулирующих вопросы владения и пользования имуществом, находящимся в общей собственности. Так, определение режима управления общей собственностью должно осуществляться по соглашению всех ее участников. При этом участник долевой собственности имеет право на предоставление в его владение и пользование части общего имущества, соразмерной его доле. Плоды, продукция и доходы от использования имущества, находящегося в долевой собственности, поступают в состав общего имущества и распределяются между участниками долевой собственности соразмерно их долям. При продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли;

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.

Защита интересов собственников жилья является одной из целей создания товарищества собственников жилья. Данная обязанность может осуществляться посредством обращения в суд за защитой нарушенных прав и законных интересов или путем введения дозволенных ограничительных мер — например, с помощью ограждения в установленном

порядке земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, или установления режима ограниченного его пользования другими лицами;

8) представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами. Вопросы представительства регулируются главой 10 Гражданского кодекса РФ. Сделка, совершенная одним лицом (представителем) от имени другого лица (представляемого) в силу полномочия, основанного на доверенности, указании закона либо акте уполномоченного на то государственного органа или органа местного самоуправления, непосредственно создает, изменяет и прекращает гражданские права и обязанности представляемого (часть 1 статьи 182 Гражданского кодекса РФ). Делегирование представительских функций товариществу собственников жилья посредством возложения на него подобной обязанности означает, что товарищество собственников жилья является представителем на основании закона.

Обязанности товарищества собственников жилья не исчерпываются приведенным перечнем. Иные обязанности могут быть установлены уставом товарищества собственников жилья.

В соответствии с гражданско-правовым принципом ответственности юридических лиц товарищество собственников жилья отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Вместе с тем товарищество собственников жилья не отвечает по обязательствам членов товарищества (часть 6 статьи 135 Жилищного кодекса РФ).

Глава 2. Правовое положение членов товарищества собственников жилья

§ 2.1. Членство в товариществе собственников жилья

Членство в товариществе собственников жилья представляет собой реализацию права, закрепленного частью 1 статьи 30 и частью 2 статьи 35 Конституции РФ: каждый имеет право на объединение для защиты своих интересов и каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами.

С вступлением в товарищество собственников жилья у собственника помещения в многоквартирном доме изменяется его юридический статус, что выражается в предоставлении ему прав и наложении на него определенных обязанностей в период его добровольного членства в товариществе.

Добровольность членства в товариществе собственников жилья является неотъемлемым правом каждого в силу части 2 статьи 30 Конституции РФ: никто не может быть принужден к вступлению в какое-либо объединение или пребыванию в нем.

Данное положение нашло подтверждение в постановлении Конституционного Суда РФ от 03.04.1998 № 10-П по делу о проверке соответствия Конституции РФ отдельных норм ранее действовавшего Федерального закона «О товариществах собственников жилья» в части возможности принудительного членства в товариществе собственников жилья.

В частности, Конституционным Судом РФ было отмечено следующее.

Товарищество как один из возможных способов управления многоквартирным домом и членство в нем являются производными (вторичными) по отношению к праву собственности домовладельцев. По смыслу статьи 35 (часть 2) Конституции РФ возникновение права собственности не может быть поставлено в зависимость от членства в товариществе.

Товарищество собственников жилья создается на общем собрании по волеизъявлению домовладельцев, то есть по согласию домовладельцев как собственников общей долевой собственности. Домовладельцы в любое время вправе изменить способ управления кондоминиумом и избрать любой иной вместо товарищества.

Из смысла и содержания части 2 статьи 30 Конституции Российской Федерации вытекает невозможность принуждения к вступлению в какое-либо объединение или пребыванию в нем. Любое объединение, его структура и организационно-правовые формы управления им должны быть основаны на личной инициативе, добровольном волеизъявлении и, следовательно, на добровольном членстве в таком объединении. Применительно к товариществу собственников жилья как объединению это означает невозможность принудительного членства в нем, несмотря на решение большинства объединиться в товарищество. Из принципа добровольности членства в объединении следует, что создание товарищества собственников жилья не исключает возможности для отдельных домовладельцев оставаться вне данного объединения, при этом не утрачивая с ним иных правовых связей, кроме членства в товариществе.

Отказ части домовладельцев от вступления в члены товарищества собственников жилья не освобождает их от участия в несении необходимых расходов, связанных с управлением имуществом в целях его содержания и эксплуатации.

В свою очередь, товарищество собственников жилья не вправе нарушать права домовладельцев, отказавшихся от членства в товариществе, устанавливая преимущества и льготы по владению и пользованию общей долевой собственностью только для членов товарищества либо налагая на домовладельцев, не являющихся членами товарищества, дополнительные обязанности, выходящие за рамки возмещения необходимых затрат по управлению имуществом и его эксплуатации.

На практике иногда по инициативе органов власти субъектов Российской Федерации или муниципальных органов власти в инвестиционные договоры или в договоры о

долевом участии в строительстве жилья включается требование об обязательном вступлении лиц, которым будет принадлежать право собственности на помещения в многоквартирных домах, в товарищество собственников жилья после сдачи дома в эксплуатацию.

Надо сказать, что данное требование незаконно в силу вышеназванного постановления Конституционного Суда РФ. А в соответствии со статьей 168 Гражданского кодекса РФ сделка, не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов, признается ничтожной (недействительной). При этом согласно статье 180 Гражданского кодекса РФ недействительность части сделки не влечет за собой недействительности прочих ее частей, если можно предположить, что сделка была бы совершена и без включения недействительной ее части.

Таким образом, подобное требование о безусловном вступлении в товарищество собственников жилья не будет порождать негативных юридических последствий для будущих собственников, то есть за отказ от вступления в товарищество собственников жилья не может устанавливаться никакая ответственность.

Однако отказ части домовладельцев от вступления в члены товарищества собственников жилья не освобождает их от участия в несении необходимых расходов, связанных с управлением кондоминиумом в целях его содержания и эксплуатации. Определение необходимых расходов, связанных с управлением, содержанием и эксплуатацией кондоминиума, должно производиться в порядке достижения общего согласия всех домовладельцев.

По общему правилу членство в товариществе собственников жилья возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в товарищество собственников жилья.

Порядок подачи и рассмотрения указанного заявления обычно устанавливается уставом товарищества собственников жилья.

Если в многоквартирном доме уже создано товарищество собственников жилья, то лица, приобретающие помещения в этом доме, вправе стать членами товарищества только после возникновения у них права собственности

на помещения. Моментом возникновения права собственности признается государственная регистрация перехода права собственности.

Согласно пункту 7 статьи 16 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (с изм. на 18.12.2006) сделка считается зарегистрированной, а правовые последствия — наступившими со дня внесения записи о сделке или праве в Единый государственный реестр прав.

При этом государственная регистрация возникновения, перехода, ограничения (обременения) или прекращения права на жилое или нежилое помещение в многоквартирных домах одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество (статья 23 названного Федерального закона).

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.

Право собственности на помещение в многоквартирном доме может прекратиться по основаниям, установленным статьей 235 Гражданского кодекса РФ. В частности, право собственности может прекращаться при отчуждении собственником своего имущества другим лицам (купле-продаже, мене, дарении), а также в иных случаях, предусмотренных законом. В случае отчуждения собственником своего имущества моментом прекращения права собственности, как и в случае с рассмотренным выше приобретением права собственности, является государственная регистрация сделки, то есть внесение соответствующей записи в Единый государственный реестр прав.

Права и обязанности членов товарищества собственников жилья во взаимоотношениях с товариществом собственников жилья обусловлены законами, уставом товарищества собственников жилья и соответствующими договорами.

2.1.1. Права членов товарищества

Прежде всего, каждый член товарищества собственников жилья осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования (часть 1 статьи 30 Жилищного кодекса РФ). Это право заключается в возможности по усмотрению члена товарищества производить отчуждение (продажу, мену, дарение) принадлежащих ему помещений, а также завещать в установленном порядке принадлежащую ему жилую и нежилую площадь.

Кроме того, член товарищества как собственник жилого помещения вправе предоставить во владение и (или) в пользование принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или на ином законном основании с учетом требований, установленных гражданским и жилищным законодательством (часть 2 статьи 30 Жилищного кодекса РФ).

По общему правилу в отношении товарищества собственников жилья члены товарищества имеют право:

- участвовать в деятельности товарищества как лично, так и через своего представителя, имеющего оформленные в установленном порядке полномочия;
- избирать и быть избранными в органы управления и контроля товарищества;
- вносить предложения по совершенствованию деятельности товарищества, устранению недостатков в работе органов управления товарищества;
- получать информацию о деятельности товарищества, состоянии его имущества и произведенных расходах;
- осуществлять другие права, предусмотренные уставом товарищества и действующим законодательством.

2.1.2. Обязанности членов товарищества

Как уже отмечалось, обязанности членов товарищества собственников жилья вытекают из жилищного законодательства, устава товарищества собственников жилья и договоров на предоставление коммунальных услуг.

Так, каждый член товарищества обязан:

- 1) действовать в соответствии с нормами гражданского и жилищного законодательства;
- 2) соблюдать правила пользования жилыми помещениями;
- 3) выполнять требования устава товарищества собственников жилья, решения общего собрания членов товарищества, правления товарищества;
- 4) принимать участие в работе общего собрания членов товарищества;
- 5) соблюдать технические, противопожарные и санитарные нормы и правила содержания дома и придомовой территории;
- 6) принимать участие в расходах и обеспечивать уплату обязательных платежей на содержание и ремонт общего имущества пропорционально его доле участия;
- 7) своевременно производить оплату коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством;
- 8) вносить целевые взносы и специальные сборы в размере, установленном общим собранием членов товарищества;
- 9) содержать находящееся в его собственности помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его текущий ремонт;
- 10) обеспечивать с соблюдением установленных нормативных и технических требований использование, содержание и ремонт, перестройку и модернизацию помещений или их частей без нанесения ущерба имуществу и нарушения иных охраняемых законом прав и интересов других собственников помещений в многоквартирном доме;
- 11) использовать объекты общего имущества только по прямому назначению, не нарушая права и интересы других членов товарищества и собственников помещений в многоквартирном доме по пользованию данными объектами.

При нанесении членом товарищества собственников жилья лично или лицами, совместно проживающими с ним, а также любыми другими лицами, занимающими помещения в соответствии с договором аренды или на основании какого-либо другого права, предоставленного членом товарищества, ущерба имуществу других собственников

помещений в многоквартирном доме либо общему имуществу член товарищества обязан за свой счет устранить нанесенный ущерб.

Вместе с тем в соответствии с частью 6 статьи 135 Жилищного кодекса РФ члены товарищества собственников жилья не отвечают по обязательствам товарищества.

§ 2.2. Органы управления товарищества собственников жилья

Согласно статье 53 Гражданского кодекса РФ юридическое лицо приобретает гражданские права и принимает на себя гражданские обязанности через свои органы, действующие в соответствии с законом, иными правовыми актами и учредительными документами. Порядок назначения или избрания органов юридического лица определяется законом и учредительными документами.

Органами управления товарищества собственников жилья в соответствии со статьей 144 Жилищного кодекса РФ являются:

- 1) общее собрание членов товарищества;
- 2) правление товарищества.

2.2.1. Общее собрание членов товарищества

Общее собрание членов товарищества — это высший орган управления товарищества (часть 1 статьи 145 Жилищного кодекса РФ).

Сроки его созыва устанавливаются учредительными документами товарищества. Как правило, проводятся собрания двух видов: годовые и внеочередные.

Годовые общие собрания членов товарищества собственников жилья обычно созываются в период подведения итогов финансового года; внеочередные — по мере возникновения в процессе деятельности товарищества вопросов, требующих разрешения высшим компетентным органом управления.

Область компетенции общего собрания членов товарищества жилья определена частью 2 статьи 145 Жилищного кодекса РФ.

Так, законодательство признает за общим собранием членов товарищества жилья право по решению следующих вопросов:

- 1) внесение изменений в устав товарищества;
- 2) принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества;
- 3) избрание правления и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;
- 4) установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества¹;
- 5) образование специальных фондов товарищества, в том числе резервного фонда, фонда на восстановление и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и его оборудования;
- 6) принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;
- 7) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества;
- 8) утверждение годового плана о финансовой деятельности товарищества и отчета о выполнении такого плана;
- 9) рассмотрение жалоб на действия правления товарищества, председателя правления товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;
- 10) принятие и изменение по представлению председателя правления товарищества правил внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положения об оплате их труда;
- 11) определение размера вознаграждения членов правления товарищества;
- 12) принятие решений о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в многоквартирном доме;
- 13) другие вопросы, предусмотренные Жилищным кодексом РФ или иными федеральными законами.

¹ Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, то в соответствии с частью 4 статьи 158 Жилищного кодекса РФ такой размер устанавливается органом местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации — городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге — органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации).

Приведенный перечень вопросов, решение которых находится в компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья, не является исчерпывающим — он может быть расширен в уставе товарищества, утвержденном в порядке, рассмотренном ранее.

Кроме того, общее собрание членов товарищества собственников жилья имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления товарищества (это право предоставлено общему собранию членов товарищества собственников жилья частью 4 статьи 145 Жилищного кодекса РФ).

Порядок организации и проведения общего собрания членов товарищества собственников жилья установлен статьей 146 Жилищного кодекса РФ. Во многом он аналогичен порядку, предусмотренному для проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (см. приложения к примерному уставу — приложение 2 к настоящему пособию).

Так, о проведении общего собрания каждый член товарищества в срок не позднее чем за 10 дней до даты его проведения уведомляется в письменной форме посредством почтового отправления (заказным письмом) или под расписку. Уведомление подготавливается лицом, по инициативе которого созывается общее собрание. Такое уведомление должно содержать сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание, а также информацию о месте и времени проведения собрания, о повестке дня общего собрания. Не указанные в повестке дня вопросы не могут обсуждаться общим собранием членов товарищества собственников жилья, поскольку они не заявлялись инициатором собрания, — такое ограничение установлено частью 2 статьи 146 Жилищного кодекса РФ.

Согласно части 3 статьи 146 Жилищного кодекса РФ общее собрание членов товарищества собственников жилья правомочно, если на нем присутствуют более 50% членов товарищества или их представителей. При этом уставом товарищества может быть установлен и более высокий процент участников для правомочности принимаемых общим собранием решений.

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 (часть 5 статьи 146 Жилищного кодекса РФ).

По общему правилу решение, принимаемое общим собранием членов товарищества собственников жилья, считается принятым, если за него проголосовало большинство присутствующих членов товарищества или их представителей.

Однако по некоторым вопросам Жилищным кодексом РФ (частью 4 статьи 146) установлен повышенный порог по количеству голосов, необходимых для легитимного решения по ним. Так, требуется не менее двух третей голосов от общего числа голосов членов товарищества для:

- принятия решений о реорганизации и ликвидации товарищества;
- принятия решений о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;
- определения направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества;
- принятия решений о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в многоквартирном доме.

Причем в отношении общего имущества не должны нарушаться права и законные интересы остальных собственников помещений в многоквартирном доме.

Наконец, уставом товарищества собственников жилья может быть предусмотрено голосование посредством опроса в письменной форме или голосование по группам членов товарищества в зависимости от вида (жилое или нежилое) принадлежащих им помещений в многоквартирном доме и решаемых вопросов.

Очевидно, что на такую форму голосования также распространяются требования о правомочности, рассмотренные выше.

2.2.2. Правление товарищества

Правление товарищества собственников жилья — выборный исполнительный орган управления, осуществляющий руководство текущей деятельностью товарищества. Правление подотчетно общему собранию членов товарищества собственников жилья. В его компетенции — принятие решений

по всем вопросам деятельности товарищества, не входящим в исключительную компетенцию общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и компетенцию общего собрания членов товарищества собственников жилья.

Кандидатуры членов правления выбираются из числа членов товарищества собственников жилья на общем собрании. Для избрания достаточно простого большинства голосов присутствующих членов товарищества собственников жилья (при условии соблюдения требования о правомочности общего собрания).

Максимальный срок, на который могут избираться члены правления, ограничен частью 2 статьи 147 Жилищного кодекса РФ и составляет 2 года. Конкретный же срок определяется уставом товарищества собственников жилья. Уставом может быть предусмотрен и порядок досрочного прекращения полномочий членов правления (всего состава или отдельных членов правления, в том числе председателя) и, соответственно, вопрос избрания нового состава правления товарищества.

Подобные вопросы также могут решаться и на внеочередном общем собрании членов товарищества, если этого требуют интересы членов товарищества, обладающих количеством голосов, позволяющих им требовать созыва внеочередного общего собрания членов товарищества собственников жилья.

В обязанности правления товарищества собственников жилья входят:

1) соблюдение товариществом законодательства и требований устава товарищества. Это общая обязанность товарищества собственников жилья, закрепленная в части 1 статьи 138 Жилищного кодекса РФ;

2) контроль за своевременным внесением членами товарищества установленных обязательных платежей и взносов. Он осуществляется посредством лицевых счетов членов товарищества собственников жилья, где отражаются их денежные обязательства перед товариществом;

3) составление смет доходов и расходов на соответствующий год и отчетов о финансовой деятельности товарищества, представление их общему собранию членов товарищества для утверждения. Для обеспечения эффективного

управления и реализации уставных целей необходимо финансовое планирование, которое позволяет рассчитать размер целевых взносов членов товарищества собственников жилья, определить поквартально (помесячно) движение денежных средств. Главным элементом финансового планирования является составление годового бюджета товарищества — сметы доходов и расходов. Организация финансового и бухгалтерского учета осуществляется в соответствии с Рекомендациями по организации финансового и бухгалтерского учета для товариществ собственников жилья, утвержденными приказом Госстроя РФ от 14.07.1997 № 17-45;

4) управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им. В случае выбора товариществом собственников жилья самостоятельного способа управления правлению товарищества вменяются организационные функции по обеспечению эксплуатации комплекса недвижимого имущества;

5) наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их. Осуществляются в соответствии с требованиями, установленными Трудовым кодексом РФ;

6) заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме. При реализации этой обязанности необходимо соблюдение прав и законных интересов всех собственников помещений в многоквартирном доме;

7) ведение списка членов товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности. Информационно-технические функции являются неотъемлемой частью администрирования деятельности любой организации. Учетные документы по деятельности товарищества могут отражать:

- учет всех денежных поступлений и расходов;
- счет на каждую квартиру с указанием квартиры и адреса владельца каждой квартиры, сумму общих расходов, дату представления счетов к оплате, суммы, выплаченные по счету, и соответствующий баланс;
- счет для владельца каждой квартиры с указанием любых других выплат, вносимых владельцем каждой квартиры, включая специальные расходы и сборы;

— учет фактической стоимости содержания объектов совместного пользования;

— точный счет текущего баланса с указанием резерва для замены оборудования при капитальном ремонте;

— учет капитальных затрат, предусматриваемых товариществом на текущий и следующий финансовый год;

— смету текущих затрат товарищества;

— учет всех неудовлетворительных слушаний в отношении товарищества и наличие любых незаконченных судебных разбирательств, в которых товарищество выступает в качестве истца или ответчика;

— учет средств по страхованию, выплаченных в пользу членов товарищества собственников жилья;

— местные и федеральные налоговые декларации;

— протоколы заседаний общего собрания, правления, комиссий товарищества;

8) созыв и проведение общего собрания членов товарищества. Как уже отмечалось, проведение общего собрания членов товарищества собственников жилья требуется для решения вопросов, находящихся в его компетенции;

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

Для выполнения возложенных на правление товарищества собственников жилья обязанностей оно имеет право распоряжаться средствами товарищества, находящимися на счете в банке, — такое право предоставляется ему частью 4 статьи 151 Жилищного кодекса РФ. Однако расходование данных средств должно производиться в строгом соответствии с финансовым планом товарищества собственников жилья, утвержденным общим собранием его членов.

Из смысла пункта 11 части 2 статьи 145 Жилищного кодекса РФ следует, что свои обязанности члены правления могут выполнять за вознаграждение, что, в свою очередь, не исключает возможности заключения соответствующего договора.

Руководство правлением осуществляет его председатель. Он избирается членами правления из своего состава на срок, установленный уставом товарищества, но не свыше 2 лет.

В случае выбора товариществом собственников жилья самостоятельного способа управления с председателем правления может быть заключен срочный трудовой договор для обеспечения непрерывного управления комплексом недвижимого имущества. Порядок заключения и расторжения трудовых договоров установлен Трудовым кодексом РФ.

По сути, председатель правления является единоличным органом управления товарищества собственников жилья, обеспечивающим выполнение решений правления.

Председатель правления без доверенности действует от имени товарищества собственников жилья.

В его компетенцию входят:

1) подписание платежных документов;
2) совершение сделок, которые в соответствии с законодательством, уставом товарищества не требуют обязательного одобрения правлением товарищества или общим собранием членов товарищества;

3) разработка и вынесение на утверждение общего собрания членов товарищества:

— правил внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома;

— положения об оплате их труда.

Указания и распоряжения председателя правления обязательны для всех должностных лиц товарищества собственников жилья.

Из части 5 статьи 146 Жилищного кодекса РФ следует, что председатель правления товарищества собственников жилья может иметь заместителя. Законодательство не устанавливает каких-либо требований к назначению последнего, в связи с чем можно предположить, что порядок его назначения также должен регламентироваться уставом товарищества собственников жилья.

Например, заместитель председателя правления товарищества может назначаться самим председателем или выбираться правлением товарищества. Очевидно, что кандидат на этот пост также должен, как минимум, входить в состав правления, то есть получить предварительное одобрение общего собрания членов товарищества собственников жилья (быть выбранным из числа членов товарищества собственников жилья на общем собрании).

По вопросам, требующим коллегиального решения в соответствии с законом и уставом товарищества собственников жилья, председатель правления организует заседание правления. Конкретные сроки его созыва устанавливаются уставом товарищества.

Заседание правления товарищества собственников жилья признается правомочным, если в таком заседании принимает участие большинство членов правления товарищества. Принимаемые правлением товарищества собственников жилья решения оформляются протоколами.

2.2.3. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества

Для осуществления контроля за деятельностью товарищества собственников жилья общее собрание избирает ревизионную комиссию (ревизора) из числа членов товарищества, не входящих в состав его правления. Срок, на который выбирается ревизионная комиссия (ревизор), не может превышать 2 лет.

Поскольку обычно ревизионная комиссия (ревизор) избирается на годовом общем собрании членов товарищества, то срок ее полномочий истекает, как правило, в день проведения следующего годового общего собрания членов товарищества собственников жилья.

Ревизионная комиссия возглавляется председателем, избираемым из ее состава членами комиссии. Порядок избрания председателя и правила работы ревизионной комиссии обычно также устанавливаются уставом товарищества.

Часть 3 статьи 150 Жилищного кодекса РФ связывает деятельность ревизионной комиссии с:

1) проведением ежегодной ревизии финансовой деятельности товарищества. Собственно ревизионная комиссия проверяет деятельность правления или управляющего товарищества, их годовой отчет и баланс, представленные общему собранию, и проводит ревизию их финансовой деятельности. В этой связи для принятия оперативных решений ревизионная комиссия (ревизор) может являться инициатором созыва внеочередного общего собрания членов товарищества собственников жилья;

2) представлением общему собранию членов товарищества заключения о смете доходов и расходов товарищества на соответствующий год и отчета о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов. Как правило, без заключения ревизионной комиссии общее собрание не может утвердить финансовый отчет, годовой баланс и общий размер обязательных взносов и платежей;

3) отчетом перед общим собранием членов товарищества о своей деятельности. Отчет ревизионной комиссии помимо его информативной составляющей служит основанием для выяснения уровня доверия ей со стороны участников товарищества собственников жилья. Надо сказать, что уставом товарищества или решением общего собрания членов товарищества могут устанавливаться порядок и условия досрочного прекращения полномочий ревизионной комиссии (ревизора) и проведения новых выборов в случае неудовлетворительной оценки общим собранием работы ревизионной комиссии (ревизора).

Здесь же следует отметить, что вместо избрания ревизионной комиссии (ревизора) общим собранием членов товарищества собственников жилья может быть принято решение о привлечении на договорной основе независимого аудитора для проверки финансово-хозяйственной деятельности товарищества.

§ 2.3. Средства и имущество товарищества собственников жилья

Наличие в хозяйственном ведении или оперативном управлении обособленного имущества является одним из признаков юридического лица (часть 1 статьи 48 Гражданского кодекса РФ).

В соответствии с частью 6 статьи 135 Жилищного кодекса РФ товарищество собственников жилья отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Под имуществом в гражданско-правовом смысле понимается совокупность принадлежащих субъекту гражданского права вещей, имущественных прав и обязанностей.

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

Помимо имущества товарищество собственников жилья может обладать финансовыми (денежными) средствами.

Финансовые средства товарищества собственников жилья могут складываться за счет поступлений из следующих источников:

1) обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов товарищества — например, специальных сборов на установку поквартирных приборов учета тепловой энергии, воды в целях более экономного расходования ресурсов. Размеры регулярных платежей, целевых взносов и специальных сборов утверждаются общим собранием членов товарищества;

2) доходов от хозяйственной деятельности товарищества. Распределение таких доходов имеет целевой характер — они направляются на решение задач и выполнение обязанностей товарищества;

3) арендной платы от сдачи в аренду помещений;

4) субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий. Такими средствами являются, например, дотации из местных бюджетов на содержание и ремонт жилья, предоставляемые на основании договора о целевом бюджетном финансировании товарищества собственников жилья (примерный договор о целевом бюджетном финансировании товарищества собственников жилья приведен в приложении 10 к настоящему пособию);

5) иных поступлений из источников, не запрещенных законодательством Российской Федерации.

На основании решения общего собрания членов товарищества собственников жилья в товариществе могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные уставом цели, например: страховой фонд, резервный фонд, фонд текущих расходов, фонд ремонта и восстановления общего имущества и др.

Порядок образования специальных фондов также определяется общим собранием членов товарищества.

Приложение 1

Жилищный кодекс Российской Федерации

Принят Государственной Думой
22.12.2004

Одобен Советом Федерации
24.12.2004

Подписан Президентом РФ
29.12.2004

Введен в действие
01.03.2005

С изменениями
на 29.12.2006

[Извлечение]

РАЗДЕЛ VI. ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

ГЛАВА 13. Создание и деятельность товарищества собственников жилья

Статья 135. Товарищество собственников жилья

1. Товариществом собственников жилья признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

2. Устав товарищества собственников жилья принимается на общем собрании, которое проводится в порядке, установленном статьями 45—48 настоящего Кодекса, большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

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

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

5. Товарищество собственников жилья является юридическим лицом с момента его государственной регистрации. Товарищество собственников жилья имеет печать со своим наименованием, расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты.

6. Товарищество собственников жилья отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество собственников жилья не отвечает по обязательствам членов товарищества. Члены товарищества собственников жилья не отвечают по обязательствам товарищества.

Статья 136. Создание и государственная регистрация товарищества собственников жилья

1. Собственники помещений в одном многоквартирном доме могут создать только одно товарищество собственников жилья. Решение о создании товарищества собственников жилья принимается собственниками помещений в многоквартирном доме на их общем собрании. Такое решение считается принятым, если за него проголосовали собственники помещений в соответствующем многоквартирном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в таком доме.

2. Товарищество собственников жилья может быть создано при объединении:

1) нескольких многоквартирных домов, помещения в которых принадлежат различным (не менее чем двум) собственникам помещений в многоквартирном доме, с земельными участками, расположенными на общем земельном участке или нескольких соседних (граничащих) земельных участках, сетями инженерно-технического обеспечения и другими элементами инфраструктуры;

2) 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.

3. Государственная регистрация товарищества собственников жилья осуществляется в соответствии с законодательством о государственной регистрации юридических лиц.

Статья 137. Права товарищества собственников жилья

1. Товарищество собственников жилья вправе:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Товарищество собственников жилья может потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

Статья 138. Обязанности товарищества собственников жилья

Товарищество собственников жилья обязано:

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

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

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

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

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

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

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

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

Статья 139. Создание и государственная регистрация товарищества собственников жилья в строящихся многоквартирных домах

1. В строящихся многоквартирных домах товарищество собственников жилья может быть создано лицами, которым будет принадлежать право собственности на помещения в таких домах.

2. Решение о создании товарищества собственников жилья в строящихся многоквартирных домах принимается на общем собрании указанных в части 1 настоящей статьи лиц, которое проводится в порядке, установленном статьями 45—48 настоящего Кодекса.

3. Государственная регистрация товарищества собственников жилья в строящихся многоквартирных домах осуществляется в соответствии с законодательством о государственной регистрации юридических лиц.

Статья 140. Реорганизация товарищества собственников жилья

1. Реорганизация товарищества собственников жилья осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

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

Статья 141. Ликвидация товарищества собственников жилья

1. Ликвидация товарищества собственников жилья осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

2. 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.

Статья 142. Объединение товариществ собственников жилья

Два и более товарищества собственников жилья могут создать объединение товариществ собственников жилья для совместного управления общим имуществом в многоквартирных домах. Управление указанным объединением осуществляется по правилам настоящей главы.

Глава 14. Правовое положение членов товарищества собственников жилья

Статья 143. Членство в товариестве собственников жилья

1. Членство в товариестве собственников жилья возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в товарищество собственников жилья.

2. Если в многоквартирном доме создано товарищество собственников жилья, лица, приобретающие помещения в этом доме, вправе стать членами товарищества после возникновения у них права собственности на помещения.

3. Членство в товариестве 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.

Статья 144. Органы управления товарищества собственников жилья

Органами управления товарищества собственников жилья являются общее собрание членов товарищества, правление товарищества.

Статья 145. Общее собрание членов товарищества собственников жилья

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

2. К компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья относятся:

- 1) внесение изменений в устав товарищества;
- 2) принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества;
- 3) избрание правления и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;
- 4) установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества;
- 5) образование специальных фондов товарищества, в том числе резервного фонда, фонда на восстановление и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и его оборудования;
- 6) принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;
- 7) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества;
- 8) утверждение годового плана о финансовой деятельности товарищества и отчета о выполнении такого плана;
- 9) рассмотрение жалоб на действия правления товарищества, председателя правления товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;
- 10) принятие и изменение по представлению председателя правления товарищества правил внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положения об оплате их труда;
- 11) определение размера вознаграждения членов правления товарищества;

12) принятие решений о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в многоквартирном доме;

13) другие вопросы, предусмотренные настоящим Кодексом или иными федеральными законами.

3. Уставом товарищества собственников жилья к компетенции общего собрания членов товарищества помимо указанных в части 2 настоящей статьи также может быть отнесено решение иных вопросов.

4. Общее собрание членов товарищества собственников жилья имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления товарищества.

Статья 146. Порядок организации и проведения общего собрания членов товарищества собственников жилья

1. Уведомление о проведении общего собрания членов товарищества собственников жилья направляется в письменной форме лицом, по инициативе которого созывается общее собрание, и вручается каждому члену товарищества под расписку или посредством почтового отправления (заказным письмом). Уведомление направляется не позднее чем за десять дней до даты проведения общего собрания.

2. В уведомлении о проведении общего собрания членов товарищества собственников жилья указываются сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание, 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.

3. Правомочия общего собрания членов товарищества собственников жилья устанавливаются в соответствии со статьей 45 настоящего Кодекса и уставом товарищества. Общее собрание членов товарищества собственников жилья правомочно, если на нем присутствуют более половины членов товарищества или их представителей.

4. Решения общего собрания членов товарищества собственников жилья по вопросам, отнесенным настоящим Кодексом к компетенции общего собрания в соответствии с пунктами 2, 6, 7, 12 части 2 статьи 145 настоящего Кодекса, 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.

5. 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.

6. Уставом товарищества собственников жилья может быть предусмотрено голосование посредством опроса в письменной форме или голосование по группам членов товарищества в зависимости от вида (жилое или нежилое) принадлежащих им помещений в многоквартирном доме и решаемых вопросов.

Статья 147. Правление товарищества собственников жилья

1. Руководство деятельностью товарищества собственников жилья осуществляется правлением товарищества. Правление товарищества собственников жилья вправе принимать решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья.

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

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

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

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

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

Статья 148. Обязанности правления товарищества собственников жилья

В обязанности правления товарищества собственников жилья входят:

1) соблюдение товариществом законодательства и требований устава товарищества;

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

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

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

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

Статья 151. Средства и имущество товарищества собственников жилья

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

2. Средства товарищества собственников жилья состоят из:

1) обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов товарищества;

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

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

4) прочих поступлений.

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

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

Статья 152. Хозяйственная деятельность товарищества собственников жилья

1. Для достижения целей, предусмотренных уставом, товарищество собственников жилья вправе заниматься хозяйственной деятельностью.

2. Товарищество собственников жилья может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

1) обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;

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

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

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

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

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

8) созыв и проведение общего собрания членов товарищества;

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

Статья 149. Председатель правления товарищества собственников жилья

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

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

Статья 150. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников жилья

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

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

3. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников жилья:

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

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

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

Примерный устав товарищества собственников жилья

« _____ »
(наименование)

РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Создание товарищества

1.1. Товарищество собственников жилья « _____ » (далее — «товарищество») учреждается собственниками помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: _____, с целью 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. Товарищество учреждается на основании Жилищного кодекса РФ и других законодательных актов Российской Федерации.

Статья 2. Интересы собственников помещений в многоквартирном доме

2.1. Нижеподписавшиеся собственники помещений (приложение 1 к настоящему Уставу) в многоквартирном доме подчиняют свои интересы в отношении собственности на общее имущество товарищества с целью совместного владения и пользования указанным имуществом. Юридическое описание земли и здания содержится в приложениях 2 и 3² к настоящему Уставу.

2.2. поэтажные планы с указанием границ между квартирами прилагаются к настоящему Уставу (приложение 4³) и регистрируются в установленном порядке одновременно с настоящим Уставом.

2.3. Схема распределения долей участия прилагается к настоящему Уставу (приложение 5⁴). Доля участия остается за каждой квартирой и не должна отделяться от нее. Доля участия передается вместе с квар-

¹ Составлен на основе Типового устава товарищества собственников жилья, утвержденного решением Думы города Арсеньева Приморского края от 26.06.2003 г. № 119.

² Приложение не приводится.

³ Приложение не приводится.

⁴ Приложение не приводится.

тирой, за которой она закреплена, даже если это специально не оговаривается в сертификате владения или любом другом документе, передающем владение, или залоговом документе на эту квартиру.

Доли участия рассчитаны следующим образом: доля участия в неделимой собственности на объекты совместного пользования и в общих затратах, а также процент голосов, распределенных между всеми квартирами, в любой промежуток времени определяются на основе соотношения общего метража данной квартиры и суммарного метража всех квартир.

Статья 3. Основные термины и понятия

Основные термины и понятия используются в настоящем Уставе в следующих значениях:

здание — существующий или вновь построенный многоквартирный жилой дом, включая все инженерные коммуникации, оборудование и т.п., соединенные с недвижимостью и считающиеся неотъемлемой частью дома;

доля участия — установленная доля собственника помещений в многоквартирном доме в праве общей долевой собственности на общее имущество, определяет его долю в общем объеме обязательных платежей на содержание и ремонт общего имущества, в других общих расходах, а также в общем случае — долю голосов на общем собрании членов товарищества собственников жилья;

недвижимость — земля и здание;

недвижимость в жилищной сфере — недвижимое имущество с установленными правами владения, пользования и распоряжения, включающее: земельные участки и прочно связанные с ними жилые дома с жилыми и нежилыми помещениями, зеленые насаждения с многолетним циклом развития, сооружения и элементы инженерной инфраструктуры жилищной сферы;

нежилое помещение — помещение в жилом доме, которое используется для любых целей, кроме проживания в нем физических лиц;

общее имущество — части комплекса недвижимого имущества, предназначенные для обслуживания, использования и доступа к помещениям, тесно связанные с ними назначением и следующие их судьбе, находятся в общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме;

объединение жилищных товариществ — объединение двух или более жилищных товариществ, созданных для совместного управления объектами совместного пользования, имеющее статус юридического лица — некоммерческой организации (ассоциации или союза);

объекты ограниченного совместного пользования — часть объектов совместного пользования, которые, согласно настоящему Уставу, подлежат исключительному использованию жильцами одной

или нескольких, но не всех, квартир и могут включать, например, стоянки для автомобилей или дополнительные помещения — кладовые;

особые права — любые права, закрепленные настоящим Уставом или муниципальными властями, включая право на расширение; вносить в такие права изменения или поправки можно только с согласия застройщика или муниципальных властей;

помещение — единица комплекса недвижимого имущества (часть жилого здания, иной связанный с жилым зданием объект недвижимости), выделенная в натуре, предназначенная для самостоятельного использования для жилых, нежилых или иных целей, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц, а также Российской Федерации и муниципальных образований;

покупатель — любое лицо (или лица), приобретающее квартиру посредством добровольной передачи доли участия, закрепленной за квартирой, кроме тех случаев, когда квартира передается как обеспечение долга;

правила — правила, определяющие поведение жильцов квартир, принимаемые общим собранием и считающиеся необходимыми для управления недвижимостью при условии, что эти правила не вступают в противоречие с учредительными документами или действующим законодательством;

специальные сборы — специальные сборы должны включать любые взносы, собираемые правлением согласно процедуре, определенной настоящим Уставом для осуществления непредвиденных общих расходов и не включенных в согласованный бюджет товарищества на текущий финансовый год;

товарищество собственников жилья — 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;

уведомление — уведомление, направленное в соответствии с Уставом в письменной форме, и переданное непосредственно в руки адресата или посланное специальной почтой в товарищество на адрес квартиры или на любой другой адрес, сообщенный товариществу собственником помещений в многоквартирном доме в письменной форме; все уведомления должны содержать достаточную информацию о затрагиваемых вопросах;

управляющий — профессиональный управляющий, нанятый товариществом для исполнения обязанностей по управлению делами товарищества;

учредительные документы — Устав с приложениями 1—4, зарегистрированными вместе с Уставом в установленном порядке; любое приложение, схема или свидетельство, приложенные к Уставу

и зарегистрированные одновременно с ним, впредь считаются составной частью этого учредительного документа. Любая поправка или свидетельство любого учредительного документа с момента регистрации такой поправки или свидетельства будет считаться составной частью указанного документа в той мере, в какой такая поправка или свидетельство были сделаны в соответствии с положениями учредительных документов и действующего законодательства.

Статья 4. Юридический статус и юридический адрес товарищества

4.1. Товарищество создается и действует в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ и других законодательных актов Российской Федерации.

4.2. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации.

4.3. Товарищество является некоммерческой организацией собственников жилых и нежилых помещений в границах единого комплекса недвижимого имущества в жилищной сфере.

4.4. Товарищество имеет печать со своим наименованием, счета в учреждениях банков и другие необходимые реквизиты.

4.5. Юридический адрес товарищества: _____

Статья 5. Цель и предмет деятельности товарищества

5.1. Целью деятельности товарищества является эффективное использование недвижимого имущества в жилищной сфере, управление собственностью в границах единого комплекса недвижимости.

5.2. Предметом деятельности товарищества являются:

1) обеспечение согласия членов товарищества о порядке реализации ими своих прав по владению, пользованию и распоряжению общей собственностью;

2) обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния недвижимости имущества в жилищной сфере;

3) обеспечение коммунальными услугами членов товарищества;

4) обеспечение выполнения членами товарищества в границах недвижимого имущества в жилищной сфере правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования, содержания домов и придомовых территорий;

5) защита прав и законных интересов членов товарищества в государственных органах власти и управления, органах местного самоуправления, в судах;

6) обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества;

7) строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества;

8) сдача в аренду, внаем либо продажа недвижимого имущества, находящегося в собственности товарищества, в случае недостаточности средств, необходимых для содержания общего имущества и улучшения данного имущества.

Статья 6. Ответственность по обязательствам

Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов. Члены товарищества не несут ответственности по обязательствам товарищества.

РАЗДЕЛ II. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ

Статья 7. Члены товарищества

7.1. Членами товарищества являются физические и юридические лица, являющиеся собственниками жилых и (или) нежилых помещений в здании.

7.2. Интересы несовершеннолетних членов товарищества представляют их родители, опекуны или попечители.

7.3. Если жилое и (или) нежилое помещение принадлежит нескольким собственникам, то последние обладают правами и обязанностями одного члена товарищества. Распределение голосов между собственниками одного помещения на общем собрании членов товарищества осуществляется по общему согласию всех собственников данного помещения.

Статья 8. Прекращение членства

Членство в товариществе прекращается с момента утраты членом товарищества права собственности на недвижимое имущество в связи со смертью гражданина или ликвидацией юридического лица, отчуждения недвижимого имущества либо по другим основаниям, предусмотренным законодательством.

Статья 9. Права и обязанности членов товарищества

9.1. Член товарищества имеет право:

1) входа, выхода или прохода через объекты общей собственности членов товарищества в случае, если это необходимо для доступа в принадлежащее ему на праве собственности жилое и (или) нежилое помещение. Вышеуказанное право непосредственно связано с правом собственности на жилое и (или) нежилое помещение и не может быть прекращено, отменено товариществом либо его членом;

2) самостоятельно, без согласования с другими членами товарищества, распоряжаться принадлежащим ему на праве собственности жилым и (или) нежилым помещением;

3) участвовать в управлении товариществом как лично, так и через своего представителя;

4) избирать и быть избранным в органы управления и контроля товарищества;

5) вносить предложения по совершенствованию деятельности товарищества, устранению недостатков в работе его органов;

6) передавать нанимателю либо арендатору жилого и (или) нежилого помещения право голоса, а также права и обязанности, связанные с правом собственности, за исключением права голосования по вопросам внесения изменений и дополнений в настоящий Устав;

7) требовать возмещения за счет средств товарищества расходов, понесенных в связи с предотвращением причинения вреда объектам общей собственности членов товарищества;

8) производить усовершенствования и изменения, переустройство и перепланировку внутри принадлежащего ему на праве собственности жилого и (или) нежилого помещения в порядке, установленном законодательством;

9) получать данные о деятельности товарищества, состоянии его имущества и произведенных расходах;

10) производить оплату коммунальных услуг и установленных законом налогов на недвижимое имущество через расчетный счет товарищества в случае, если такое решение принято общим собранием членов товарищества;

11) член товарищества обладает другими правами, предусмотренными действующим законодательством и настоящим Уставом.

9.2. Член товарищества обязан:

1) выполнять требования настоящего Устава, решения общего собрания членов товарищества и правления товарищества;

2) соблюдать государственные технические, противопожарные и санитарные правила содержания жилых домов и придомовой территории;

3) принимать участие в расходах и обеспечивать уплату взносов, необходимых для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, управлением, содержанием, эксплуатацией и капитальным ремонтом недвижимого имущества в жилищной сфере, в соответствии с процентной долей участия в общей долевой собственности, закрепленной за помещением, своевременно производить оплату коммунальных услуг, вносить целевые взносы и специальные сборы в размере, установленном общим собранием членов товарищества;

4) содержать находящееся в его собственности жилое и (или) нежилое помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его капитальный и текущий ремонт за свой счет;

5) использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению и не нарушать права и интересы других собственников помещений в многоквартирном жилом доме по пользованию данными объектами;

6) самостоятельно предпринимать необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности членов товарищества без соответствующего согласования с правлением товарищества и общим собранием членов товарищества;

7) обеспечивать доступ к частям жилого и (или) нежилого помещения в случае необходимости поддержания этих частей в надлежащем состоянии или необходимости восстановления объектов общей собственности, или для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен недвижимому имуществу; ущерб, который может понести в этом случае член товарищества, должен быть ему возмещен за счет средств товарищества;

8) выполнять положения правил пользования жилыми помещениями;

9) использовать жилое и (или) нежилое помещение по его назначению с учетом ограничений, установленных настоящим Уставом или решением общего собрания членов товарищества;

10) в случае продажи принадлежащего ему на праве собственности жилого и (или) нежилого помещения предоставить покупателю в дополнение к документам, предусмотренным гражданским законодательством, копию настоящего Устава и сведения о его обязательствах товариществу; член товарищества обязан письменно уведомить правление товарищества о продаже с указанием имени, адреса и реквизитов нового владельца.

Статья 10. Права и обязанности товарищества

10.1. Товарищество имеет право:

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

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

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

4) выполнять работы для членов товарищества и предоставлять им услуги, а также для собственников помещений в многоквартирном доме, не являющихся членами товарищества;

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

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

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

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

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

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

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

4) осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет членов товарищества застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков;

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

10.3. Товарищество обязано:

1) обеспечивать выполнение требований Жилищного кодекса РФ, федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также настоящего Устава;

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

3) обеспечивать надлежащее санитарное, противопожарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;

4) проводить техническую инвентаризацию жилого дома;

5) предоставлять услуги членам товарищества по содержанию и ремонту принадлежащих им на праве собственности жилых и нежилых помещений;

6) осуществлять капитальный ремонт жилого дома в установленном законом порядке;

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

8) определять размеры обязательных платежей, вносимых членами товарищества;

9) обеспечивать своевременное поступление от членов товарищества взносов, направляемых на эксплуатацию, содержание и ремонт жилого дома;

10) контролировать деятельность управляющей организации при передаче в управление объектов общей собственности членов товарищества;

11) отчетываться на общем собрании членов товарищества о деятельности управляющей организации при передаче в управление объектов общей собственности членов товарищества;

12) обеспечивать соблюдение прав и законных интересов членов товарищества при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;

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

14) представлять законные интересы членов товарищества, в том числе в отношениях с третьими лицами.

Статья 11. Собственность членов товарищества

11.1. Члены товарищества владеют на праве собственности жилыми (квартирами, комнатами) и (или) нежилыми помещениями, включая пристроенные, одновременно являясь собственниками непосредственно связанного другого недвижимого имущества (объектами совместного пользования).

11.2. Квартиры как объект собственности:

11.2.1. Схема каждой квартиры определяется в соответствии с приложением 2 к настоящему уставу (поэтажные планы);

11.2.2. Физические границы квартир определяются следующим образом:

а) каждая квартира, в соответствии с поэтажным планом, состоит из площади и элементов благоустройства, ограниченных стенами, полом и потолком данной квартиры, при условии, однако, что материал стен, пола и потолка (за исключением поверхностей — реек, досок, штукатурки, краски, покрытия стен, керамической плитки, виниловой пленки, декоративной лепки и деревянных полов) является объектом совместного пользования, двери и окна квартир, входящих в объекты совместного пользования, являются частью этих квартир. Элементы благоустройства, находящиеся в указанных границах, включая (без ограничений) любое обогревательное или кондиционирующее оборудование, электрические переключатели, провода, трубы, телевизионные, телефонные и электрические розетки, служащие исключительно для нужд данной квартиры, являются частью этой квартиры;

б) в состав квартиры не входят: мусоропроводы, дымоходы, трубы, провода, несущие стены, несущие колонны или любые другие конструкции и оборудование, находящиеся частично внутри, частично вне указанных границ квартиры и которые проходят через внутренние

стены или составные части квартиры для цели предоставления коммунальных услуг любой другой квартире или объектам совместного пользования.

Статья 12. Объекты совместного пользования

12.1. Объекты совместного пользования включают все составные части недвижимости, не входящие в состав квартир, а также без каких-либо ограничений включают следующее:

1) землю;

2) все фундаменты, колонны, балки и несущие конструкции здания;

3) все наружные стены здания, все стены, полы и потолки, окружающие квартиры, и все стены и конструкции, отделяющие квартиры от холлов, коридоров и лестниц (за исключением тех стен, полов и потолков, которые являются частью квартир, в соответствии со статьей 11 настоящего Устава);

4) крышу, холлы, коридоры, лестницы, шахты лифта, лифты, прачечные, счетчики, котельные, механическое оборудование, телефонные коммуникации, оборудование по сбору мусора, вентиляционное оборудование, складские помещения, площадки отдыха или места проведения собраний, подъезды и входы в здания;

5) насосы, трубы, провода, кабели, водопроводы и другое оборудование, относящееся к водоснабжению, электропитанию, освещению, телефонной связи, сбору мусора, домофоны и кондиционеры, служащие для удовлетворения нужд более чем одной квартиры и (или) части объектов совместного пользования, независимо от их действительного расположения;

6) все оборудование и установки, существующие в здании или на других объектах недвижимости для общего пользования, необходимые или повышающие удобство проживания, облегчающие совместную эксплуатацию или повышающие безопасность недвижимости;

7) все поверхности подъездных путей, пешеходных путей, пешеходных дорожек, мест парковки и придомовая территория.

12.2. Объекты ограниченного совместного пользования включают все объекты совместного пользования, предназначенные для исключительного пользования какой-либо квартиры или группы квартир.

РАЗДЕЛ III. УПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВОМ

Статья 13. Органы управления товариществом

Органами управления товариществом являются:

1) общее собрание членов товарищества;

2) правление товарищества.

Статья 14. Общее собрание членов товарищества

14.1. Общее собрание членов товарищества является высшим органом управления товариществом и созывается в порядке, установленном настоящим Уставом. Каждый член товарищества участвует в общем собрании с правом решающего голоса.

14.2. Годовое общее собрание членов товарищества проводится не позднее _____ дней после окончания финансового года. Внеочередное общее собрание членов товарищества может быть созвано по инициативе правления, членов товарищества, обладающих 10 и более процентами голосов от общего количества голосов в товариществе, а также по требованию ревизионной комиссии или органа местного самоуправления.

14.3. В обязанности общего собрания входит управление недвижимостью и осуществление всех прочих действий, выполнения которых требует настоящий Устав и действующее законодательство.

14.4. Общие собрания проводятся либо в самом жилом здании, либо в другом месте, удобном для членов товарищества и назначаемом правлением.

14.5. Не позднее чем за 10 дней до собрания секретарь или любое другое должностное лицо организует доставку уведомлений о таком собрании каждому члену товарищества под расписку или рассылает их по почте в адрес каждой квартиры или на любой другой почтовый адрес, указанный в письменной форме членом товарищества. Форма уведомления приводится в приложении 6 к настоящему Уставу.

На собрании должны приниматься решения только по тем вопросам, которые указаны в уведомлении.

На общем собрании решением квалифицированного большинства членов товарищества собрание может быть перенесено на другое время. В этом случае не требуется рассылка членам товарищества нового уведомления.

14.6. Общее собрание членов товарищества собственников жилья правомочно, если на нем присутствуют более половины членов товарищества или их представителей.

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.

14.7. Результаты голосования, полученные в соответствии с настоящим Уставом, являются обязательными для всех членов товарищества во всех случаях, в том числе и для тех, которые не приняли участия в голосовании (независимо от причины).

14.8. В случае долевой собственности на жилое помещение учет голоса собственников такого помещения осуществляется только с согласия их большинства.

14.9. Голос, закрепленный за жилым помещением, может быть подан представителем, назначенным в соответствующем порядке членом товарищества. Член товарищества может отменить соглашение с представителем только по вручении уведомления об отзыве председателю собрания. Полномочия представителя признаются недействительными, если документ представителя без даты или текст содержит положение об отзыве без уведомления.

14.10. Доверенность на представление голоса, закрепленного за квартирой, может быть выдана любому лицу, не являющемуся членом правления или должностным лицом товарищества. Одно лицо может представлять интересы членов товарищества, обладающих не более чем 10% голосов от общего количества голосов в товариществе.

14.11. Голос юридического лица, являющегося членом товарищества, может быть подан уполномоченным должностным лицом в отсутствие уведомления о назначении конкретного лица. Председатель собрания может потребовать доказательств того, что лицо, голосующее от имени юридического лица, имеет на это право.

14.12. Общее собрание ведет председатель правления или его заместитель. В случае их отсутствия собрание ведет один из членов правления или управляющий.

14.13. Доля участия в неделимой собственности на объекты совместного пользования и общих затратах, а также процент голосов, распределенных между всеми квартирами, определяются на основе соотношения общего метража данной квартиры и суммарного метража всех квартир.

14.14. В случае появления новых членов товарищества в результате приобретения ими права собственности на жилые или нежилые помещения происходит перерасчет числа голосов членов товарищества.

Член товарищества не вправе разделить общее число принадлежащих ему голосов на общем собрании членов товарищества.

14.15. Член товарищества вправе принимать участие в общем собрании членов товарищества с правом голоса, если он полностью внес все необходимые взносы и платежи на день проведения общего собрания членов товарищества.

14.16. Член товарищества не вправе принимать участие в голосовании по вопросам, касающимся совершения сделок по управлению объектами общей собственности членов товарищества, в которых он является заинтересованным лицом или если принимаемое решение касается вопросов возбужденного в отношении него судебного разбирательства.

14.17. Вопросы, затрагивающие интересы какой-либо группы (категории) членов товарищества, должны быть объектом голосования членов товарищества, составляющих эту группу (категорию), и не должны получать одобрения членов товарищества, не входящих в эту группу (категорию).

14.18. Деятельность, требующая согласия групп (категорий) членов товарищества и затрагивающая интересы остальных членов товарищества, должна быть одобрена большинством членов товарищества и большинством членов товарищества соответствующей группы (категории).

Статья 15. Порядок проведения общего собрания

15.1. Общее собрание членов товарищества проводится в следующем порядке:

- 1) подсчет числа голосов, принадлежащих присутствующим на общем собрании членам товарищества, и определение кворума;
- 2) оглашение решений, принятых предыдущим общим собранием членов товарищества;
- 3) выборы счетной комиссии по проведению голосования;
- 4) выборы членов правления товарищества;
- 5) утверждение бюджета;
- 6) вопросы повестки дня с принятием, в случае необходимости, соответствующих решений.

15.2. Порядок проведения общего собрания членов товарищества определен в регламенте (приложение 7 к настоящему Уставу).

15.3. Решения, принятые на общем собрании членов товарищества, должны быть занесены в протокол общего собрания членов товарищества, составляемый по форме, приводимой в приложении 8 к настоящему Уставу.

15.4. Протокол общего собрания членов товарищества подписывается председателем правления и секретарем общего собрания членов товарищества и подлежит хранению в течение всего периода деятельности товарищества.

Статья 16. Исключительная компетенция общего собрания

16.1. К исключительной компетенции общего собрания членов товарищества относится;

- 1) внесение изменений в настоящий Устав;
- 2) принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества;
- 3) избрание правления и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;
- 4) установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества;
- 5) образование специальных фондов товарищества, в том числе резервного фонда, фонда на восстановление и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и его оборудования;
- 6) принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;
- 7) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества;

8) утверждение годового плана о финансовой деятельности товарищества и отчета о выполнении такого плана;

9) рассмотрение жалоб на действия правления товарищества, председателя правления товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;

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

11) определение размера вознаграждения членов правления товарищества;

12) принятие решений о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в многоквартирном доме;

13) другие вопросы по решению общего собрания.

16.2. Решения общего собрания членов товарищества по вопросам, указанным в пунктах 2, 6, 7, 12 пункта 16.1 настоящего Устава, 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.

16.3. Общее собрание имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления.

Статья 17. Правление товарищества

17.1. Руководство деятельностью товарищества осуществляет правление товарищества.

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

17.3. Правление избирается из числа членов товарищества общим собранием на срок не более чем на 2 года.

17.4. Правление избирает из своего состава председателя.

17.5. Правление является исполнительным органом товарищества, подотчетным общему собранию.

17.6. В состав правления избирается не менее 3 человек из числа членов товарищества. Если владельцем квартиры является юридическое лицо, то любой его представитель из числа сотрудников имеет право быть членом правления.

17.7. Кандидатуры на выборы правления могут предлагаться любым членом товарищества либо в письменной, либо в устной форме на собрании, созванном с целью избрания членов правления. Правление представляет членам товарищества список всех кандидатов не позднее чем за 15 дней до собрания, на котором будут избираться члены правления.

17.8. Избранные члены правления остаются в должности до избрания новых кандидатов.

17.9. Любой член правления может быть исключен из его состава, если за это будет отдано большинство голосов присутствующих на собрании членов товарищества и их представителей.

17.10. Первое заседание правления проводится не позднее 10 дней со дня избрания в месте, которое назначается на собрании, где выбирается правление; при этом уведомление избранных членов правления не требуется.

17.11. Заседания правления должны созываться не реже 1 раза в 3 месяца. Все собрания правления открыты для посещения членами товарищества.

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

Статья 18. Обязанности правления товарищества

18.1. В обязанности правления товарищества входят:

1) соблюдение товариществом законодательства и требований настоящего Устава;

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

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

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

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

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

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

8) созыв и проведение общего собрания членов товарищества;

9) выполнение иных вытекающих из настоящего Устава товарищества обязанностей.

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

Статья 19. Должностные лица

19.1. Главными должностными лицами в товариществе являются председатель, заместитель председателя, секретарь и казначей — они назначаются правлением из числа его членов. Правление может

назначить помощника казначея, помощника секретаря и других должностных лиц, наличие которых необходимо, с его точки зрения. Один и тот же человек не может занимать две должности.

19.2. Должностные лица товарищества избираются правлением на срок не более 2 лет.

19.3. Правление и должностные лица товарищества не несут ответственности за любые убытки, ущерб, штрафы и неустойки, численные товариществу, возникшие в ходе добросовестного выполнения ими своих служебных обязанностей и в соответствии с положениями настоящего Устава.

Статья 20. Председатель правления товарищества

20.1. Председатель правления товарищества избирается на срок не более 2 лет.

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

20.3. Председатель:

1) действует без доверенности от имени товарищества;

2) подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, настоящим Уставом не требуют обязательного одобрения правлением товарищества или общим собранием членов товарищества;

3) разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов товарищества правила внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положение об оплате их труда.

Статья 21. Заместитель председателя

21.1. Заместитель председателя исполняет обязанности председателя во всех случаях, когда председатель отсутствует или не может выполнять свои функции.

21.2. В случае, когда и председатель, и заместитель председателя не могут исполнять свои обязанности, правление назначает временного исполняющего обязанности председателя из своих членов на период отсутствия председателя и его заместителя.

21.3. Заместитель председателя также исполняет следующие обязанности, которые могут быть поручены правлением или председателем: _____

Статья 22. Секретарь

22.1. Секретарь ведет протоколы всех заседаний общих собраний членов товарищества и правления.

22.2. Секретарю может вменяться в обязанность ведение документации, определенной правлением.

Статья 23. Казначей

23.1. Казначей ответственен за финансовые средства и ценные бумаги товарищества, за полное и точное ведение финансовой документации, книг бухгалтерского учета с указанием всех доходов и расходов, балансовых отчетов, а также за подготовку всех данных по финансам.

23.2. Казначей несет ответственность за размещение всех денежных средств и ценных бумаг в депозитариях, назначенных правлением, и выполняет иные закрепленные за ним функции.

Статья 24. Ревизионная комиссия товарищества

24.1. Ревизионная комиссия (ревизор) избирается общим собранием не более чем на 2 года. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления товарищества.

24.2. Ревизионная комиссия, состоящая более чем из 1 ревизора, из своего состава избирает председателя.

24.3. Ревизионная комиссия (ревизор):

- 1) проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности товарищества не реже 1 раза в год;
- 2) представляет общему собранию заключение по бюджету, годовому отчету и размерам обязательных платежей и взносов;
- 3) отчитывается перед общим собранием о своей деятельности.

РАЗДЕЛ IV.

ЭКСПЛУАТАЦИЯ, РЕМОНТ, РЕКОНСТРУКЦИЯ, УСЛУГИ

Статья 25. Эксплуатация, ремонт и реконструкция объектов совместного пользования и квартир

25.1. Товарищество осуществляет эксплуатацию, ремонт и реконструкцию всех объектов совместного пользования.

25.2. Каждый член товарищества должен осуществлять эксплуатацию, ремонт и реконструкцию всех составных частей своей квартиры, за исключением той ее части, в отношении которой в соответствии с настоящим Уставом эксплуатация, ремонт и реконструкция должны осуществляться товариществом.

25.3. Каждый член товарищества должен возместить товариществу и другим членам товарищества любой ущерб, нанесенный им или членами его семьи, или любым лицом, занимающим данную квартиру с согласия члена товарищества, объектам совместного пользования или любым другим квартирам в результате неосторожности или умышленно, включая любой ущерб, нанесенный другой квартире или объектам совместного пользования, в результате неправильной эксплуатации, ремонта, переустройства и перепланировки квартиры членом товарищества.

Статья 26. Переустройство и перепланировки квартир

26.1. Переустройство и перепланировки квартир осуществляются в порядке, установленном жилищным законодательством и иными нормативными правовыми актами.

26.2. Все модернизации, усовершенствования, переделки и дополнительное строительство не должны нарушать права и законные интересы других собственников помещений; должны производиться таким образом, чтобы свести к минимуму беспокойство, доставляемое другим собственникам помещений.

Статья 27. Специальные услуги

Член товарищества может обратиться к правлению за оказанием специальных услуг относительно управления или эксплуатации недвижимости, которые обычным порядком не предоставляются членам товарищества со стороны товарищества; оказание таких услуг, полная стоимость которых (включая, если того требует правление, соответствующий доход для товарищества) относится на счет члена товарищества, требующего оказания таких услуг.

Статья 28. Развитие товарищества

28.1. Число квартир в товариществе может быть увеличено путем нового строительства или перестройки объектов совместного пользования только по решению общего собрания.

28.2. В случае если квартиры добавляются к товариществу путем нового строительства или перестройки объектов совместного пользования, доли участия в товариществе должны быть уточнены и зарегистрированы в установленном порядке.

28.3. Перевод жилого помещения в многоквартирном доме в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое осуществляется в порядке, установленном законодательством и настоящим Уставом.

РАЗДЕЛ V. ОБЩИЕ РАСХОДЫ

Статья 29. Обязательство уплаты

29.1. Каждый член товарищества участвует в общих расходах и обязан осуществлять соответствующие платежи пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме.

Общие расходы являются обязательством собственников помещений.

29.2. Общие расходы определяются общим собранием членом товарищества и включают:

1) общие расходы на управление, ведение бухгалтерской отчетности, юридические услуги, которые осуществляет товарищество;

2) расходы на эксплуатацию, ремонт и содержание недвижимости, за исключением тех частей недвижимости, эксплуатация, ремонт и содержание которых должны осуществляться членами товарищества в соответствии с настоящим Уставом;

3) расходы, специально включенные в бюджет товарищества, и средства, необходимые для покрытия дефицита бюджета за прошлые годы.

29.3. Платежи по общим расходам должны осуществляться в сроки и в порядке, установленные общим собранием.

29.4. Резервный фонд на возмещение основных средств должен соответствовать степени износа основных средств недвижимости и оценочной стоимости обновления, а также использоваться только целевым порядком, кроме случаев, когда использование на другие цели одобрено большинством членов товарищества. Любые средства, включенные в резервный фонд на обновление, не возвращаются члену товарищества при утрате членом товарищества права собственности на недвижимое имущество.

Статья 30. Специальные расходы

30.1. Стоимость эксплуатации, ремонта и реконструкции объектов ограниченного совместного пользования считается специальными расходами, отнесенными на счет соответствующих квартир, и не включается в общие расходы.

30.2. Большинство голосов членов товарищества расходы на эксплуатацию, ремонт и реконструкцию указанных объектов ограниченного совместного пользования могут быть отнесены на счет квартир, использующих и распоряжающихся данными объектами ограниченного совместного пользования.

30.3. Оплата услуг, штрафы и стоимость работ, специальные расходы, отнесенные на счет некоторых членов товарищества, не включаются в общие расходы и относятся на счет этих членов товарищества; оплата указанных расходов осуществляется в порядке и сроки, определенные общим собранием членов товарищества.

Статья 31. Специальные сборы

31.1. По мере необходимости покрытия расходов товарищества правление может произвести специальные начисления, сборы для уплаты членами товарищества.

31.2. Если сумма таких сборов превышает 10% бюджета товарищества на текущий финансовый год, то такие специальные сборы утверждаются общим собранием членов товарищества в порядке, установленном для утверждения бюджета товарищества в соответствии с настоящим Уставом.

Статья 32. Общие доходы

32.1. Доходы товарищества направляются на покрытие задолженности членов товарищества по объектам совместного пользования пропорционально их долям участия.

32.2. Оставшаяся часть доходов используется в соответствии с финансовым планом, принятым правлением после уведомления и объяснительной записки и утвержденным общим собранием членов товарищества в порядке, установленном для утверждения бюджета товарищества.

Статья 33. Принятие бюджета

33.1. Перед началом финансового года правление должно подготовить бюджет товарищества на новый год и ознакомить с проектом бюджета членов товарищества для рассмотрения и утверждения предлагаемого проекта на общем собрании.

33.2. Если представленный проект бюджета не будет утвержден общим собранием членов товарищества, то до принятия нового бюджета действует ранее принятый бюджет.

Статья 34. Оплата расходов

34.1. Общее собрание ежегодно при утверждении бюджета товарищества определяет обязанности каждого члена товарищества в отношении общих расходов, специальных сборов и специальных расходов и определяет время и процедуру взимания общих расходов, специальных сборов и специальных расходов.

34.2. Все члены товарищества обязаны производить платежи и взносы в следующем порядке:

1) доля общих расходов должна выплачиваться не позднее _____ числа каждого месяца в виде ежемесячных платежей, каждый из которых составляет 1/12 доли общих расходов одного члена товарищества в бюджет товарищества в текущем финансовом году;

2) специальные расходы, которые включены в бюджет товарищества, оплачиваются в сроки и в порядке, установленные для сбора общих расходов.

Статья 35. Использование платежей

Любой платеж, произведенный членом товарищества, направляется:

- 1) в первую очередь на уплату штрафов и неустоек;
- 2) во вторую — на непоплаченные специальные сборы;
- 3) в третью — на специальные расходы;
- 4) в четвертую — на погашение старых долгов по доле общих расходов.

Статья 36. Ответственность за просрочку внесения взносов и платежей

36.1. В случае если доля общих расходов, специальные сборы или специальные расходы, или месячный платеж не оплачиваются в установленный срок, то эта сумма становится задолженностью.

36.2. Член товарищества оплачивает неустойку по задолженности в виде процентов в размере, установленном общим собранием, со дня, установленного для срока выплаты суммы, до момента ее оплаты.

РАЗДЕЛ VI. УЧЕТНЫЕ ДОКУМЕНТЫ И РЕВИЗИИ

Статья 37. Учетные документы

37.1. Товарищество ведет учетные документы, которые отражают:

- 1) учет всех денежных поступлений и расходов;
- 2) счет на каждую квартиру с указанием квартиры и адреса собственника каждой квартиры, сумму общих расходов, дату представления счетов к оплате, суммы, выплаченные по счету, и соответствующий баланс;
- 3) счет для собственника каждой квартиры с указанием любых других выплат, вносимых собственником каждой квартиры, включая специальные расходы и сборы;
- 4) учет фактической стоимости содержания объектов совместного пользования;
- 5) точный счет текущего баланса с указанием резерва для замены оборудования при капитальном ремонте;
- 6) учет капитальных затрат, предусматриваемых товариществом на текущий и следующий финансовый год;
- 7) смету текущих затрат товарищества;
- 8) учет всех неудовлетворительных слушаний в отношении товарищества и наличие любых незаконченных судебных разбирательств, в которых товарищество выступает в качестве истца и ответчика;
- 9) учет средств по страхованию, выплаченных в пользу членов товарищества;
- 10) протоколы заседаний общего собрания и правления;
- 11) другое.

37.2. Товарищество ведет бухгалтерскую и статистическую отчетность в порядке, установленном законодательством.

37.3. Учетные документы доступны для всех членов товарищества.

Статья 38. Порядок проведения ревизий

38.1. Бухгалтерские книги и отчеты товарищества ежегодно подвергаются ревизии в установленном порядке.

38.2. Для осуществления контроля за деятельностью товарищества общее собрание избирает ревизионную комиссию из числа членов товарищества или их представителей либо приглашает аудитора.

38.3. Ревизионная комиссия (аудитор) проверяет деятельность правления или управляющего товарищества, годовой отчет и баланс, представленные общему собранию членов товарищества, проводит ревизию.

38.4. Без заключения ревизионной комиссии (аудитора) общее собрание не вправе утвердить финансовый отчет, годовой баланс и общий размер обязательных взносов и платежей.

38.5. Финансовый год товарищества начинается с 1 января и заканчивается 31 декабря.

РАЗДЕЛ VII. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 39. Допуск в квартиру

Каждый член товарищества и лица, проживающие в его квартире, в случае необходимости обязаны предоставить доступ в его квартиру управляющему товарищества или иному лицу, уполномоченному правлением, в целях проведения профилактической инспекционной проверки состояния оборудования в квартире.

Статья 40. Ограничения по использованию имущества

40.1. Владение недвижимостью, закрепленной за ней долей участия и объектами совместного пользования является предметом соглашений, ограничений и правил использования, определенных в настоящем Уставе, в целях защиты недвижимости, а также обеспечения безопасности.

Ограничения и обязанности по пользованию недвижимостью являются обязательными для всех членов товарищества.

40.2. В целях обеспечения благоприятных условий использования недвижимости и для обеспечения благосостояния и безопасности членов товарищества и лиц, проживающих совместно с ними, использование недвижимости ограничивается в соответствии со следующими положениями:

- 1) объекты совместного пользования должны использовать только по прямому назначению и без нарушения прав других собственников помещений в многоквартирном доме по пользованию объектами совместного пользования;

2) жильцы, арендующие квартиры, должны выполнять условия пользования квартирой, определенные в настоящем Уставе и правилах товарищества, которые включаются в договор аренды, заключаемый с любым арендатором квартиры. В случае нарушения арендатором устава и правил правление может после передачи уведомления и заслушивания отчета со стороны члена товарищества принять меры к прекращению договора аренды;

3) квартира, определенная в поэтажных планах в качестве жилой квартиры, не может быть использована как нежилое помещение без соблюдения условия, установленного пунктом 28.3. статьи 28 настоящего Устава, а также без соответствующего решения общего собрания товарищества.

Статья 41. Безусловность соблюдения положений настоящего Устава и иных правил

41.1. Правление имеет право требовать выполнения положений настоящего Устава и правил от членов товарищества любыми законными средствами, в том числе путем обращения в суд.

41.2. Общее собрание может установить штрафы за нарушение установленных правил положений настоящего Устава, включая несвоевременное внесение взносов и других платежей. Член товарищества несет обязательства перед товариществом по оплате издержек товарищества, возникших в связи с принятием мер по принуждению члена товарищества выполнять положения учредительных документов и правил.

41.3. В случае неисполнения членом товарищества своих обязанностей по участию в общих расходах товарищество вправе потребовать соответствующей компенсации в соответствии с гражданским законодательством.

41.4. Товарищество имеет право требовать полного возмещения причиненных ему убытков в результате невыполнения членом товарищества обязательств по уплате обязательных платежей и оплате иных общих расходов и взносов в установленном гражданским законодательством порядке.

Статья 42. Реорганизация и ликвидация товарищества

42.1. Реорганизация и ликвидация товарищества производятся на основании и в порядке, которые установлены гражданским и жилищным законодательством.

42.2. Товарищество ликвидируется в установленных гражданским законодательством случаях, в том числе по решению общего собрания.

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

СПИСОК УЧРЕДИТЕЛЕЙ товарищества собственников жилья

№ п/п	№ квартиры или наименование помещения	Данные о собственнике помещения: Ф.И.О. и паспортные данные или наименование юридического лица, № регистрационного свидетельства	Общая площадь, кв. м	Доля участия, %	Количество голосов
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
ВСЕГО					100%

**ПЕРЕЧЕНЬ
общего имущества в жилом доме**

№ п/п	Наименование	Характеристика	Площадь
1	Крыша	Покрытия крыш (кровля): листовая (плиточная, рулонная, мастичная, др.)	кв. м
2	Водоотводящие устройства	Водосточные трубы, внутренние водостоки	
3	Чердачное помещение	Утепляющие слои чердачных перекрытий: керамзит (минераловатные плиты, пенобетон и др.)	кв. м
4	Лестничные клетки		
5	Лестницы (основные, вспомогательные, пожарные)		кв. м
6	Балконы, лоджии, крыльца		кв. м
7	Общие коридоры		кв. м
8	Техническое подполье (подвал)		кв. м
9	Машинное отделение		кв. м
10	Тамбуры		кв. м
11	Электрощитовая		кв. м
12	Технические помещения		кв. м
13	Сходы в техническое подполье		

14	Тепловой узел (бойлерная)		кв. м
15	Колясочные		кв. м
16	Помещение для вахтера		кв. м
17	Фундамент железобетонный	Ленточный, свайный	
18	Наружные капитальные стены	Кирпичные, панельные	
19	Внутренние капитальные стены	Кирпичные, панельные	
20	Внутренние перегородки		
21	Окна, двери		
22	Перекрытия чердачные, междуэтажные, подвальные	Плиты железобетонные, пустотные	
23	Лифты	Пассажирский, грузовой (тип)	
24	Лифтовые шахты		
25	Помещения для лифтера или оператора пульта управления оборудованием жилого дома		кв. м
26	Мусороприемная камера		кв. м
27	Мусоропровод		
28	Внутренняя система теплоснабжения	Стояки и магистральные трубопроводы с запорной арматурой (материал, диаметр, протяженность труб, тип арматуры)	
29	Система вентиляции		
30	Внутренняя система холодного водоснабжения	Стояки и магистральные трубопроводы с запорной арматурой (материал, диаметр, протяженность труб, тип арматуры)	

Окончание прил. 2
к Примерному уставу
товарищества собственников жилья

31	Внутренняя система горячего водоснабжения	Стояки и магистральные трубопроводы с запорной арматурой (материал, диаметр, протяженность труб, тип арматуры)	
32	Внутренняя система канализации	Стояки и магистральные трубопроводы с запорной арматурой (материал, диаметр, протяженность труб, тип арматуры)	
33	Осветительные установки общедомовых помещений		
34	Шкафы вводно-распределительных устройств		
35	Силовые установки (насосных, бойлерных и пр.)		
36	Электрические установки системы дымоудаления, пожарной сигнализации, противопожарного оборудования, лифтов		
37	Этажные щитки и внутридомовые электрические сети питания до этажных щитков		
38	Сети и оборудование радиотрансляции		
39	Сети и оборудование телевидения		
40	Земельный участок		га
41	Благоустройство	Газоны, асфальтированные площадки, подъезды, тротуары, отмостки, малые формы, озеленение	кв. м

(№ квартиры)

УВЕДОМЛЕНИЕ

« ___ » _____ 200__ г.

№ _____

о проведении общего собрания членов товарищества

На основании пункта 14.5 Устава товарищества « _____
_____ » уведомляем Вас, что « ___ » _____ 200__ г.
состоится общее собрание членов товарищества « _____
_____ ».

Собрание созывается по инициативе правления.

Форма проведения _____ очное собрание.

Состоится в _____ в _____ час. _____ мин.

Регистрация членов товарищества начинается в _____ час. _____ мин.

При себе иметь копию свидетельства о праве собственности на
помещение и документ, удостоверяющий личность.

На повестке дня следующие вопросы:

С информацией и материалами, которые будут представлены на
данном собрании, можно ознакомиться в правлении с « ___ »
_____ 200__ г. по « ___ » _____ 200__ г. с _____ час.
до _____ час.

Тел. для справок _____.

Секретарь правления _____

ПРИМЕРНЫЙ РЕГЛАМЕНТ общего собрания членов товарищества

1. Настоящий регламент определяет порядок проведения общего собрания членов товарищества, созываемого с целью решения вопросов, связанных с организацией управления имуществом товарищества.

2. Инициатором проведения собрания членов товарищества могут быть:

- правление товарищества;
- член товарищества;
- органы местного самоуправления;
- иные заинтересованные лица.

3. Для подготовки общего собрания членов товарищества правление определяет:

- время и место проведения собрания;
- повестку дня собрания;
- порядок организационно-технического и финансового обеспечения мероприятий по подготовке и проведению собрания.

4. Правление не позднее 10 дней до дня проведения общего собрания извещает членов товарищества о созыве собрания в письменной форме путем вручения уведомления каждому члену товарищества под расписку или заказным почтовым отправлением.

5. Право участвовать в общем собрании членов товарищества имеют члены товарищества или их представители, инициаторы проведения собрания.

Правом голоса при принятии решений на общем собрании обладают только члены товарищества или их представители.

Любой из членов товарищества может быть представлен доверенным лицом. Указанное лицо может участвовать в собрании и голосовании только при наличии надлежаще оформленной доверенности.

6. Общее собрание членов товарищества является правомочным, если на нем присутствуют члены товарищества или их представители, обладающие более 50 процентами голосов от общего числа голосов членов товарищества.

Перед собранием проводится регистрация лиц (с занесением данных в список участников собрания, являющийся частью протокола

собрания), прибывающих на собрание, предусматривающая проверку полномочий членов товарищества или их представителей, определение доли их участия. Доля участия устанавливается для определения количества голосов участника и должна быть пропорциональной доле принадлежащих члену товарищества помещений в доме, измеренных в квадратных метрах площади. Доля участия устанавливается в числовом выражении (например, при наличии в собственности члена товарищества помещения площадью 10 кв. м доля участия устанавливается как 10). Для определения доли участия член товарищества или его представитель представляет при регистрации документы, подтверждающие принадлежность ему на праве собственности помещений в доме и содержащие данные об их общей площади. Эти данные заносятся в список участников собрания.

7. Собрание открывает секретарь правления. Он сообщает о составе лиц, участвующих в собрании, об их полномочиях, о правомочности собрания в целом.

8. Собрание, признанное правомочным, обсуждает и принимает повестку дня и определяет порядок работы.

9. Решения принимаются большинством голосов присутствующих на общем собрании членов товарищества или их представителей и оформляются протоколом. Каждый член товарищества на общем собрании обладает количеством голосов, равным доле его участия (установленной на момент проведения собрания).

Решение общего собрания, принятое в установленном порядке, является обязательным для всех членов товарищества, в том числе для тех, которые не участвовали в собрании или не приняли участия в голосовании, независимо от послуживших для этого причин.

10. Председательствующий на собрании:

- принимает участие в голосовании (если он выбран из числа членов товарищества или их представителей);
- предоставляет слово для докладов и выступлений;
- организует обсуждение рассматриваемых вопросов;
- ставит на голосование проекты решений, предложения участвующих в собрании лиц;
- обеспечивает порядок ведения собрания, подписывает протокол собрания.

11. Протокол собрания оформляется секретарем, подписывается в течение 3 дней после проведения собрания председателем собрания и секретарем собрания.

12. Протокол собрания составляется по форме, приводимой в приложении 8 к Уставу товарищества собственников жилья «_____».

ФОРМА
протокола общего собрания членов товарищества

Дата проведения: « ___ » _____ 200__ г.

Место проведения: _____.

Время проведения:

регистрация участников – в ___ час. ___ мин.;

начало собрания – в ___ час. ___ мин.;

окончание собрания – в ___ час. ___ мин.

Председатель собрания: _____

Секретарь собрания: _____

Вопросы повестки дня:

Участники собрания:

До начала собрания зарегистрировалось _____ членов товарищества.

Собрание правомочно.

Слушали:

1. Вступительное слово председателя собрания:

2. _____

Выдано листов голосования _____ шт.

Вопросы членов товарищества и иных участников:

Ответы на вопросы членов товарищества и иных участников:

Предложения членов товарищества и иных участников:

Заключительное слово председателя собрания:

Вопросы повестки дня поставлены на голосование.

Сдано заполненных листов голосования _____ шт.

Результаты голосования:

По вопросу 1 повестки дня _____

«за» ___ голосов, что составляет ___% от участвовавших в собрании;
«против» ___ голосов, что составляет ___% от участвовавших в собрании;

«воздержалось» ___, что составляет ___% от участвовавших в собрании.

По вопросу 2 повестки дня _____

«за» ___ голосов, что составляет ___% от участвовавших в собрании;
«против» ___ голосов, что составляет ___% от участвовавших в собрании;

«воздержалось» ___, что составляет ___% от участвовавших в собрании.

По вопросу 3 повестки дня _____

«за» ___ голосов, что составляет ___% от участвовавших в собрании;
«против» ___ голосов, что составляет ___% от участвовавших в собрании;

«воздержалось» ___, что составляет ___% от участвовавших в собрании.

Настоящий протокол (на _____ листах) составлен в одном экземпляре, прошит, листы пронумерованы.

Подписи:

Председатель собрания _____
(подпись) (расшифровка подписи)

Секретарь собрания _____
(подпись) (расшифровка подписи)

Форма заявления о государственной регистрации некоммерческой организации при ее создании

Форма №

Р	Н	0	0	0	1
---	---	---	---	---	---

 Страница

0	1
0	1

В _____
(наименование уполномоченного органа (его территориального органа))

Заявление о государственной регистрации некоммерческой организации при ее создании

104

1.	Организационно-правовая форма и наименование некоммерческой организации	
1.1.	Организационно-правовая форма	
1.2.	Полное наименование	
1.3.	Сокращенное наименование	
1.4.	1.4.1. Наименование на языке народов Российской Федерации	
	1.4.2. Указать на каком	
1.5.	1.5.1. Наименование на иностранном языке	
	1.5.2. Указать на каком	
1.6.	1.6.1. Вероисповедание (для религиозной организации)	
	1.6.2. Принадлежность к централизованной религиозной организации (для религиозной организации)	

105

2.	Адрес (место нахождения) некоммерческой организации		
2.1.	Постоянно действующего руководящего органа <input type="checkbox"/>	Исполнительного или иного органа <input type="checkbox"/>	Лица, имеющего право действовать от имени некоммерческой организации без доверенности <input type="checkbox"/>
(нужное отметить знаком «V»)			
2.2.	_____ (наименование органа)		
2.3.	Адрес в Российской Федерации		
	2.3.1. Почтовый индекс		
	2.3.2. Субъект Российской Федерации		
	2.3.3. Район		
	2.3.4. Город		
	2.3.5. Населенный пункт		
	2.3.6. Улица (проспект, переулок и т.д.)		
	2.3.7. Номер дома (владение)	2.3.8. Корпус (строение)	2.3.9. Квартира (офис)
2.4.	Контактный телефон		
	2.4.1. Код города	2.4.2. Телефон	2.4.3. Факс

3.	Дата принятия решения о создании	« ___ »	_____	_____	г.
4.	Количество учредителей некоммерческой организации				
4.1.	Юридических лиц	_____	(сведения об учредителях указываются в листе А)		
4.2.	Физических лиц	_____	(сведения об учредителях указываются в листе Б)		
5.	Территориальная сфера деятельности общественного объединения				
6.	Количество структурных подразделений некоммерческой организации				
6.1.	Отделений (организаций) общественного объединения	_____	(при наличии отделений (организаций) сведения о них указываются в листе В)		
6.2.	Филиалов	_____	(при наличии филиалов сведения о них указываются в листе Г)		
6.3.	Представительств	_____	(при наличии представительств сведения о них указываются в листе Д)		
7.	Количество лиц, имеющих право без доверенности действовать от имени некоммерческой организации				
		_____	(сведения указываются в листе Е)		
8.	Количество видов экономической деятельности				
		_____	(сведения о видах экономической деятельности указываются в листе Ж)		

9.	Сведения о заявителе		
9.1.	9.1.1. Учредитель некоммерческой организации – физическое лицо <input type="checkbox"/> (нужное отметить знаком «V»)	Руководитель юридического лица – учредителя <input type="checkbox"/>	Иное лицо, действующее на основании полномочий <input type="checkbox"/>
	9.1.2. Фамилия	9.1.3. Имя	9.1.4. Отчество
	9.1.5. Дата рождения		
	9.1.6. ИНН (при наличии)		
9.2.	Данные документа, удостоверяющего личность		
	9.2.1. Вид документа, удостоверяющего личность		
	9.2.2. Серия	9.2.3. Номер	9.2.4. Дата выдачи
	9.2.5. Кем выдан		
	9.2.6. Код подразделения		
9.3.	Адрес места жительства в Российской Федерации		
	9.3.1. Почтовый индекс		
	9.3.2. Субъект Российской Федерации		
	9.3.3. Район		
	9.3.4. Город		
	9.3.5. Населенный пункт		
	9.3.6. Улица (проспект, переулок и т.д.)		
	9.3.7. Номер дома (владение)	9.3.8. Корпус (строение)	9.3.9. Квартира (офис)
9.4.	Адрес места жительства в стране, резидентом которой является заявитель*		
	9.4.1. Страна места жительства		
	9.4.2. Адрес места жительства		
9.5.	Контактный телефон		
	9.5.1. Код города	9.5.2. Телефон	9.5.3. Факс

10.	Представлены документы в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (Перечень документов указывается в листе 3)						
11.	<p>Мною подтверждается, что: представленные учредительные документы соответствуют установленным законодательством Российской Федерации требованиям к учредительным документам некоммерческой организации данной организационно-правовой формы;</p> <p>сведения, содержащиеся в этих учредительных документах, иных представленных для государственной регистрации документах, заявлении о государственной регистрации, достоверны;</p> <p>при создании некоммерческой организации соблюдены установленный для некоммерческих организаций данной организационно-правовой формы порядок учреждения, а также требования, предъявляемые законом к учредителям, участникам, членам некоммерческой организации;</p> <p>в установленных законом случаях вопросы создания некоммерческой организации согласованы с соответствующими государственными органами и (или) органами местного самоуправления.</p> <p>Заявитель _____ (подпись)</p>						
12.	Заполняется в соответствии со статьей 80 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате						
12.1.	<p>Подпись заявителя свидетельствую _____ (подпись)</p> <p>М.П. _____ (подпись)</p>						Нотариус
12.2.	ИНН нотариуса						

108

13.	Заполняется должностным лицом уполномоченного органа						
13.1.	<p>13.1.1. Документы представлены непосредственно <input type="checkbox"/> почтовым отправлением <input type="checkbox"/> (нужное отметить знаком «V»)</p> <p>13.1.2. Дата получения документов уполномоченным органом « ____ » _____ г.</p> <p>13.1.3. Входящий номер _____</p>						
13.2.	<p>13.2.1. Расписка в получении документов выдана непосредственно <input type="checkbox"/> направлена по почте <input type="checkbox"/> (нужное отметить знаком «V»)</p>						
	13.2.2. Должность работника уполномоченного органа						
	13.2.3. Фамилия						
	13.2.4. Имя						
	13.2.5. Отчество						

109

(подпись)

* Заполняется в случае, если заявителем является иностранный гражданин или лицо без гражданства, постоянно проживающее за пределами Российской Федерации.

**Сведения об учредителях
 некоммерческой организации – юридических лицах**

(полное наименование создаваемой некоммерческой организации)

110

1.	Организационно-правовая форма	
2.	Полное наименование учредителя - юридического лица	
3.	Сведения об учредителе некоммерческой организации – российском юридическом лице	
3.1.	Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	
3.2.	Дата присвоения ОГРН (дата регистрации)	
3.3.	Сведения о регистрации до 1 июля 2002 г.¹	
	3.3.1. Дата регистрации при создании	
	3.3.2. Регистрационный номер	
	3.3.3. Наименование регистрирующего органа	
	3.3.4. Вероисповедание (для религиозной организации)	
	3.3.5. Принадлежность к централизованной религиозной организации (для религиозной организации)	
3.4.	Адрес (место нахождения) учредителя некоммерческой организации – российского юридического лица	
	3.4.1. Почтовый индекс	

111

	3.4.2. Субъект Российской Федерации	
	3.4.3. Район	
	3.4.4. Город	
	3.4.5. Населенный пункт	
	3.4.6. Улица (проспект, переулок и т. д.)	
	3.4.7. Номер дома (владение)	3.4.8. Корпус (строение)
		3.4.9. Квартира (офис)
3.5.	Контактный телефон	
	3.5.1. Код города	3.5.2. Телефон
		3.5.3. Факс
4.	Сведения об учредителе некоммерческой организации - иностранном юридическом лице	
4.1.	Страна регистрации (инкорпорации)	
4.2.	Дата регистрации	
4.3.	Регистрационный номер	
4.4.	Наименование регистрирующего органа	
4.5.	Место нахождения учредителя - иностранного юридического лица в стране регистрации (инкорпорации)	
5.	ИНН/КПП²	/

Заявитель

(подпись)

¹ Заполняется при отсутствии ОГРН.

² Заполняется при наличии.

Примечание. Лист А заполняется отдельно на каждого учредителя.

**Сведения об учредителях
некоммерческой организации – физических лицах**

(полное наименование создаваемой некоммерческой организации)

112

1.	Данные учредителя – физического лица¹				
1.1.	Фамилия				
1.2.	Имя				
1.3.	Отчество (при наличии)				
1.4.	Дата и место рождения				
1.5.	ИНН (при наличии)				
2.	Гражданство				
2.1.	Гражданин Российской Федерации <input type="checkbox"/>	Иностраннй гражданин <input type="checkbox"/>	Лицо без гражданства <input type="checkbox"/>		
(нужное отметить знаком «V»)					
2.2.	Страна, гражданином которой является физическое лицо²				
3.	Данные документа, удостоверяющего личность гражданина Российской Федерации³				
3.1.	Вид документа, удостоверяющего личность				
3.2.	Серия	3.3. Номер	3.4. Дата выдачи		
3.5.	Кем выдан				
3.6.	Код подразделения				

113

3.7.	Вид и данные документа, установленного федеральным законом или признаваемого в соответствии с международным договором Российской Федерации в качестве документа, удостоверяющего личность иностранного гражданина или лица без гражданства⁴				
3.8.	Вид документа				
3.9.	Номер документа				
3.10.	Кем и когда выдан				
4.	Основания приобретения дееспособности несовершеннолетним				
4.1.	Вступление в брак <input type="checkbox"/>	Принятие органами опеки и попечительства решения об объявлении физического лица полностью дееспособным <input type="checkbox"/>	Принятие судом решения об объявлении физического лица полностью дееспособным <input type="checkbox"/>		
(нужное отметить знаком «V»)					
4.2.	Вид документа, подтверждающего приобретение дееспособности несовершеннолетним				
4.3.	Номер документа				
4.4.	Кем и когда выдан				
5.	Вид и данные документа, подтверждающего законность нахождения физического лица на территории Российской Федерации⁵				
5.1.	Вид и срок действия				
5.2.	Кем и когда выдан				

6.	Адрес места жительства учредителя некоммерческой организации – физического лица					
6.1.	Адрес места жительства в Российской Федерации (при отсутствии указывается место пребывания)					
	6.1.1. Почтовый индекс					
	6.1.2. Субъект Российской Федерации					
	6.1.3. Район					
	6.1.4. Город					
	6.1.5. Населенный пункт					
	6.1.6. Улица (проспект, переулок и т.д.)					
	6.1.7. Номер дома (владение)	6.1.8. Корпус (строение)			6.1.9. Квартира (офис)	
6.2.	Адрес места жительства в стране, резидентом которой является учредитель – физическое лицо⁵					
	6.2.1. Страна места жительства					
	6.2.2. Адрес места жительства					
7.	Контактный телефон					
	7.1. Код города			7.2. Телефон	7.3. Факс	

Заявитель

(подпись)

¹ В отношении иностранного гражданина или лица без гражданства заполняются латинскими буквами на основании сведений, содержащихся в документе, установленном федеральным законом или признаваемом в соответствии с международным договором Российской Федерации в качестве документа, удостоверяющего личность иностранного гражданина или лица без гражданства.

² Заполняется иностранным гражданином.

³ Заполняется гражданином Российской Федерации.

⁴ Заполняется иностранным гражданином или лицом без гражданства.

⁵ Заполняется в случае, если учредителем некоммерческой организации является физическое лицо - иностранный гражданин или лицо без гражданства, постоянно проживающие за пределами Российской Федерации.

Примечание. Лист Б заполняется отдельно на каждого учредителя.

Лист Е

**Сведения о лице, имеющем право
 без доверенности действовать от имени некоммерческой организации**

(полное наименование создаваемой некоммерческой организации)

1.	Данные лица, имеющего право без доверенности действовать от имени некоммерческой организации					
1.1.	Фамилия					
1.2.	Имя					
1.3.	Отчество					
1.4.	Дата рождения					
1.5.	ИНН (при наличии)					
2.	Должность					
3.	Данные документа, удостоверяющего личность					
3.1.	Вид документа, удостоверяющего личность					
3.2.	Серия	3.3. Номер			3.4. Дата выдачи	
3.5.	Кем выдан					
3.6.	Код подразделения					

4.	Адрес места жительства		
4.1.	Адрес места жительства в Российской Федерации (при отсутствии указывается место пребывания)		
	4.1.1. Почтовый индекс		
	4.1.2. Субъект Российской Федерации		
	4.1.3. Район		
	4.1.4. Город		
	4.1.5. Населенный пункт		
	4.1.6. Улица (проспект, переулок и т.д.)		
	4.1.7. Номер дома (владение)	4.1.8. Корпус (строение)	4.1.9. Квартира (офис)
4.2.	Адрес места жительства в стране, резидентом которой является лицо, имеющее право без доверенности действовать от имени некоммерческой организации*		
	4.2.1. Страна места жительства		
	4.2.2. Адрес места жительства		
5.	Контактный телефон		
	5.1. Код города	5.2. Телефон	5.3. Факс

Заявитель

 (подпись)

* Заполняется в случае, если лицо, имеющее право без доверенности действовать от имени некоммерческой организации, - иностранный гражданин или лицо без гражданства, постоянно проживающие за пределами Российской Федерации.

Примечание. Лист Е заполняется отдельно на каждое лицо, имеющее право без доверенности действовать от имени некоммерческой организации.

Страница

0	1
0	1

Форма №

Р	Н	0	0	0	1
---	---	---	---	---	---

Лист Ж

Сведения о видах экономической деятельности

(полное наименование создаваемой некоммерческой организации)

№	Код по ОКВЭД*	Наименование вида деятельности
	<input type="text"/>	
	<input type="text"/>	
	<input type="text"/>	
	<input type="text"/>	
	<input type="text"/>	

Заявитель

 (подпись)

* Указывается не менее 3 цифровых знаков Общероссийского классификатора видов экономической деятельности.

Примечание. В листе Ж указываются все виды экономической деятельности некоммерческой организации, которые подлежат внесению в Единый государственный реестр юридических лиц. Если количество видов деятельности больше 5, то заполняется второй лист Ж и т.д. Первым указывается основной вид экономической деятельности.

**Расписка
в получении документов, представленных заявителем в уполномоченный орган
для государственной регистрации некоммерческой организации**

Настоящим удостоверяется, что заявитель _____
(фамилия, имя, отчество)

представил, а _____
(наименование уполномоченного органа (его территориального органа))

получил « _____ » _____ г. вх. № _____ нижеследующие

документы _____
(полное наименование создаваемой некоммерческой организации)

№	Наименование документа (заполнить соответствующую(ие) строку(и))	Документы представлены		
		на бумажных носителях		на электронных но- сителях
		кол-во экзempla- ров	кол-во листов в одном экземпляре	наименование фай- ла
1	2	3	4	5
1.	Заявление (с приложениями)			
2.	Учредительные документы			
2.1.	Устав			
2.2.	Учредительный договор			

2.3.	Положение			
3.	Решение о создании некоммерческой органи- зации			
3.1.	Протокол			
3.2.	Договор			
4.	Иные документы в соответствии с законода- тельством Российской Федерации (указать наименование)			
4.1.				
4.2.				
4.3.				
5.	Документ об уплате государственной по- шлины			
6.	Сведения об электронном носителе*			
6.1.	Наименование носителя			
6.2.	Количество			

Уполномоченный орган	
Должность государственного служащего уполномо- ченного органа	
Фамилия	
Имя	
Отчество	

М.П.

(подпись)

* Представляется при наличии возможности.

Примерная форма договора управления многоквартирным домом

Договор управления многоквартирным домом

«___» _____ 200__ г. № _____

г. _____

Настоящий договор заключен в соответствии с решением общего собрания членов товарищества собственников жилья «_____» от «___» _____ 200__ г. между «_____» в лице _____, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и товариществом собственников жилья «_____», именуемым в дальнейшем «ТСЖ», с другой стороны.

Стороны договорились о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Предметом настоящего договора является соглашение по которому Управляющая компания обеспечит организацию содержания и ремонта общего имущества жилого дома № _____, расположенного по адресу: _____, от имени ТСЖ и за его счет в объеме и на условиях, согласованных в настоящем Договоре, а также заключение и сопровождение договоров на предоставление коммунальных услуг.

1.2. Общее имущество жилого дома в настоящем договоре определяется техническим паспортом на жилой дом и актом технического состояния в пределах границ эксплуатационной ответственности (приложение 1¹ и приложение 2 к настоящему договору).

Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным является:

- на системах горячего и холодного водоснабжения — отсекающая арматура (первый вентиль);
- на системе канализации — плоскость раструба тройника;

¹ Приложение не приводится.

— по электрооборудованию — отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.) провод квартирной электросети;

— по строительным конструкциям — внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру.

2. Обязанности Сторон

2.1. Управляющая компания обязуется:

2.1.1. Организовать работы по содержанию и текущему ремонту в объеме собранных средств в порядке, утвержденном ТСЖ, в соответствии с Перечнем услуг и работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома (приложение 3 к настоящему договору), а также Перечнем работ, связанных с текущим ремонтом общего имущества жилых домов (приложение 4 к настоящему договору).

2.1.2. Организовать проведение капитального ремонта общего имущества ТСЖ по отдельным решениям ТСЖ в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

2.1.3. По поручению и от имени ТСЖ заключать и сопровождать договоры на предоставление коммунальных услуг согласно Перечню, приводимому в приложении 5 к настоящему договору.

2.1.4. Предоставлять основные услуги по управлению жилым домом:

а) ведение учета доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества жилого дома;

б) организация начислений субсидий и льгот по оплате услуг за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством;

в) организация начисления оплаты за коммунальные услуги в соответствии с заключенными договорами;

г) организация систематического контроля и оценки соответствия качества предоставления коммунальных услуг критериям, отраженным в договорах;

д) проведение комиссионных обследований жилых и нежилых помещений по письменному заявлению ТСЖ;

е) организация аварийно-диспетчерского обслуживания;

ж) планирование работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества жилого дома с учетом его технического состояния и фактического объема финансирования;

з) ведение в установленном порядке необходимой документации на все действия по передаче, ремонту, восстановлению имущества или производству работ и их приему;

и) прием и рассмотрение индивидуальных обращений от граждан;

к) _____

2.1.5. Выполнять дополнительные поручения по управлению жилым домом при условии решения общего собрания ТСЖ за дополнительную плату;

- а) установку и обслуживание общих домовых приборов учета;
- б) заключение и сопровождение договоров аренды общего имущества жилого дома;
- в) оказывать другие услуги в части управления жилым домом, не противоречащие текущему законодательству.

Иные виды услуг, не указанные в приложении 5, выполняются Управляющей компанией за дополнительную плату, устанавливаемую по взаимной договоренности.

2.1.6. _____.

2.2. ТСЖ обязуется:

2.2.1. Производить оплату за жилое помещение и предоставленные коммунальные услуги в порядке, установленном общим решением собрания ТСЖ.

2.2.2. Определить уполномоченного представителя ТСЖ для оперативного решения вопросов, связанных с управлением жилым домом.

2.2.3. Обеспечить представителей ТСЖ на общем собрании, организуемом Управляющей компанией.

2.2.4. Содействовать обеспечению доступа в помещения, являющиеся общей собственностью жилого дома, для проведения работ по содержанию и ремонту общего имущества дома, неотложных технических эксплуатационных работ.

2.2.5. Своевременно сообщать Управляющей компании о всех замеченных неисправностях в работе коммуникационных сетей общего пользования, на конструктивных элементах здания и придомовой территории, а также о других существенных обстоятельствах, могущих отразиться на качестве исполнения работ по настоящему договору.

2.2.6. В установленном порядке согласовывать, в том числе с Управляющей компанией, все переоборудования инженерных сетей и изменения в конструкции здания.

2.2.7. Поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества ТСЖ.

2.2.8. _____.

3. Права Сторон

3.1. Управляющая компания имеет право:

3.1.1. Самостоятельно определять подрядчика для выполнения работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества жилого дома в соответствии с Перечнем работ, согласованным с уполномоченным представителем ТСЖ.

3.1.2. При необходимости вносить изменения в план ремонтов при согласовании с уполномоченным представителем ТСЖ с последующим утверждением на очередном общем собрании.

3.1.3. В случае возникновения аварийной ситуации самостоятельно использовать средства, предусмотренные на текущий ремонт, для организации ликвидации аварии с последующим утверждением на очередном общем собрании понесенных расходов.

3.1.4. В случае выявления несанкционированной перепланировки или переоборудования в помещении организовывать работы по восстановлению конструкций и коммуникаций в первоначальное состояние за счет средств собственника или нанимателя помещения.

3.2. ТСЖ имеет право:

3.2.1. Выступать с инициативой организации и проведения внеочередного собрания ТСЖ по вопросам, связанным с организацией содержания и ремонта общего имущества.

3.2.2. Вносить предложения по рассмотрению вопросов изменения настоящего договора или его расторжения.

4. Порядок расчетов

4.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги состоит из платежей за коммунальные услуги, платы за содержание жилья, текущий и капитальный ремонт, включающей в себя плату за услуги и работы по управлению жилым домом.

4.2. ТСЖ вносит плату за капитальный ремонт в соответствии с решением общего собрания ТСЖ.

4.3. Конкретные размеры платежей ТСЖ определены в платежном документе.

4.4. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится _____ . Плата вносится на основании платежных документов, представленных Управляющей компанией, не позднее _____ . Управляющая компания производит расчеты с поставщиками коммунальных услуг в соответствии с заключенными договорами.

4.5. Собранные денежные средства учитываются Управляющей компанией на едином счете, имеют целевое назначение и образуют следующие фонды:

- фонд содержания, направляемый на обслуживание дома;
- фонд текущего ремонта;
- фонд оплаты коммунальных услуг;
- фонд капитального ремонта;
- _____ .

4.6. Неиспользованные средства из фонда содержания в случае невыполнения или некачественного выполнения работ подрядной организацией Управляющая компания передает в фонд ремонта.

5. Ответственность Сторон

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

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

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

— невыполнение явилось следствием непреодолимой силы, возникшим после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера.

Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую Сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обязательств.

5.3. Управляющая компания отвечает за ущерб, причиненный ТСЖ ее виновными действиями.

5.4. Управляющая компания не отвечает по обязательствам ТСЖ. ТСЖ не отвечает по обязательствам Управляющей компании, которые возникли не по поручению ТСЖ.

5.5. ТСЖ несет ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам в случае, если в период их отсутствия не было доступа в квартиру для устранения аварийной ситуации.

6. Взаимодействие Управляющей компании и ТСЖ

6.1. ТСЖ взаимодействуют с Управляющей компанией по вопросам исполнения настоящего договора через уполномоченного представителя, определенного решением общего собрания.

7. Срок действия договора

7.1. Настоящий договор вступает в силу с _____ 200__ г.

7.2. Настоящий договор заключен на _____ лет. Любая из Сторон имеет право расторгнуть настоящий договор, предупредив другую Сторону за 3 месяца до предполагаемой даты расторжения договора.

7.3. Стороны обязаны завершить финансовые расчеты в течение _____ месяца(ев) с момента расторжения настоящего договора.

8. Заключительные положения

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

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

8.3. Настоящий договор является обязательным для всех ТСЖ в случае, если он принят общим собранием ТСЖ.

8.4. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у уполномоченного представителя ТСЖ, второй — у Управляющей компании. Управляющая компания имеет право выдать заверенную копию договора обратившемуся собственнику за его счет.

8.5. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.

8.6. Неотъемлемыми приложениями к настоящему договору являются:

Приложение 1. Технический паспорт жилого дома.

Приложение 2. Акт технического состояния жилого дома в пределах эксплуатационной ответственности.

Приложение 3. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома.

Приложение 4. Перечень работ, связанных с текущим ремонтом общего имущества жилого дома.

Приложение 5. Перечень коммунальных услуг.

9. Юридические адреса и подписи Сторон

Приложение 2
к Договору управления
многоквартирным домом
от «__» _____ 200__ г. № _____

АКТ

технического состояния жилого дома в пределах эксплуатационной ответственности

№ _____, ул. _____

«__» _____ 200__ г.

№ _____

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

1. Общие сведения по общим строениям

Год постройки: _____
 Материал стен: _____
 Число этажей: _____
 Наличие подвала или полуподвала _____ кв. м
 Мансарда _____ кв. м
 Стоимость строения (восстановительная) _____ тыс. руб.
 Износ _____ руб., или _____ %
 Общая площадь помещений _____ кв. м
 В том числе жилая _____ кв. м
 Кол-во квартир _____, комнат _____
 Съёмщиков жилых помещений (кол-во) _____
 жильцов _____
 Торговые помещения _____ кв. м, производственные _____ кв. м
 Учреждения _____ кв. м, склады _____ кв. м
 Гаражи _____ кв. м, встроенные _____ кв. м
 Прочие _____ кв. м
 Подсобные постройки:
 Прачечные (отдельно стоящие) _____ кв. м
 _____ кв. м

2. Конструкции (результат осмотра)

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

3. Инженерное оборудование (результат осмотра)

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

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

_____ в _____
(нуждаются; не нуждаются)

Управляющая компания

ТСЖ

ПЕРЕЧЕНЬ
услуг и работ по содержанию
общего имущества жилого дома
№ __, ул. _____

№ п/п	Системы	Составляющие	Виды работ	Период выполнения
1. РАБОТЫ, ВЫПОЛНЯЕМЫЕ ПРИ ПОДГОТОВКЕ К ВЕСЕННЕ-ЛЕТНЕМУ ПЕРИОДУ				
1.1	Строительные конструкции	Кровля	Очистка скатных кровель от снега, обеспечение толщины снежного покрова на кровлях не более 30 см	Постоянно до _____, согласно графику
1.2	Придомовая территория		Рыхление снега, уборка придомовых территорий при проведении весенней уборки территории	До _____
1.3	Придомовая территория		Подрезка деревьев и кустарников, валка деревьев диаметром не более 20 см, переработка и вывоз веток	До _____
1.4	Придомовая территория		Ремонт, покраска оборудования детских, спортивных, хозяйственно-бытовых площадок, скамеек, урн	С _____ до _____

1.5	Придомовая территория		Побелка деревьев и бордюров	До _____
1.6	Придомовая территория		Проведение субботников с жильцами	В период проведения общегородского субботника
1.7	Инженерные коммуникации	Система отопления	Консервация системы центрального отопления (заполнение системы после гидравлических испытаний горячей деаэрированной водой, а также остановка и герметизация системы после отопительного периода) под избыточным давлением 0,5 атм	По окончании отопительного периода, согласно графику
1.8	Инженерные коммуникации	Ливневая канализация	Обеспечение исправной работы ливневой канализации в общедомовую сеть в переходный период	1 раз в год до _____
1.9	Инженерные коммуникации	Ливневая канализация	Подготовка к эксплуатации системы организованного водоотвода, ливневой канализации (укрепление трубопроводов, желобов, устранение повреждения воронок, колен, труб, зачеканка фасонных частей)	С _____ по _____
1.10	Инженерные коммуникации	Водоснабжение и канализация	Расконсервация и ремонт поливочной системы (ревизия запорной арматуры)	До _____, согласно графику
1.11	Строительные конструкции	Фундаменты и стены	Очистка отмосток от снега при подготовке к сезонной эксплуатации	До _____, согласно графику

1.12	Строительные конструкции	Козырьки над подъездами	Очистка козырьков от снега и наледи	До _____, согласно графику и по мере необходимости
1.13	Строительные конструкции	Окна и двери	Работы по снятию доводчиков, пружин на входных дверях	До _____
2. РАБОТЫ, ВЫПОЛНЯЕМЫЕ ПРИ ПОДГОТОВКЕ К ОСЕННЕ-ЗИМНЕМУ ПЕРИОДУ				
2.1	Строительные конструкции	Кровля	Очистка кровель от посторонних предметов и мусора	С _____ по _____, согласно графику
2.2	Строительные конструкции	Кровля	Устранение незначительных неисправностей кровельных конструкций, устройство заплат до 2% от площади кровли независимо от материала кровли	С _____ по _____, согласно графику и по мере необходимости
2.3	Строительные конструкции	Кровля	Ремонт и укрепление парапетных ограждений (сварка разрушенных соединений ограждения, дополнительное устройство связей с целью недопущения разрушения ограждений)	С _____ по _____, согласно графику и по мере необходимости
2.4	Строительные конструкции	Кровля	Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов, укрепление зонтов, дефлекторов	По графику 1 раз в год
2.5	Инженерные коммуникации	Система отопления	Проведение гидропневматической промывки системы без разбора ее элементов со снятием сопла элеватора в соответствии с Инструкцией по подготовке системы отопления к отопительному периоду	С _____ по _____, согласно графику 1 раз в 2 года и после ремонта системы

2.6	Инженерные коммуникации	Система отопления	Гидравлические испытания системы в соответствии с Правилами технической эксплуатации жилищного фонда, а также требованиями технического надзора энергоснабжающей организации и Управляющей компании	С _____ по _____, согласно графику
2.7	Инженерные коммуникации	Система отопления, горячего водоснабжения, холодного водоснабжения	Ремонт, смена прокладок и сальниковых уплотнителей запорно-регулирующей арматуры, смазка и притирка трущихся поверхностей, смазка и разгонка штоков задвижек	По графику 1 раз в год и по мере необходимости
2.8	Инженерные коммуникации	Система горячего водоснабжения	Гидравлические испытания системы, проходящей по техническим подпольям, до отсекающей арматуры по стоякам – подающего и циркуляционного трубопроводов	С _____ по _____, согласно графику
2.9	Инженерные коммуникации	Система отопления, горячего водоснабжения, холодного водоснабжения	Врезка штуцеров, воздушников, спутников, гильз в систему, заливка масла в гильзы при необходимости	С _____ по _____, согласно графику
2.10	Инженерные коммуникации	Система отопления, горячего водоснабжения, холодного водоснабжения	Снятие, установка запорной арматуры для осмотра и ремонта (шабрения дисков задвижек, проверки плотности колец задвижек, плотности закрытия, опрессовки), замена фланцевых соединений по всей системе – с ведением журнала	С _____ по _____, согласно графику (1 раз в 3 года)

2.11	Инженерные коммуникации	Система отопления, горячего водоснабжения, холодного водоснабжения	Мелкий ремонт тепловой изоляции (восстановление обвисшей изоляции, крепление изоляции с целью предупреждения ее разрушения)	С _____ по _____
2.12	Инженерные коммуникации	Система холодного водоснабжения	Консервация (отсечение от системы холодного водоснабжения, слив воды) поливочной системы	До _____
2.13	Инженерные коммуникации	Система холодного водоснабжения, ливневая канализация	Ремонт системы организованного водоотвода, ливневой канализации (укрепление трубопроводов, желобов, устранение повреждения воронок, колен, труб, зачеканка фасонных частей)	По мере необходимости до _____
2.14	Строительные конструкции	Перекрытия фундаментов и стены подвалов	Заделка рустов, трещин, мест примыкания к стенам и мест прохода трубопровода через плиты перекрытия, герметизация вводов инженерных коммуникаций	С _____ по _____, согласно графику
2.15	Строительные конструкции	Стены	Восстановление незначительных нарушений в отделке цоколя (до 5% от площади цоколя)	С _____ по _____, согласно графику
2.16	Строительные конструкции	Фундаменты и стены подвалов	Надежное закрытие, уборка, очистка от мусора подвальных и чердачных помещений с целью обеспечения нормальной эксплуатации инженерных коммуникаций и строительных конструкций	Постоянно

2.17	Придомовая территория		Очистка отмосток от мусора и растительности	По мере необходимости, но не реже 1 раза в месяц
2.18	Строительные конструкции	Полы, стены	Заделка раствором стыков и выбоин лестниц, лестничных площадок, ремонт лестничных ограждений	1 раз в год, согласно графику
2.19	Строительные конструкции	Окна и двери	Работы по установке доводчиков, пружин на входных дверях	До _____
2.20	Строительные конструкции	Окна	Остекление МОП, ремонт и укрепление оконных рам (обеспечение плотного притвора, заделка щелей), установка исправных скобяных изделий	По графику и по мере необходимости
2.21	Строительные конструкции	Двери	Ремонт и укрепление входных, межэтажных дверей (обеспечение плотного притвора дверей тамбура, заделка щелей в дверях и дверных коробках), установка исправных скобяных изделий, очистка и покраска входных дверей	С _____ по _____, согласно графику
2.22	Инженерные коммуникации	Система отопления	Снятие показаний приборов на элеваторном узле (давление, температура теплоносителя до и после элеваторного узла) с ведением журнала	1 раз в месяц в течение отопительного сезона и по мере необходимости

3. РАБОТЫ, ВЫПОЛНЯЕМЫЕ ПРИ ОБСЛУЖИВАНИИ ЖИЛОГО ФОНДА В ТЕЧЕНИЕ ГОДА				
3.1	Строительные конструкции	Фундаменты и стены	Заделка щелей и трещин, устранение провалов, ремонт просевшей отмостки до 5% от общей протяженности на доме в год	С _____ по _____
3.2	Инженерные коммуникации	Системы горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, отопления, канализации	Проведение технического осмотра систем в технических подвалах	2 раза в месяц, согласно графику
3.3	Инженерные коммуникации	Системы горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, отопления, канализации	Открытие-закрытие запорно-регулирующей арматуры	1 раз в месяц
3.4	Мусоропроводы		Профилактический осмотр мусоропроводов и устранение неисправностей ствола и грузочного клапана	2 раза в месяц, согласно графику
3.5	Мусоропроводы		Уборка грузочных клапанов мусоропроводов	1 раз в месяц
3.6	Мусоропроводы		Уборка бункеров	1 раз в месяц
3.7	Мусоропроводы		Мойка сменных мусоросборников	1 раз в неделю
3.8	Мусоропроводы		Удаление мусора из мусороприемных камер	Ежедневно

134

3.9	Мусоропроводы		Влажная уборка мусороприемных камер	1 раз в неделю
3.10	Неканализованный сектор		Уборка помойных ям	По мере необходимости, но не реже 2 раз в год
3.11	Неканализованный сектор		Уборка туалетов	По мере необходимости, но не реже 2 раз в год
3.12	Придомовая территория		Подметание свежеснежного покрова на асфальтированной придомовой территории	Ежедневно
3.13	Придомовая территория		Подметание асфальтированной территории	Ежедневно
3.14	Придомовая территория		Подсыпка песком придомовой территории (во время гололеда)	Ежедневно
3.15	Придомовая территория		Очистка асфальтированной территории от наледи с предварительной обработкой хлоридами (во время гололеда)	1 раз в 2 суток
3.16	Придомовая территория		Сметание снега со ступеней и площадок	Ежедневно
3.17	Придомовая территория		Перекидывание снега и скол льда	1 раз в 2 суток
3.18	Придомовая территория		Уборка крупного мусора с придомовой территории, вывоз мусора	Ежедневно
3.19	Придомовая территория		Покос травы и очистка газонов	По мере необходимости

135

3.20	Придомовая территория		Поливка газонов из шланга (в летнее время)	1 раз в 2 недели
3.21	Придомовая территория		Очистка контейнерной площадки, урн от мусора	Ежедневно
3.22	МОП	Входные крыльца	Уборка площадки перед входом в подъезд (подметание, перекидывание и уборка снега, мусора)	Ежедневно
3.23	Придомовая территория		Очистка от земли, мусора, травы кюветов, лотков и других водоотводящих устройств, люков, расположенных в пределах придомовой территории	Ежедневно
3.24	Инженерные коммуникации	Ливневая канализация	Очистка дренажа, устранение засоров	По мере необходимости
3.25	Инженерные коммуникации	Канализация	Промывка (прочистка) трубопроводов канализации	2 раза в год и по мере необходимости
3.26	Инженерные коммуникации	Системы горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, отопления, канализации	Ликвидация порывов, подтеканий трубопроводов, запорной арматуры, водоподогревателей, баков-аккумуляторов, подчеканка труб канализационных стояков, ликвидация переломов системы канализации, устранение засоров трубопроводов	По мере необходимости
3.27	Инженерные коммуникации	Системы отопления	Ремонт приборов отопления (заваривание порывов пластинчатых радиаторов, гладкотрубных приборов с последующими испытаниями, замена секции чугунного радиатора)	По мере необходимости

3.28	Инженерные коммуникации	Системы горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, канализации	Замена аварийных участков трубопроводов (горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, канализации) в объеме 1% от общей протяженности системы дома в год	По мере необходимости
3.29	Инженерные коммуникации	Системы холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, отопления, канализации, вентиляции	Проведение профилактических осмотров квартир с целью контроля работы оборудования, правильной эксплуатации помещений, предупредительного ремонта, консультация жителей по правильному пользованию внутридомовым оборудованием	1 раз в год
3.30	Строительные конструкции		Осмотр оголовков вентканалов, а также проверка наличия тяги в вентиляционных каналах	По мере необходимости, но не реже 1 раза в год
3.31	Строительные конструкции		Осмотр оголовков дымоходов с целью предотвращения их обмерзания и закупорки	Не реже 1 раза в месяц в зимний период
3.32	МОП	Лифты	Мытье пола кабины лифта	2 раза в неделю
3.33	МОП	Лифты	Мытье стен и дверей кабины лифта	1 раз в месяц
3.34	МОП	Окна	Мытье окон	2 раза в год
3.35	МОП	Лестничные площадки и марши	Влажное подметание лестничных площадок и маршей	2 раза в неделю, согласно графику

3.36	МОП	Лестничные площадки и марши	Мытье лестничных площадок и маршей	2 раза в месяц, согласно графику
3.37	МОП	Лестничные площадки и марши	Влажная протирка стен, окрашенных масляной краской, дверей, оконных ограждений, деревянных перил, чердачных лестниц, отопительных приборов, влажная протирка подоконников, плафонов, почтовых ящиков, шкафов для электрощитков и слаботочных устройств	2 раза в год
3.38	МОП	Входные крыльца	Очистка приямка с металлической решеткой при входе на лестницу	1 раз в месяц
3.39	Инженерные коммуникации	Система электропитания	Ревизия поэтажных щитков (подтяжка соединений, частичный ремонт и замена неисправного оборудования, проводки и т.д.)	2 раза в год и по мере необходимости
3.40	Инженерные коммуникации	Система электропитания	Ревизия ВРУ	2 раза в год и по мере необходимости
3.41	Инженерные коммуникации	Система электропитания	Ревизия, ремонт осветительной электросети МОП	2 раза в год и по мере необходимости
3.42	Инженерные коммуникации	Система электропитания	Ревизия, ремонт осветительной арматуры освещения входных групп подъездов	2 раза в год и по мере необходимости
3.43	Инженерные коммуникации	Система электропитания	Очистка электрооборудования, помещений электрощитовых от пыли и мусора	2 раза в год и по мере необходимости

3.44	Инженерные коммуникации	Система электропитания	Осмотр магистральных (внутридомовых) кабелей, проводов, ревизия контактных соединений в протяжных и ответвительных распределительных шкафах	2 раза в год и по мере необходимости
3.45	Инженерные коммуникации	Система электропитания	Надежное закрытие и укрепление ВРУ, электрощитовых, электрощитков, щитков слаботочных устройств	Постоянно
3.46	Инженерные коммуникации	Система электропитания	Снятие показаний электросчетчиков МОП и лифтов с ведением журнала	Ежемесячно

4. РАБОТЫ, ВЫПОЛНЯЕМЫЕ ПРИ ПРОФИЛАКТИЧЕСКОМ ОСМОТРЕ КВАРТИР

4.1	Инженерные коммуникации	Системы холодного водоснабжения, горячего водоснабжения	Уплотнение сгонов на запорной арматуре	
4.2	Инженерные коммуникации		Набивка сальников	
4.3	Инженерные коммуникации		Устранение засоров холодного водоснабжения, горячего водоснабжения	
4.4	Инженерные коммуникации		Регулировка смывного бачка	
4.5	Инженерные коммуникации		Смена прокладки	
4.6	Инженерные коммуникации		Замена отсекающего вентиля	

4.7	Инженерные коммуникации	Системы отопления	Регулировка кранов	
4.8	Инженерные коммуникации		Набивка сальников	
4.9	Инженерные коммуникации		Устранение течи в трубопроводе, приборах и арматуре	
4.10			Выдача рекомендаций и памяток	

140

Управляющая компания

ТСЖ

Приложение 4
к Договору управления
многоквартирным домом
от «__» _____ 200__ г. № ____

ПЕРЕЧЕНЬ
услуг и работ, связанных с текущим ремонтом
общего имущества жилого дома
№ ____, ул. _____

141

№ п/п		Наименование объекта проведения работ
1	Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы	Фундаменты
2	Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов, смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасадов	Стены и фасады
3	Частичная смена отдельных элементов, заделка швов и трещин, укрепление и окраска	Перекрытия
4	Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование, устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб, ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции	Крыши
5	Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений	Оконные и дверные заполнения

6	Усиление, смена, заделка отдельных участков	Межквартирные перегородки
7	Восстановление или замена отдельных участков и элементов	Лестницы, балконы крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей
8	Замена, восстановление отдельных участков	Полы
9	Устранение неисправностей	Печи и очаги
10	Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками	Внутренняя отделка в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях
11	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов отопления и частей элементов внутренних систем центрального отопления, включая домовые котельные	Внутренняя система отопления
12	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов	Внутренняя система водоснабжения, канализации, горячего водоснабжения (включая насосные установки в жилых зданиях)
13	Установка, замена и восстановление работоспособности	Внутренняя система электроснабжения и электротехнические устройства (за исключением внутриквартирных устройств и приборов, кроме электроплит)

142

14	Установка, замена и восстановление работоспособности внутримного газового газоснабжения, газового оборудования, находящегося в составе общего имущества дома	Внутренняя система газоснабжения
15	Замена и восстановление работоспособности	Внутренняя система вентиляции (включая собственно вентиляторы и их электроприводы)
16	Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусороприемных клапанов шиберных устройств	Мусоропроводы
17	Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо уполномоченными федеральными органами исполнительной власти	Специальные общедомовые технические устройства
18	Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников	Внешнее благоустройство

143

Управляющая компания

ТСЖ

**ПЕРЕЧЕНЬ
коммунальных услуг**
№ __, ул. _____

1. Теплоснабжение _____
2. Холодное водоснабжение _____
3. Горячее водоснабжение _____
4. Водоотведение _____
5. Электроснабжение _____
6. Газоснабжение _____

Управляющая компания

ТСЖ

_____	_____
_____	_____
_____	_____

**Примерный договор по обеспечению
потребителей услугами по содержанию,
техническому обслуживанию, текущему
и капитальному ремонту общего
имущества многоквартирного дома
и придомовой территории¹**

**ДОГОВОР
по обеспечению потребителей услугами
по содержанию, техническому обслуживанию,
текущему и капитальному ремонту общего имущества
многоквартирного дома и придомовой территории**

«__» _____ 200__ г. . № ____
г. _____

_____,
именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице директора
_____, действующего на основании Устава, с од-
ной стороны, и _____, именуемое в дальнейшем
«Управляющая организация», в лице директора _____,
действующего на основании Договора об управлении домом №____
от _____ г., заключенного между _____ и домо-
владельцами, именуемыми в дальнейшем «Потребители», с другой
стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий
договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. По настоящему договору Исполнитель обязуется предостав-
лять услуги по содержанию, обслуживанию, текущему и капитально-
му ремонту общего имущества многоквартирного дома и придомовой

¹ Составлен на основе Примерного договора по обеспечению потреби-
телей услугами по содержанию, техническому обслуживанию, текущему
и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома и
придомовой территории, утвержденного решением Тверской городской
Думы от 24.02.2004 № 10 «О Положении об управлении многоквартирны-
ми домами города Твери» (с изм. на 27.01.2005).

территории в интересах Потребителей, а также обеспечивать предоставление иных жилищных услуг Потребителям, а Управляющая организация обязуется организовать оплату предоставляемых жилищных услуг по ставкам и тарифам в порядке, определенном настоящим договором.

1.2. Качество предоставляемых услуг Исполнителя должно соответствовать требованиям действующих СНиПов и ГОСТ Р 51617-2000, нормативных правил содержания, ремонта жилья, утвержденных Правительством РФ.

1.3. Управляющая организация выступает по настоящему договору в роли представителя интересов Потребителей, которым оказываются услуги по настоящему договору, со всеми вытекающими из этого положения обстоятельствами по обязательствам, ответственности и правам Потребителей.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Исполнитель услуг обязан:

2.1.1. Принять на техническое обслуживание жилой дом по акту технического состояния на момент приемки. Обеспечить его сохранность, а также сохранность инженерного оборудования, за исключением внутридомовых инженерных сетей, входящих в технологический цикл по предоставлению коммунальных услуг Потребителям.

2.1.2. Предоставлять своими силами или с привлечением подрядных организаций жилищные услуги по:

а) содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, в том числе:

- содержанию и ремонту мусоропроводов;
- освещению мест общего пользования (внутридомовому и придомовой территории);
- содержанию и уборке внутриподъездных площадей и придомовых территорий;
- уборке газонов, детских, спортивных, хозяйственных и других площадок;

б) ремонту и содержанию лифтов;

в) сбору бытовых отходов;

г) вывозу твердых и жидких бытовых отходов;

д) санитарно-гигиенической очистке жилого здания и придомовой территории;

е) содержанию и уходу за зелеными насаждениями придомовой территории;

ж) капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Подрядные организации привлекаются Исполнителем услуги по настоящему договору для проведения соответствующих работ (оказания услуг):

— по согласованию с Управляющей организацией;

— на конкурсной основе.

2.1.3. Предоставлять услуги Потребителям в соответствии с параметрами качества, надежности и экологической безопасности.

2.1.4. Не позднее чем за _____ дней(я) до начала расчетного месяца представлять Управляющей организации смету на выполнение работ (оказание услуг) на согласование.

2.1.5. Предупреждать Управляющую организацию и соответствующие контролирующие органы о прекращении или ограничении предоставления услуг в случае возникновения аварийных ситуаций, а также проведения ремонтных работ с указанием конкретных сроков возобновления предоставления услуги соответствующего качества.

Полное прекращение предоставления услуг Потребителям из-за несвоевременной оплаты услуг не допускается.

2.1.6. Устранять в установленные сроки недостатки по обоснованным жалобам Потребителей в пределах своей компетенции.

2.1.7. Предоставлять Управляющей организации и Потребителям информацию об отклонениях установленных показателей надежности, устойчивости и качества (о сроках начала и окончания таких периодов, их причинах, виновной стороне), сведения о временном прекращении предоставления услуг Потребителю и другие подобные сведения и вести их документальный учет.

Обеспечивать Управляющую организацию и Потребителей информацией о качестве услуг, предоставляемых подрядчиками, привлекаемыми Исполнителем для выполнения работ по настоящему договору.

2.1.8. По заявлению Управляющей организации направлять своих представителей для составления акта об установлении фактов нарушения договорных обязательств по количеству и качеству услуг.

До _____ числа месяца, следующего за расчетным, предоставлять акты выполненных в расчетном месяце работ с обязательной подписью на акте старшему по дому, удостоверяющему объем выполненных работ.

2.1.9. Выплачивать вознаграждение Управляющей организации за услуги по начислению, сбору и обработке платежей Потребителей в размере, указанном в разделе 3 настоящего договора.

2.2. Исполнитель имеет право:

2.2.1. Получать от Управляющей организации необходимые сведения и материалы по техническому состоянию многоквартирного дома.

2.2.2. Получать от Управляющей организации (с ее транзитного счета) на свой расчетный счет средства, полученные от Потребителей в качестве платы за предоставляемые им услуги и выполненные работы.

2.2.3. Получать от Управляющей организации на свой расчетный счет бюджетные средства в качестве платы за предоставляемые им

услуги и выполненные работы в части, не покрываемой платежами Потребителей, в пределах средств, предусмотренных в соответствующих бюджетах на эти цели.

2.2.4. На содействие Управляющей организации в совершении необходимых действий по взысканию задолженности Потребителей за оказанные жилищные услуги в соответствии с действующим законодательством и настоящим договором.

2.2.5. Предъявлять к оплате акты выполненных работ (оказанных услуг), а также составлять акты сверки по платежам, поступившим от Потребителей услуг и из бюджетов всех уровней.

2.3. Управляющая организация обязана:

2.3.1. Ежемесячно производить начисление, обработку и сбор платежей Потребителей за предоставленные жилищные услуги и выполненные работы согласно перечню работ, являющемуся неотъемлемой частью настоящего договора.

Перечень работ, обязательных к исполнению, устанавливается Управляющей организацией на основании акта обследования многоквартирного жилого дома.

2.3.2. Составлять и доводить до Потребителей платежные документы для оплаты услуг Исполнителя.

2.3.3. Обеспечить перечисление Исполнителю:

- платежей Потребителей за получаемые ими услуги;
- бюджетных средств в качестве платы за предоставленные услуги, выполненные работы в части, не покрываемой платежами Потребителей, и в пределах средств, предусмотренных на эти цели в соответствующих бюджетах.

2.3.4. Принимать меры ко взысканию задолженности с Потребителей за предоставленные жилищные услуги.

2.3.5. Оказывать консультативную и иную помощь.

2.3.6. Предоставлять Исполнителю сведения об изменении количества и категории Потребителей в многоквартирном жилом доме и другие сведения, необходимые для расчета размера реальных платежей Потребителя.

2.3.7. Устанавливать перечень работ, обязательных к исполнению, объем, сроки и периодичность выполнения работ (оказания услуг), являющихся приложением к настоящему договору.

2.3.8. Представлять Исполнителю перечень работ, объем, сроки и периодичность их выполнения не позднее _____ дней до расчетного месяца.

Согласовывать до 1 числа каждого месяца смету на производство работ в текущем месяце.

2.3.9. Совместно с Исполнителем привлекать Потребителей к долевному участию в проведении дополнительных ремонтных работ и работ по обслуживанию общего имущества многоквартирного жилого дома и придомовой территории на основании Жилищного кодекса РФ, Гражданского кодекса РФ и других нормативных актов.

2.3.10. Осуществлять контроль за выполнением Исполнителем договорных обязательств по предоставлению жилищных услуг Потребителям и выполнению необходимых работ. Осуществлять учет предоставленных Потребителю услуг.

2.3.11. Немедленно сообщать Исполнителю обо всех ставших известными ему повреждениях или неисправностях многоквартирного дома.

2.3.12. Сообщать Исполнителю в течение _____ суток о поступлении претензий, жалоб или заявлений от Потребителей, знакомить Исполнителя с их содержанием, предлагать ему устранить недостатки самостоятельно.

В необходимых случаях привлекать к ответственности в соответствии с настоящим договором.

2.4. Управляющая организация имеет право:

2.4.1. Осуществлять контроль за выполнением Исполнителем договорных обязательств по качественному предоставлению услуг Потребителям и за выполнением необходимых работ (по режиму, срокам, параметрам качества).

2.4.2. Производить расчет размера снижения оплаты услуг Исполнителю за ненадлежащее качество услуг и работ и иные нарушения договорных обязательств.

2.4.3. Получать полную и достоверную информацию от Исполнителя о качестве предоставляемых услуг (работ).

2.4.4. Требовать возмещения убытков, понесенных Потребителем по вине Исполнителя.

2.4.5. Обращаться в соответствующий контролирующий орган с требованием проведения экспертизы оказанных Исполнителем услуг.

3. Стоимость Договора и порядок расчета

3.1. Стоимость работ, выполняемых Исполнителем по настоящему договору, в месяц составляет _____ (тыс. руб.) или _____ (руб.) за один квадратный метр общей площади квартир.

3.2. Перечисление средств Исполнителю в оплату оказанных Потребителю услуг (выполненных работ) по настоящему договору производится Управляющей организацией.

Источниками для перечисления средств Исполнителю являются:

- средства, поступающие от Потребителей как средства, полученные управляющей организацией в оплату жилищных услуг;
- средства бюджетов — средства, полученные Управляющей организацией из соответствующих бюджетов в качестве платы за предоставляемые Потребителям услуги (выполненные работы) в части, не покрываемой платежами Потребителей, и в пределах средств, предусмотренных на эти цели в соответствующих бюджетах.

В случае, если Управляющая организация заключает отдельные договоры на каждый вид жилищных услуг (а не на комплекс жилищных услуг в целом), она производит распределение (расщепление) платежей Потребителей и перечисление их соответствующему Исполнителю согласно договору.

3.3. Перечисление средств в оплату услуг Исполнителем осуществляется с транзитных счетов Управляющей организации.

3.4. Перечисление средств Исполнителю в оплату предоставленных услуг производится Управляющей организацией по мере их поступления, но не позднее _____ числа месяца, следующего за расчетным.

3.5. Перечисление Исполнителю средств из соответствующих бюджетов в качестве платы за предоставляемые Потребителям услуги и выполненные работы в части, не покрываемой платежами Потребителей, и в пределах средств, предусмотренных на эти цели в соответствующих бюджетах, производится Управляющей организацией по мере поступления средств из этих бюджетов.

3.6. Окончательный расчет по настоящему договору производится сторонами ежеквартально согласно актам выполненных дополнительных работ (оказанных услуг), а также актам сверки по платежам, поступающим от Потребителей услуг и из соответствующих бюджетов.

3.7. Исполнитель выплачивает Управляющей организации вознаграждение за услуги по договору в размере _____% от сумм, поступивших от Потребителей.

Размер процента вознаграждения может быть изменен в зависимости от размера собираемости платежей с Потребителей услуг.

3.8. Исполнитель получает от Управляющей организации все суммы платежей, поступивших от Потребителей, за вычетом суммы вознаграждения, указанной в п. 3.7 настоящего договора, а также за вычетом суммы затрат на банковские услуги по сбору платежей.

3.9. Применяемые по договору уровни качества работ для определения размера оплаты:

3.9.1. «Удовлетворительное выполнение работ» — результаты проверки показывают, что Исполнитель выполняет все работы согласно условиям договора и утвержденным показателям качества по тем видам работ, которые указаны в договоре на оценку «удовлетворительно».

Сроки выполнения текущего и аварийного ремонта соответствуют утвержденным положениям. Соблюдается график профилактического ремонта и подготовки домов к сезонной эксплуатации. Отчеты точны и представляются в установленные сроки. Расходы не превышают уровня сметы. Дома и системы инженерного оборудования (за исключением внутридомовых сетей, входящих в единый технологический цикл по предоставлению коммунальных услуг) содержатся

в исправном состоянии, а придомовая территория — в чистоте. Отсутствуют обоснованные жалобы жильцов на качество предоставляемых услуг. За выполнение работ на удовлетворительном уровне Исполнитель получает оплату согласно договору.

3.9.2. «Хорошее выполнение работ» — результаты проверки показывают, что Исполнитель выполняет все работы согласно условиям договора и утвержденным показателям качества по тем видам работ, которые указаны в договоре на оценку «хорошо». Текущий и аварийный ремонт выполняются в сроки, установленные нормативными документами, профилактический ремонт проводится в соответствии с графиком. Отчеты соответствуют действительному положению дел и сдаются в установленные сроки. Конструктивные элементы и системы инженерного оборудования (за исключением внутридомовых сетей, входящих в единый технологический цикл по предоставлению коммунальных услуг) дома исправны и функционируют в расчетном режиме, придомовая территория содержится в чистоте и благоустроенном состоянии (при наличии элементов благоустройства на придомовой территории). Опрос жителей указывает на улучшение предоставляемых услуг. Нет обоснованных жалоб населения.

3.9.3. «Неудовлетворительное выполнение работ» — проверки показывают, что Исполнитель не выполняет работы в соответствии с условиями договора и утвержденными показателями качества по тем видам работ, которые указаны в договоре, или выполняет их не в полном объеме, выполненные работы оцениваются по показателям качества на оценку «неудовлетворительно». Причины неудовлетворительного выполнения работ включают, но не ограничиваются следующим:

- не выдерживаются утвержденные сроки выполнения текущего и (или) аварийного ремонта;
- нарушается график профилактического ремонта;
- отчеты неточны и (или) не представляются своевременно;
- дом не всегда содержится в чистоте, конструктивные элементы и инженерное оборудование (за исключением внутридомовых сетей, входящих в единый технологический цикл по предоставлению коммунальных услуг) дома работают с отклонениями;
- от жильцов поступают обоснованные жалобы.

3.10. При выполнении работ на неудовлетворительном уровне Управляющая организация информирует об этом Исполнителя в письменном виде. Исполнитель должен представить Управляющей организации в письменном виде план и график устранения недостатков в работе. Управляющая организация должна предоставить Исполнителю необходимое время (не менее 30 календарных дней) на устранение всех недостатков. При неустранении нарушений в течение предоставленного срока оплата по договору производится в соответствии с п. 4.7 и 4.8 настоящего договора.

4. Ответственность сторон по договору

4.1. Ответственность сторон по настоящему договору наступает в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Законом РФ «О защите прав потребителей», иными нормативными актами Российской Федерации и условиями настоящего договора.

4.2. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий договора виновная сторона возмещает другой стороне причиненный ущерб.

4.3. За несоблюдение сохранности обслуживаемого многоквартирного жилого дома Исполнитель несет имущественную ответственность в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации.

4.4. За нарушение перечня работ, объемов и сроков их исполнения по настоящему договору размер оплаты снижается в соответствии с разделом 3 настоящего договора.

При этом Управляющая организация перечисляет со своего транзитного счета средства в полном размере, а излишне выплаченные суммы подлежат возвращению или зачету в счет оплаты за следующий расчетный период.

4.5. Нарушение параметров качества, снижение надежности и устойчивости предоставления услуг оформляются актом, подписанным представителями Управляющей организации или непосредственно Потребителем и Исполнителем услуг.

4.6. Исполнитель не несет ответственность за нарушение параметров качества услуг, снижение надежности и устойчивости их предоставления в случае, если нарушения возникли не по его вине.

При этом бремя доказывания отсутствия вины лежит на Исполнителе.

4.7. В случае допущения перерывов в предоставлении услуг, в том числе по техническому обслуживанию и содержанию внутридомовых сетей, сверх сроков, установленных настоящим договором, и причинения в результате этого ущерба Потребителю Управляющая организация вправе:

— потребовать от Исполнителя устранения указанных недостатков в срок, указанный в п. 3.9 настоящего договора. При невыполнении работ после указанного срока устранение недостатков производится за счет Исполнителя;

— потребовать полного возмещения причиненного Потребителю ущерба;

— устранить недостатки своими силами либо по договору с третьими лицами за счет Исполнителя. Управляющая организация вправе самостоятельно устранить нарушения или заключить договор с третьим лицом об устранении нарушения в случае, если в течение трех суток Исполнитель не направит своего представителя для освидетельствования факта нарушения и составления акта.

4.8. Определение размеров ущерба, подлежащего возмещению, осуществляется в следующем порядке:

— по взаимному соглашению сторон;

— по поручению сторон третьим незаинтересованным лицом (экспертом). Оплата экспертных услуг осуществляется стороной, по вине которой возник ущерб;

— при недостижении соглашения сторонами в судебном порядке.

4.9. За некачественное выполнение дополнительных работ, предусмотренных настоящим договором, ответственность наступает в соответствии с дополнительными соглашениями, подписанными сторонами о выполнении этих работ.

4.10. Управляющая организация в случае ненадлежащего выполнения обязанности по начислению платежей Потребителей за услуги и неполного перечисления денежных средств, поступивших на ее счета, произошедших по ее вине, обязана возместить Исполнителю причиненный ущерб в порядке, предусмотренном п. 4.7 настоящего договора.

4.11. В случае невыполнения Управляющей организацией обязанности по своевременному сообщению Исполнителю сведений о повреждениях и неисправностях, утечках она несет субсидиарную ответственность с Исполнителем услуги по возмещению причиненного Потребителю ущерба.

4.12. При нарушении сроков передачи или приемки результатов выполненных работ в соответствии с настоящим договором риск случайного повреждения или разрушения результата выполненной работы несет сторона, допустившая данное нарушение.

4.13. В случае невыполнения Управляющей организацией п. 2.3.8 настоящего договора работы выполняются Исполнителем на свое усмотрение в пределах цены договора.

4.14. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

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

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

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

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

4.15. В случае причинения Потребителю морального вреда неисполнением условий настоящего договора он подлежит возмещению виновной стороной в соответствии с Законом РФ «О защите прав потребителей».

5. _____¹

Юридические адреса сторон

Исполнитель _____

Потребители _____

Управляющая компания _____

¹ Разделы «Порядок изменения и расторжения договора», «Порядок разрешения споров», «Срок действия договора», «Прочие условия» разрабатываются сторонами договора самостоятельно в соответствии с нормами гражданского законодательства Российской Федерации.

УТВЕРЖДЕНЫ
постановлением
Правительства РФ
от 23.05.2006 № 307

ПРАВИЛА предоставления коммунальных услуг гражданам

I. Общие положения

1. Настоящие Правила регулируют отношения между исполнителями и потребителями коммунальных услуг, устанавливают их права и обязанности, ответственность, а также порядок контроля качества предоставления коммунальных услуг, порядок определения размера платы за коммунальные услуги с использованием приборов учета и при их отсутствии, порядок перерасчета размера платы за отдельные виды коммунальных услуг в период временного отсутствия граждан в занимаемом жилом помещении и порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

2. Действие настоящих Правил распространяется на отношения, касающиеся предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим на законных основаниях в жилых помещениях частного, государственного и муниципального жилищных фондов.

3. В настоящих Правилах используются следующие определения:

«коммунальные услуги» — деятельность исполнителя коммунальных услуг по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, газоснабжению и отоплению, обеспечивающая комфортные условия проживания граждан в жилых помещениях;

«исполнитель» — юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, предоставляющие коммунальные услуги, производящие или приобретающие коммунальные ресурсы и отвечающие за обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых потребителю предоставляются коммунальные услуги. Исполнителем могут быть управляющая организация, товарищество собственников

жилья, жилищно-строительный, жилищный или иной специализированный потребительский кооператив, а при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений — иная организация, производящая или приобретающая коммунальные ресурсы;

«потребитель» — гражданин, использующий коммунальные услуги для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности;

«управляющая организация» — юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, управляющие многоквартирным домом на основании договора управления многоквартирным домом;

«ресурсоснабжающая организация» — юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов;

«уполномоченные органы» — органы местного самоуправления, органы государственной власти городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга;

«коммунальные ресурсы» — холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, газ, бытовой газ в баллонах, тепловая энергия, твердое топливо, используемые для предоставления коммунальных услуг;

«норматив потребления коммунальных услуг» — месячный объем (количество) потребления коммунальных ресурсов потребителем, используемый при определении размера платы за коммунальные услуги при отсутствии индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета, а также в иных случаях, указанных в настоящих Правилах;

«жилое помещение» — изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства). К жилым помещениям относятся жилой дом, часть жилого дома, квартира, часть квартиры, комната;

«внутридомовые инженерные системы» — инженерные коммуникации и оборудование, предназначенные для предоставления коммунальных услуг и расположенные в помещениях многоквартирного дома или в жилом доме;

«коллективный (общедомовой) прибор учета» — средство измерения, используемое для определения объемов (количества) коммунальных ресурсов, поданных в многоквартирный дом;

«общий (квартирный) прибор учета» — средство измерения, используемое для определения объемов (количества) потребления коммунальных ресурсов в коммунальной квартире;

«индивидуальный прибор учета» — средство измерения, используемое для определения объемов (количества) потребления коммунальных ресурсов потребителями, проживающими в одном жилом помещении многоквартирного дома или в жилом доме;

«распределитель» — средство измерения, используемое для определения приходящейся на жилое или нежилое помещение, в котором установлен распределитель, относительной доли в общедомовой плате за тепловую энергию, количество которой определено с использованием показаний коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии;

«коммунальные услуги надлежащего качества» — коммунальные услуги, отвечающие требованиям настоящих Правил, санитарным и техническим требованиям к режиму, объему и качеству предоставления коммунальных услуг, иным требованиям законодательства Российской Федерации, а также договора, заключаемого исполнителем в соответствии с законодательством Российской Федерации и содержащего условия предоставления коммунальных услуг.

4. Коммунальные услуги предоставляются потребителю в порядке, предусмотренном федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и настоящими Правилами, на основании договора, содержащего условия предоставления коммунальных услуг и заключаемого исполнителем с собственником жилого помещения в соответствии с законодательством Российской Федерации (далее — договор).

Условия изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, приводятся в приложении №1.

Расчет размера платы за коммунальные услуги приводится в приложении №2.

5. Обязательства по предоставлению коммунальных услуг надлежащего качества возникают у исполнителя перед всеми потребителями.

6. Состав предоставляемых потребителю коммунальных услуг определяется степенью благоустройства многоквартирного дома или жилого дома, под которой понимается наличие в многоквартирном доме или жилом доме внутридомовых инженерных систем, позволяющих предоставлять потребителю следующие коммунальные услуги:

холодное водоснабжение — круглосуточное обеспечение потребителя холодной питьевой водой надлежащего качества, подаваемой в необходимых объемах по присоединенной сети в жилое помещение либо до водоразборной колонки;

горячее водоснабжение — круглосуточное обеспечение потребителя горячей водой надлежащего качества, подаваемой в необходимых объемах по присоединенной сети в жилое помещение;

водоотведение — отвод бытовых стоков из жилого помещения по присоединенной сети;

электроснабжение — круглосуточное обеспечение потребителя электрической энергией надлежащего качества, подаваемой в необходимых объемах по присоединенной сети в жилое помещение;

газоснабжение — круглосуточное обеспечение потребителя газом надлежащего качества, подаваемым в необходимых объемах по присоединенной сети в жилое помещение, а также продажа бытового газа в баллонах;

отопление — поддержание в жилом помещении, отапливаемом по присоединенной сети, температуры воздуха, указанной в пункте 15 Приложения № 1 к настоящим Правилам, а также продажа твердого топлива при наличии печного отопления.

7. При отсутствии у собственников помещений в многоквартирном доме (в случае непосредственного управления таким домом) или собственников жилых домов договора, заключенного с исполнителем, указанные собственники заключают договор о приобретении холодной воды, горячей воды, электрической энергии, газа и тепловой энергии, а также о водоотведении непосредственно с соответствующей ресурсоснабжающей организацией. В этом случае ресурсоснабжающая организация несет ответственность за режим и качество подачи холодной воды, горячей воды, электрической энергии, газа и тепловой энергии, а также водоотведения на границе сетей, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме или принадлежащих собственникам жилых домов, с системами коммунальной инфраструктуры. При этом обслуживание внутридомовых инженерных систем осуществляется лицами, привлекаемыми по договору собственниками помещений в многоквартирном доме либо собственниками жилых домов, или указанными собственниками самостоятельно, если договором с ресурсоснабжающей организацией не предусмотрено иное.

Собственники помещений в многоквартирном доме и собственники жилых домов вносят плату за приобретенные у ресурсоснабжающей организации объемы (количество) холодной воды, горячей воды, электрической энергии, газа и тепловой энергии, а также за оказанные услуги водоотведения исходя из показаний приборов учета, установленных на границе сетей, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме или принадлежащих собственникам жилых домов, с системами коммунальной инфраструктуры, если иное не установлено законодательством Российской Федерации. Общий объем (количество) потребленных холодной воды, горячей воды, электрической энергии, газа и тепловой

энергии, а также отведенных сточных вод, определенный исходя из показаний коллективных (общедомовых) приборов учета, распределяется между указанными собственниками в порядке, установленном пунктом 21 настоящих Правил, а при наличии во всех помещениях многоквартирного дома индивидуальных или общих (квартирных) приборов учета — пропорционально их показаниям. В случае отсутствия указанных приборов учета расчет размера платы производится в порядке, установленном пунктом 19 настоящих Правил.

8. Условия договора о приобретении коммунальных ресурсов и водоотведении (приеме (сбросе) сточных вод), заключаемого с ресурсоснабжающими организациями с целью обеспечения потребителя коммунальными услугами, не должны противоречить настоящим Правилам и иным нормативным правовым актам Российской Федерации.

II. Требования к предоставлению коммунальных услуг

9. При предоставлении коммунальных услуг должны быть обеспечены:

бесперебойная подача в жилое помещение коммунальных ресурсов надлежащего качества в объемах, необходимых потребителю;

бесперебойное отведение из жилого помещения бытовых стоков;

бесперебойное отопление жилого помещения в течение отопительного периода в зависимости от температуры наружного воздуха.

10. При предоставлении коммунальных услуг перерывы для проведения ремонтных и профилактических работ, а также работ по подключению новых потребителей допускаются после предварительного уведомления (в письменной форме) потребителя в установленном настоящими Правилами порядке. Продолжительность указанных перерывов устанавливается в соответствии с настоящими Правилами и иными требованиями законодательства Российской Федерации. Допускаются также перерывы в связи со стихийными бедствиями и чрезвычайными ситуациями.

11. Условия определения даты начала и (или) окончания отопительного периода, а также дата начала и (или) окончания отопительного периода устанавливаются собственниками помещений в многоквартирном доме или собственниками жилых домов самостоятельно при наличии в таких домах автономной системы отопления и согласуются с исполнителем.

12. Если собственники помещений в многоквартирном доме или собственники жилых домов не установили условия определения даты начала и (или) окончания отопительного периода или дату начала и (или) окончания отопительного периода, а также если тепловая энергия для нужд отопления помещений подается по сети централизованного

теплоснабжения, то исполнитель начинает и заканчивает отопительный период в сроки, установленные уполномоченным органом. При этом начало отопительного периода устанавливается при среднесуточной температуре наружного воздуха ниже +8°C, а конец отопительного периода — при среднесуточной температуре наружного воздуха выше +8°C в течение 5 суток подряд. Отопительный период должен начинаться или заканчиваться со дня, следующего за последним днем указанного периода.

13. Обязанность обеспечить готовность к предоставлению коммунальных услуг внутридомовых инженерных систем, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, находящихся в жилом помещении многоквартирного дома или в жилом доме (далее — внутриквартирное оборудование) и предназначенных для предоставления коммунальных услуг, возлагается на собственников помещений в многоквартирном доме, собственников жилых домов, а также на привлекаемых ими исполнителей и иных лиц в соответствии с договором.

III. Порядок расчета и внесения платы за коммунальные услуги

14. Расчетный период для оплаты коммунальных услуг устанавливается равным календарному месяцу.

15. Размер платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение и отопление рассчитывается по тарифам, установленным для ресурсоснабжающих организаций в порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

В случае если исполнителем является товарищество собственников жилья, жилищно-строительный, жилищный или иной специализированный потребительский кооператив либо управляющая организация, то расчет размера платы за коммунальные услуги, а также приобретение исполнителем холодной воды, горячей воды, услуг водоотведения, электрической энергии, газа и тепловой энергии осуществляются по тарифам, установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации и используемым для расчета размера платы за коммунальные услуги гражданами.

16. При наличии в помещениях индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета и при отсутствии коллективных (общедомовых) приборов учета размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета.

17. При применении тарифов, включающих в себя 2 и более составляющие (в частности, расчет стоимости фактически потребленного объема коммунальных ресурсов и расчет стоимости их

подачи), размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в виде суммы платежей по каждой из этих составляющих.

18. При применении тарифов, дифференцированных по времени суток (дневные и ночные) и (или) потребляемой нагрузке за единицу времени, размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из показаний приборов учета и соответствующих тарифов.

При производстве тепловой энергии для отопления многоквартирного дома с использованием автономной системы отопления, входящей в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (при отсутствии централизованного отопления), размер платы за отопление рассчитывается исходя из показаний приборов учета и соответствующих тарифов на топливо, используемое для производства тепловой энергии. При этом расходы на содержание и ремонт внутридомовых инженерных систем, используемых для производства тепловой энергии, включаются в плату за содержание и ремонт жилого помещения.

При приготовлении горячей воды с использованием внутридомовых инженерных систем многоквартирного дома (при отсутствии централизованного приготовления горячей воды) размер платы за горячее водоснабжение рассчитывается исходя из показаний приборов учета и соответствующих тарифов на холодную воду и топливо, используемые для приготовления горячей воды. При этом расходы на содержание и ремонт внутридомовых инженерных систем, используемых для приготовления горячей воды, включаются в плату за содержание и ремонт жилого помещения.

19. При отсутствии коллективных (общедомовых), общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета размер платы за коммунальные услуги в жилых помещениях определяется:

а) для отопления — в соответствии с подпунктом 1 пункта 1 приложения № 2 к настоящим Правилам. При этом исполнитель производит 1 раз в год корректировку размера платы за отопление в соответствии с подпунктом 2 пункта 1 приложения № 2 к настоящим Правилам;

б) для холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, водоотведения и электроснабжения — в соответствии с подпунктом 3 пункта 1 приложения № 2 к настоящим Правилам. Если иное не установлено договором, потребитель считается временно проживающим в жилом помещении в течение периода, продолжительность и день начала которого указаны потребителем в уведомлении, направляемом исполнителю, а приходящаяся на временно проживающего потребителя плата за коммунальные услуги рассчитывается пропорционально количеству прожитых дней. При этом исполнитель производит 1 раз в квартал, а если это предусмотрено договором —

1 раз в год, корректировку размера платы за такие коммунальные услуги в соответствии с подпунктом 4 пункта 1 приложения № 2 к настоящим Правилам;

в) для газоснабжения — в соответствии с подпунктом 5 пункта 1 приложения № 2 к настоящим Правилам.

20. При отсутствии индивидуальных приборов учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии, газа и тепловой энергии в нежилых помещениях многоквартирного дома размер платы за коммунальные услуги в нежилом помещении рассчитывается по соответствующим тарифам, установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации, а также исходя из объемов потребленных коммунальных ресурсов, которые определяются:

а) для холодного водоснабжения и горячего водоснабжения — расчетным путем исходя из нормативов водопотребления, а при их отсутствии — в соответствии с требованиями строительных норм и правил;

б) для сточных вод — как суммарный объем потребленной холодной и горячей воды;

в) для газа и электрической энергии — расчетным путем, согласованным ресурсоснабжающей организацией с лицом, заключившим с ней договор, исходя из мощности и режима работы установленных в этих помещениях потребляющих устройств;

г) для отопления — в соответствии с подпунктом 1 пункта 1 приложения № 2 к настоящим Правилам. При этом исполнитель производит 1 раз в год корректировку размера платы за отопление в порядке, установленном подпунктом 2 пункта 1 приложения № 2 к настоящим Правилам.

21. При оборудовании многоквартирного дома коллективными (общедомовыми) приборами учета и при отсутствии индивидуальных и общих (квартирных) приборов учета размер платы за коммунальные услуги в жилом помещении определяется:

а) для холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, газоснабжения и электроснабжения — в соответствии с подпунктом 1 пункта 2 приложения № 2 к настоящим Правилам;

б) для отопления — в соответствии с подпунктом 2 пункта 2 приложения № 2 к настоящим Правилам. При этом исполнитель производит 1 раз в год корректировку размера платы за отопление в соответствии с подпунктом 3 пункта 2 приложения № 2 к настоящим Правилам.

22. Собственники помещений в многоквартирном доме несут обязательства по оплате коммунальных услуг исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета. При оборудовании многоквартирного дома коллективными (общедомовыми) приборами учета и оборудовании отдельных помещений индивидуальными приборами учета размер платы за коммунальные услуги,

потребленные в жилом помещении, не оборудованном индивидуальными приборами учета, определяется в соответствии с пунктом 19 настоящих Правил.

23. При оборудовании многоквартирного дома коллективными (общедомовыми) приборами учета и оборудовании частично или полностью индивидуальными и (или) общими (квартирными) приборами учета размер платы за коммунальные услуги, потребленные в жилом помещении, оборудованном указанными приборами учета, определяется:

а) для холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, газоснабжения и электроснабжения — в соответствии с подпунктом 1 пункта 3 приложения № 2 к настоящим Правилам;

б) для отопления — в соответствии с подпунктом 2 пункта 3 приложения № 2 к настоящим Правилам. При этом исполнитель производит 1 раз в год корректировку размера платы за отопление в соответствии с подпунктом 3 пункта 3 приложения № 2 к настоящим Правилам.

24. В случае неоднократного (2 и более раза) отказа потребителем в допуске исполнителя или уполномоченного им лица в занимаемое потребителем жилое помещение для снятия показаний индивидуальных приборов учета или распределителей:

а) исполнитель направляет потребителю (в письменной форме) или вручает под роспись извещение о необходимости сообщить об удобных для потребителя дате и времени снятия в течение месяца исполнителем или уполномоченным им лицом показаний индивидуальных приборов учета или распределителей в соответствии с подпунктом «г» пункта 50 и подпунктом «е» пункта 52 настоящих Правил, а также о последствиях бездействия потребителя;

б) потребитель обязан в течение недели со дня получения извещения, указанного в подпункте «а» настоящего пункта, сообщить (в письменной форме) исполнителю о дате и времени снятия в течение месяца исполнителем или уполномоченным им лицом показаний индивидуальных приборов учета или распределителей;

в) при невыполнении потребителем обязанностей, указанных в подпункте «б» настоящего пункта, исполнитель вправе произвести расчет размера платы за коммунальные услуги исходя из нормативов потребления коммунальных услуг в соответствии с пунктами 19, 21 и 22 настоящих Правил и приложением № 2 к настоящим Правилам, начиная с месяца, в котором была проведена последняя проверка правильности снятия потребителем показаний индивидуальных приборов учета или распределителей, их исправности, а также целостности на них пломб;

г) после направления потребителем исполнителю заявления (в письменной форме) о применении индивидуальных приборов учета или распределителей для расчета размера платы за коммунальные

услуги и снятия исполнителем или уполномоченным им лицом показаний индивидуальных приборов учета или распределителей исполнитель обязан произвести перерасчет размера платы в соответствии с настоящими Правилами.

25. При наличии в многоквартирном доме коллективных (общедомовых) приборов учета потребления тепловой энергии и наличии во всех или в отдельных помещениях распределителей размер платы за отопление рассчитывается исходя из среднемесячных объемов потребления тепловой энергии за предыдущий год, а в случае отсутствия сведений об объемах потребления тепловой энергии за предыдущий год — исходя из норматива потребления тепловой энергии и тарифа на тепловую энергию, утвержденных в соответствии с законодательством Российской Федерации. При этом исполнитель производит 1 раз в год корректировку размера платы за отопление помещений, оборудованных распределителями, в соответствии с подпунктом 3 пункта 3 приложения № 2 к настоящим Правилам.

26. Размер платы за отопление в помещениях, не оборудованных распределителями, определяется исходя из общей площади жилых и отапливаемых нежилых помещений и нормативов потребления тепловой энергии. Если распределителями оборудованы жилые помещения, общая площадь которых составляет менее 50 процентов общей площади жилых помещений в многоквартирном доме, то размер платы за отопление рассчитывается в соответствии с подпунктом 2 пункта 2 приложения № 2 к настоящим Правилам.

27. Величина, полученная в результате корректировки размера платы за коммунальные услуги и рассчитанная в соответствии с подпунктами «а» и «б» пункта 19, подпунктом «г» пункта 20, подпунктом «б» пункта 21, пунктами 23 и 25 настоящих Правил, учитывается при начислении платы за коммунальные услуги, подлежащей внесению в следующем месяце, или компенсируется исполнителем потребителю не позднее 1 месяца после перерасчета.

28. При оборудовании коммунальной квартиры общими (квартирными) приборами учета размер платы за коммунальные услуги в этом жилом помещении рассчитывается:

а) для холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, водоотведения, газоснабжения и электроснабжения — в соответствии с подпунктом 1 пункта 4 приложения № 2 к настоящим Правилам;

б) для отопления — в соответствии с подпунктом 3 пункта 4 приложения № 2 к настоящим Правилам.

29. При оборудовании коммунальной квартиры общим (квартирным) и индивидуальными приборами учета электрической энергии размер платы за освещение помещений вспомогательного использования, являющихся общим имуществом в коммунальной квартире, определяется в соответствии с пунктом 5 приложения № 2 к настоящим Правилам.

30. Расчет размера платы за горячее водоснабжение при приготовлении горячей воды с использованием общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме или имущества, принадлежащего собственнику жилого дома, производится исходя из тарифов (цен) на холодную воду, газ или тепловую энергию, а также объемов (количества) коммунальных ресурсов, использованных при приготовлении горячей воды.

31. В случае неисправности индивидуального прибора учета (если в жилом помещении объем (количество) потребления коммунальных ресурсов определяется несколькими приборами учета, то при неисправности хотя бы одного прибора учета) или по истечении срока его поверки, установленного изготовителем, если иное не установлено нормативными правовыми актами Российской Федерации, либо в случае нарушения целостности на нем пломб, расчеты производятся в соответствии с пунктами 19, 21 и 22 настоящих Правил.

32. В период осуществления ремонта, замены, поверки индивидуального или коллективного (общедомового) прибора учета, не превышающий 30 календарных дней, объемы (количество) потребления холодной воды, горячей воды, отведенных бытовых стоков, электрической энергии, газа и тепловой энергии для расчета размера платы за коммунальные услуги исчисляются как среднемесячное потребление коммунальных ресурсов и среднемесячный объем отведенных бытовых стоков, определенные по указанному прибору за последние 6 месяцев, а если период работы индивидуального или коллективного (общедомового) прибора учета составил меньше 6 месяцев, — то за фактический период работы прибора учета, но не выше нормативов потребления соответствующих коммунальных услуг.

33. Если в случаях, указанных в пунктах 16, 27 и 28 настоящих Правил, оплата коммунальных услуг осуществлена без использования показаний приборов учета и при этом задолженность потребителя по оплате коммунальных услуг за последние 12 месяцев превышает 2 среднемесячных платежа за соответствующую коммунальную услугу, исполнитель вправе произвести перерасчет размера платы за эту коммунальную услугу исходя из фактического потребления коммунальных ресурсов, а также потребовать от собственника жилого помещения компенсации убытков.

34. В случае обнаружения несанкционированного подключения к системе трубопроводов, электрических сетей, оборудования, устройств и сооружений на них, предназначенных для предоставления коммунальных услуг, за надлежащее техническое состояние и безопасность которых отвечает исполнитель (присоединенная сеть), исполнитель вправе произвести перерасчет размера платы за потребленные без надлежащего учета коммунальные услуги за 6 месяцев,

предшествующих месяцу, в котором было выявлено совершение указанного действия, и выполнять дальнейшие расчеты с потребителем в соответствии с пунктами 19, 21 и 22 настоящих Правил до дня устранения нарушений включительно.

35. Плата за коммунальные услуги вносится ежемесячно, до 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем, за который производится оплата, если договором управления многоквартирным домом не установлен иной срок внесения платы за коммунальные услуги.

36. Если размер платы за коммунальные услуги, вносимый нанимателем жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, меньше, чем размер платы, установленный договором управления многоквартирным домом, оставшаяся часть платы вносится наймодателем в согласованном с управляющей организацией порядке.

37. Плата за коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представляемых исполнителем не позднее 1-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем, за который производится оплата, если договором управления многоквартирным домом не установлен иной срок представления платежных документов.

38. В платежном документе указываются:

а) почтовый адрес помещения, сведения о собственнике (собственниках) помещения (с указанием наименования юридического лица или фамилий, имен и отчеств граждан), а для жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов — сведения о нанимателе жилого помещения (с указанием фамилии, имени и отчества нанимателя);

б) наименование исполнителя (с указанием наименования юридического лица или фамилии, имени и отчества индивидуального предпринимателя), номер его банковского счета и банковские реквизиты, адрес (место нахождения), номера контактных телефонов, номера факсов и (при наличии) адреса электронной почты, адрес сайта в информационно-телекоммуникационной сети общего пользования;

в) указание на оплачиваемый месяц, наименование оплачиваемых коммунальных услуг, значения тарифов (цен) на коммунальные услуги, социальной нормы потребления, если такая норма установлена, единицы измерения объемов (количества) коммунальных ресурсов или отведенных сточных вод;

г) объем (количество) потребленных в течение расчетного периода коммунальных ресурсов и отведенных сточных вод, который:

при расчетах с использованием показаний индивидуальных приборов учета — указывается потребителем самостоятельно в специальных графах платежного документа (за исключением тепловой энергии на отопление);

при расчетах с использованием показаний коллективных (общедомовых) приборов учета — указывается исполнителем исходя из объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов (за исключением тепловой энергии на отопление) и объемов отведенных сточных вод, рассчитанных в соответствии с настоящим разделом;

при расчетах за отопление с использованием показаний коллективных (общедомовых) и (или) индивидуальных приборов учета — указывается исполнителем с учетом положений пункта 31 настоящих Правил;

при отсутствии коллективных (общедомовых) и (или) индивидуальных приборов учета — указывается исполнителем исходя из норматива потребления коммунальных услуг, общей площади помещения (для отопления) или числа граждан, зарегистрированных в жилом помещении (для холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения и газоснабжения);

д) сведения об изменениях размера платы за коммунальные услуги с указанием оснований, в том числе в связи:

с проживанием временных жильцов;

с снижением качества коммунальных услуг;

с уплатой исполнителем потребителю неустоек (штрафов, пеней), установленных федеральными законами и договором;

е) сведения о размере задолженности перед исполнителем за предыдущие периоды;

ж) сведения о предоставлении субсидий и льгот на оплату коммунальных услуг в виде скидок (до перехода к предоставлению субсидий и компенсаций или иных мер социальной поддержки граждан в денежной форме);

з) другие сведения, предусмотренные законодательством Российской Федерации и договором.

39. Размер неустоек (штрафов, пеней) за нарушение потребителем условий договора, рассчитанных в соответствии с федеральными законами и договором, указывается исполнителем в отдельном документе, направляемом потребителю в течение 5 рабочих дней.

40. Если иное не установлено договором, потребители вправе по своему выбору:

а) оплачивать коммунальные услуги наличными денежными средствами, в безналичной форме с использованием счетов в выбранных ими банках или переводом денежных средств без открытия банковского счета, а также почтовыми переводами;

б) поручать другим лицам внесение платы за коммунальные услуги вместо них любыми способами, не противоречащими требованиям законодательства Российской Федерации и договору;

в) вносить плату за коммунальные услуги за прошедший месяц частями, не нарушая установленный срок окончания ее внесения;

г) осуществлять предварительную оплату коммунальных услуг в счет будущих месяцев.

41. Условия отсрочки или рассрочки оплаты коммунальных услуг (в том числе погашение задолженности по оплате коммунальных услуг) согласовываются с исполнителем.

42. Информация об изменении размера платы за коммунальные услуги, тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг направляется исполнителем потребителю (в письменной форме) не позднее чем за 30 дней до даты выставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за коммунальные услуги по новым тарифам или нормативам (если иной срок не установлен договором).

43. В случае если в жилом помещении проживают потребители, которым в соответствии с законодательством Российской Федерации или законодательством субъектов Российской Федерации за счет средств соответствующих бюджетов предоставляются при оплате коммунальных услуг льготы в виде скидки, размер платы за коммунальные услуги уменьшается на величину скидки.

44. В случае если в жилом помещении проживают потребители, которым за счет средств соответствующих бюджетов предоставляется компенсация расходов по оплате коммунальных услуг или в отношении которых применяются иные меры социальной поддержки граждан в денежной форме, размер платы за коммунальные услуги на величину компенсации или величину соответствующих мер социальной поддержки не уменьшается.

45. Оплата коммунальных услуг потребителями, которым в соответствии с законодательством Российской Федерации предоставляется компенсация расходов по оплате коммунальных услуг или в отношении которых применяются меры социальной поддержки граждан в денежной форме, осуществляется без уменьшения размера платы за коммунальные услуги.

46. Оплата коммунальных услуг потребителями, которым предоставлены субсидии на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, производится в соответствии с законодательством Российской Федерации.

47. Размер платы за бытовой газ в баллонах рассчитывается по установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации тарифам исходя из массы бытового газа в баллонах, приобретаемых потребителем.

48. Размер платы за твердое топливо рассчитывается по установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации тарифам исходя из количества (объема или веса) твердого топлива. Размер платы за доставку твердого топлива к месту, указанному потребителем, устанавливается по соглашению потребителя и исполнителя (продавца).

IV. Права и обязанности исполнителя

49. Исполнитель обязан:

а) предоставлять потребителю коммунальные услуги в необходимых для него объемах;

б) предоставлять потребителю коммунальные услуги надлежащего качества, безопасные для его жизни, здоровья и не причиняющие вреда его имуществу, в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, настоящими Правилами и договором;

в) заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры или самостоятельно производить коммунальные ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг потребителям;

г) самостоятельно или с привлечением других лиц обслуживать внутридомовые инженерные системы, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги потребителю;

д) устранять аварии, а также выполнять заявки потребителей в сроки, установленные законодательством Российской Федерации и договором;

е) при наличии коллективных (общедомовых) приборов учета ежемесячно, в течение последней недели месяца, снимать их показания и заносить в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета. По требованию потребителя в течение одного рабочего дня, следующего за днем обращения, предоставить потребителю указанный журнал;

ж) производить в установленном разделом VII настоящих Правил порядке уменьшение размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими допустимую продолжительность;

з) вести учет жалоб (заявлений, требований, претензий) потребителей на режим и качество предоставления коммунальных услуг, учет их исполнения;

и) в течение 2 рабочих дней с даты получения жалобы (заявления, требования, претензии) направлять потребителю извещение о ее приеме и последующем удовлетворении либо об отказе в ее удовлетворении с указанием причин отказа;

к) при поступлении жалобы (заявления, требования, претензии) от потребителя об обнаружении запаха газа в жилых или нежилых помещениях, а также на дворовой территории немедленно принимать меры по проверке полученной жалобы, в случае обнаружения утечки газа — обеспечить безопасность потребителя и ликвидацию обнаруженной утечки;

л) информировать потребителя в течение суток со дня обнаружения неполадок в работе внутридомовых инженерных систем и (или) инженерных коммуникаций и оборудования, расположенных вне

многоквартирного дома или жилого дома (в случае его личного обращения — немедленно), о причинах и предполагаемой продолжительности приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг, а также о причинах нарушения качества предоставления коммунальных услуг;

м) информировать потребителя о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее чем за 10 рабочих дней до начала перерыва;

н) по требованию потребителя направлять своего представителя для выяснения причин непредоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества (с составлением соответствующего акта), а также акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу потребителя в связи с авариями, стихийными бедствиями, отсутствием или некачественным предоставлением коммунальных услуг;

о) не позднее 3 дней до проведения плановых работ внутри жилого помещения согласовать с потребителем время доступа в это помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри жилого помещения, в котором указываются:

предполагаемые дата и время проведения работ;

номер телефона, по которому потребитель вправе согласовать иную дату и время проведения работ, но не позднее 5 рабочих дней с момента получения уведомления;

вид работ, который будет проводиться;

сроки проведения работ;

должность, фамилия, имя и отчество лица, ответственного за проведение работ;

п) предоставить потребителю следующую информацию об исполнителе:

наименование, место нахождения (адрес его постоянно действующего исполнительного органа), сведения о государственной регистрации, режим работы, фамилия, имя и отчество руководителя, а для индивидуального предпринимателя — дополнительно сведения о государственной регистрации и наименование зарегистрированного его органа (указываются в договоре, а также размещаются на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, а также на досках объявлений, расположенных вблизи жилых домов);

адреса и номера телефонов диспетчерской, аварийной или аварийно-диспетчерской служб (указываются в договоре, а также размещаются на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, а также на досках объявлений, расположенных вблизи жилых домов);

размеры тарифов на коммунальные услуги, надбавок к тарифам и реквизиты нормативных правовых актов, на основании которых применяются тарифы (размещаются на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, а также на досках объявлений, расположенных вблизи жилых домов);

порядок и форма оплаты коммунальных услуг (указываются в договоре, а также размещаются на доске объявлений в помещении исполнителя в месте, доступном для всех посетителей);

параметры качества предоставления коммунальных услуг, предельные сроки устранения аварий и иных нарушений порядка предоставления коммунальных услуг, установленные законодательством Российской Федерации, а также информация о настоящих Правилах (указываются в договоре, а также размещаются на доске объявлений в помещении исполнителя в месте, доступном для всех потребителей);

сведения о максимально допустимой мощности приборов, оборудования и бытовых машин, которые может использовать потребитель для удовлетворения бытовых нужд (указываются в договоре);

наименования, адреса и телефоны федеральных органов исполнительной власти (их территориальных органов и подразделений), органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления, уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением настоящих Правил;

р) производить по требованию потребителя сверку платы за коммунальные услуги и не позднее 3 рабочих дней выдавать документы, подтверждающие правильность начисления потребителю платежей с учетом соответствия качества предоставляемых коммунальных услуг требованиям законодательства Российской Федерации, настоящим Правилам и договору, а также правильность начисления установленных федеральными законами и договором неустоек (штрафов, пеней);

с) нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и принятыми в соответствии с ним другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и договором.

50. Исполнитель имеет право:

а) требовать внесения платы за потребленные коммунальные услуги, а также в случаях, установленных федеральными законами и договором, — уплаты неустоек (штрафов, пеней);

б) требовать допуска в заранее согласованное с потребителем время в занимаемое им жилое помещение работников или представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб) для

осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий — в любое время;

в) требовать от потребителя полного возмещения убытков, возникших по вине потребителя и (или) членов его семьи, в случае невыполнения потребителем обязанности допускать в занимаемое им жилое помещение работников и представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб), в случаях, указанных в подпункте «д» пункта 52 настоящих Правил;

г) в заранее согласованное с потребителем время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев, осуществлять проверку правильности снятия потребителем показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб;

д) приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном разделом X настоящих Правил, подачу потребителю горячей воды, электрической энергии и газа;

е) осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами и договором.

V. Права и обязанности потребителя

51. Потребитель имеет право:

а) получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества, безопасные для его жизни, здоровья и не причиняющие вреда его имуществу;

б) получать от исполнителя сведения о состоянии расчетов по оплате коммунальных услуг (лично или через своего представителя);

в) получать от исполнителя акт о непредоставлении или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и об устранении выявленных недостатков в установленные сроки;

г) получать от исполнителя информацию об объемах и качестве коммунальных услуг, условиях их предоставления, изменении размера платы за коммунальные услуги и порядке их оплаты;

д) быть в соответствии с настоящими Правилами или договором полностью или частично освобожденным от оплаты коммунальных услуг в период временного отсутствия по месту постоянного жительства или за период непредоставления коммунальных услуг;

е) требовать уплаты исполнителем неустоек (штрафов, пеней) при непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества в порядке и случаях, предусмотренных федеральными законами и договором;

ж) требовать от исполнителя возмещения убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу потребителя (проживающих совместно с ним лиц) вследствие непредоставления или

предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также морального вреда в порядке и размерах, определяемых в соответствии с законодательством Российской Федерации;

з) требовать предъявления уполномоченным представителем исполнителя документов, подтверждающих их полномочия, в случаях, указанных в подпунктах «б» и «г» пункта 50, подпунктах «д» и «е» пункта 52 настоящих Правил;

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

52. Потребитель обязан:

а) при обнаружении неисправностей (аварий) внутриквартирного оборудования, коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета немедленно сообщать о них исполнителю и в аварийно-спасательную службу, а при наличии возможности — принимать все возможные меры по их устранению;

б) при пожарах, авариях на внутридомовых инженерных системах, а также при иных нарушениях, возникающих при использовании коммунальных ресурсов, немедленно сообщать о них исполнителю и в аварийно-спасательную службу;

в) в целях учета коммунальных ресурсов, подаваемых потребителю, использовать коллективные (общедомовые), общие (квартирные) или индивидуальные приборы учета, внесенные в государственный реестр средств измерений;

г) обеспечить сохранность пломб на коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборах учета и распределителях, установленных в жилом помещении;

д) допускать в заранее согласованное с исполнителем время в занимаемое жилое помещение работников и представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб) для ликвидации аварий — в любое время;

е) в заранее согласованное с исполнителем время (не чаще 1 раза в 6 месяцев) обеспечить допуск для снятия показаний общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета;

ж) информировать исполнителя об изменении оснований и условий пользования коммунальными услугами и их оплаты не позднее 10 рабочих дней с даты произошедших изменений;

з) своевременно и в полном объеме вносить плату за коммунальные услуги. В случае невнесения в установленный срок платы за коммунальные услуги потребитель уплачивает исполнителю пени

в размере, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, что не освобождает потребителя от внесения платы за коммунальные услуги;

и) нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами и договором.

53. Потребителю запрещается:

а) использовать бытовые машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем, указанных в техническом паспорте жилого помещения, ведение которого осуществляется в соответствии с порядком государственного учета жилищных фондов;

б) производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения исполнителя;

в) самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом или жилой дом либо в технический паспорт жилого помещения;

г) самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте жилого помещения;

д) самовольно нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.

VI. Порядок перерасчета платы за отдельные виды коммунальных услуг за период временного отсутствия потребителей в занимаемом жилом помещении

54. При временном отсутствии потребителя в жилом помещении более 5 полных календарных дней подряд осуществляется перерасчет платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение и газоснабжение.

55. Перерасчет размера платы за коммунальные услуги, указанные в пункте 54 настоящих Правил, осуществляется при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг.

56. Перерасчет размера платы за коммунальные услуги осуществляется исполнителем в течение 5 рабочих дней на основании письменного заявления потребителя, поданного в течение месяца после окончания периода временного отсутствия потребителя. Результаты перерасчета размера платы отражаются в платежном до-

кументе, представляемом в порядке, указанном в пункте 36 настоящих Правил. К заявлению прилагаются документы, подтверждающие продолжительность периода временного отсутствия потребителя и (или) проживающих совместно с ним лиц по месту постоянного жительства. Документом, подтверждающим временное отсутствие потребителя, могут являться:

а) копия командировочного удостоверения или справка о командировке, заверенные по месту работы;

б) справка о нахождении на лечении в стационарном лечебном учреждении;

в) проездные билеты, оформленные на имя потребителя (в случае если имя потребителя указывается в данных документах в соответствии с правилами их оформления), или их копии;

г) счета за проживание в гостинице, общежитии или другом месте временного пребывания или их копии;

д) справка органа внутренних дел о временной регистрации потребителя по месту его временного пребывания;

е) справка организации, осуществляющей охрану жилого помещения, в котором потребитель временно отсутствовал;

ж) иные документы, подтверждающие временное отсутствие потребителя.

57. Исполнитель вправе снимать копии предъявляемых потребителем документов и проверять их подлинность, полноту и достоверность содержащихся в них сведений, в том числе путем направления официальных запросов в выдавшие их органы и организации.

58. Перерасчет размера платы за коммунальные услуги производится пропорционально количеству дней временного отсутствия потребителя, которое определяется исходя из количества полных календарных дней его отсутствия, не включая день выезда с места его постоянного жительства и день прибытия на это место.

59. Перерасчет размера платы за водоотведение осуществляется в случае перерасчета размера платы за холодное водоснабжение и (или) горячее водоснабжение.

VII. Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность

60. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную приложением № 1 к настоящим Правилам продолжительность, размер платы за каждую коммунальную услугу подлежит уменьшению в соответствии с указанным приложением.

61. При перерывах в предоставлении коммунальной услуги, превышающих установленную продолжительность, а также при проведении 1 раз в год профилактических работ в соответствии с пунктом 10 настоящих Правил плата за коммунальные услуги при отсутствии коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета снижается на размер стоимости непредоставленных коммунальных услуг.

62. Объем (количество) непредоставленного коммунального ресурса рассчитывается исходя из норматива потребления коммунальной услуги, количества потребителей (для водоснабжения, водоотведения, электроснабжения и газоснабжения) или общей площади жилых помещений (для отопления), а также времени непредоставления коммунальной услуги.

63. В случае если исполнитель после заключения договора своевременно не приступил к предоставлению коммунальных услуг, потребитель вправе потребовать от исполнителя возмещения понесенных убытков и уплаты неустойки в соответствии с гражданским законодательством, законодательством о защите прав потребителей и договором.

VIII. Порядок установления факта непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества

64. В случае непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества потребитель уведомляет об этом аварийно-диспетчерскую службу исполнителя или иную службу, указанную исполнителем (далее — аварийно-диспетчерская служба).

65. Сообщение о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества может быть сделано потребителем в письменной форме или устно (в том числе по телефону) и подлежит обязательной регистрации в аварийно-диспетчерской службе. При этом потребитель обязан сообщить свои фамилию, имя и отчество, точный адрес проживания, а также вид непредоставленной коммунальной услуги или предоставленной коммунальной услуги ненадлежащего качества. Сотрудник аварийно-диспетчерской службы обязан сообщить потребителю сведения о лице, принявшем заявку (фамилию, имя и отчество), регистрационный номер заявки и время ее приема.

66. В случае если сотруднику аварийно-диспетчерской службы известны причины непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, он обязан немедленно сообщить об этом потребителю и сделать соответствующую отметку в журнале регистрации заявок. Эта отметка

является основанием для признания исполнителем факта непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества.

67. В случае если сотруднику аварийно-диспетчерской службы не известны причины непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, он обязан согласовать с потребителем точное время и дату установления факта непредоставления коммунальных услуг или проверки качества предоставления коммунальных услуг. По результатам проверки составляется акт о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, который подписывается потребителем (или его представителем) и исполнителем (или его представителем).

68. Если потребитель (или его представитель) и исполнитель (или его представитель) не пришли к единому решению относительно качества предоставления коммунальных услуг, то ими определяются новое время и дата оценки качества предоставления коммунальных услуг, на которую приглашается представитель государственной жилищной инспекции и представитель общественного объединения потребителей. По результатам повторной оценки качества предоставления коммунальных услуг составляется акт о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, который подписывается потребителем (или его представителем) и исполнителем (или его представителем). Наряду с указанными лицами акт может быть подписан представителем государственной жилищной инспекции и представителем общественного объединения потребителей.

69. В акте о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества указываются нарушения параметров качества, время и дата начала непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества.

70. Датой начала непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества считается:

а) время подачи потребителем в аварийно-диспетчерскую службу заявки о факте непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества;

б) время, указанное в акте, составленном исполнителем в порядке, определенном пунктами 67—69 настоящих Правил, — в случае выявления исполнителем факта предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества;

в) время начала предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, зафиксированное коллективным (общедомовым), общим (квартирным) или индивидуальным приборами учета, — в

случае фиксации предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества приборами учета.

71. Акт о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества является основанием для перерасчета размера платы за коммунальные услуги, а также для уплаты исполнителем неустойки за нарушение своих обязательств в размере, установленном федеральными законами и договором.

72. В случае причинения исполнителем или третьими лицами ущерба жизни, здоровью и (или) имуществу потребителя или совместно проживающих с ним лиц, общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме исполнитель (или его представитель) и потребитель (или его представитель) составляют и подписывают акт, в котором фиксируется факт причинения такого ущерба. Указанный акт должен быть составлен исполнителем и подписан его уполномоченным представителем не позднее 12 часов с момента обращения потребителя в аварийно-диспетчерскую службу. В случае невозможности подписания акта потребителем (или его представителем) он должен быть подписан двумя очевидцами.

73. Акт о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества или акт о причинении ущерба жизни, здоровью и имуществу потребителя или совместно проживающих с ним лиц, общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме составляется в 2 экземплярах, один из которых передается потребителю (или его представителю), второй — остается у исполнителя.

74. Период предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества считается оконченным:

а) со дня подписания потребителем (или его представителем) акта об устранении недостатков предоставления коммунальных услуг, оформляемого в порядке, определенном пунктами 67—69 настоящих Правил;

б) с момента возобновления предоставления коммунальных услуг надлежащего качества, зафиксированного соответствующим прибором учета.

IX. Ответственность исполнителя и потребителя

75. Исполнитель несет установленную законодательством Российской Федерации ответственность за нарушение качества и порядка предоставления коммунальных услуг.

76. Исполнитель несет установленную законодательством Российской Федерации ответственность за вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу потребителя, а также лицам, совместно про-

живающим с ним, вследствие непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества независимо от его вины.

Исполнитель освобождается от ответственности за ухудшение качества коммунальных услуг, если докажет, что оно произошло вследствие обстоятельств непреодолимой силы. К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязательств со стороны контрагентов исполнителя или действия (бездействие) исполнителя, включая отсутствие у исполнителя необходимых денежных средств.

77. Потребитель вправе потребовать от исполнителя уплаты неустойки (штрафов, пеней) в соответствии с законодательством о защите прав потребителей.

При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества потребитель вправе потребовать от исполнителя уплаты неустоек (штрафов, пеней) в предусмотренных договором следующих случаях:

а) если суммарное время перерывов в предоставлении коммунальных услуг за расчетный период превышает допустимые перерывы в предоставлении коммунальных услуг, установленные в приложении № 1 к настоящим Правилам;

б) если давление холодной или горячей воды, а также температура горячей воды в точке разбора не отвечают требованиям, установленным законодательством Российской Федерации;

в) если давление сетевого газа в жилом помещении не соответствует требованиям, установленным законодательством Российской Федерации;

г) если параметры напряжения и частоты в электрической сети в жилом помещении не отвечают требованиям, установленным законодательством Российской Федерации;

д) если температура воздуха в жилом помещении в многоквартирном доме (в том числе в отдельной комнате в квартире) или в жилом доме ниже значений, установленных законодательством Российской Федерации, более чем на величину допустимого отклонения температуры и если давление во внутридомовой системе отопления меньше значения, указанного в приложении № 1 к настоящим Правилам. Если иное не установлено договором, потребитель вправе потребовать от исполнителя уплаты неустоек (штрафов, пеней) за некачественное отопление в случае проведения потребителем мероприятий по подготовке жилого помещения к эксплуатации в осенне-зимний период;

е) если в аварийно-диспетчерской службе отсутствует регистрация сообщения потребителя о нарушении качества предоставления коммунальных услуг или их непредоставлении;

ж) потребитель вправе потребовать от исполнителя уплаты неустоек (штрафов, пеней) в других случаях, предусмотренных договором.

78. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить исполнителю пени в размере, установленном частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Х. Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг

79. Исполнитель вправе без предварительного уведомления потребителя приостановить предоставление коммунальных услуг в случае:

а) возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций на оборудовании или сетях, по которым осуществляются водо-, тепло-, электро- и газоснабжение, а также водоотведение;

б) возникновения стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения.

80. Исполнитель вправе приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг через 1 месяц после письменного предупреждения (уведомления) потребителя в случае:

а) неполной оплаты потребителем коммунальных услуг. Под неполной оплатой коммунальных услуг понимается наличие у потребителя задолженности по оплате одной или нескольких коммунальных услуг, превышающей 6 ежемесячных размеров платы, определенных исходя из соответствующих нормативов потребления коммунальных услуг и тарифов, действующих на день ограничения предоставления коммунальных услуг, при условии отсутствия соглашения о погашении задолженности, заключенного потребителем с исполнителем, и (или) при невыполнении условий такого соглашения;

б) проведения планово-предупредительного ремонта и работ по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме;

в) выявления факта самовольного подключения потребителя к внутридомовым инженерным системам;

г) получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

д) использования потребителем бытовых машин (приборов, оборудования) мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, указанные в техническом паспорте жилого помещения;

е) неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает потребитель, угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан, удостоверенного подразделением государственной жилищной инспекции субъекта Российской Федерации или иным органом, уполномоченным осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем, а также внутриквартирного оборудования установленным требованиям.

81. Если иное не предусмотрено федеральными законами, указами Президента Российской Федерации и постановлениями Правительства Российской Федерации, исполнитель при наличии вины потребителя вправе после предупреждения (в письменной форме) приостановить или ограничить предоставление одной или нескольких коммунальных услуг в случае, указанном в подпункте «а» пункта 80 настоящих Правил, в следующем порядке:

а) исполнитель направляет (в письменной форме) потребителю уведомление о том, что в случае непогашения задолженности в течение 1 месяца с момента направления указанного уведомления предоставление ему коммунальных услуг может быть приостановлено и (или) ограничено. Перечень этих услуг прилагается к уведомлению, которое доводится до сведения потребителя путем вручения под расписку или направления по почте заказным письмом (с описью вложения) по указанному им почтовому адресу;

б) при непогашении задолженности в течение установленного в уведомлении срока исполнитель вправе ограничить предоставление указанных в уведомлении коммунальных услуг с предварительным (за 3 суток) письменным извещением потребителя;

в) в случае непогашения образовавшейся задолженности и по истечении 1 месяца со дня введения ограничения предоставления коммунальных услуг исполнитель имеет право приостановить предоставление коммунальных услуг, за исключением отопления, холодного водоснабжения и водоотведения.

82. Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг (либо подачи коммунальных ресурсов) может осуществляться до ликвидации задолженности или устранения выявленных нарушений. Предоставление коммунальных услуг возобновляется в течение 2 календарных дней с момента устранения причин, указанных в пунктах 79 и 80 настоящих Правил, в том числе с момента полного погашения потребителем задолженности.

83. При ограничении предоставления коммунальных услуг (либо подачи коммунальных ресурсов) исполнитель вправе временно уменьшить объемы (количество) подачи потребителю отдельных коммунальных ресурсов и (или) ввести режимное предоставление коммунальных услуг.

84. Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг (либо подачи коммунальных ресурсов) не может считаться расторжением договора.

85. Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг (либо подачи коммунальных ресурсов) потребителям, полностью выполняющим обязательства, установленные законодательством Российской Федерации и договором, не допускается.

86. Действия по приостановлению или ограничению предоставления коммунальных услуг (либо подаче коммунальных ресурсов) не должны приводить:

а) к повреждению общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, нарушению прав и интересов граждан, пользующихся другими помещениями в этом многоквартирном доме;

б) к нарушению установленных требований пригодности жилого помещения для постоянного проживания граждан.

XI. Особенности холодного водоснабжения, осуществляемого через водоразборную колонку

87. Холодное водоснабжение, осуществляемое через водоразборную колонку, производится в соответствии с настоящими Правилами на основании договора холодного водоснабжения, заключаемого исполнителем с потребителем.

88. Обеспечение надлежащего технического состояния водоразборных колонок и их безопасная эксплуатация осуществляются исполнителем, а в случае нахождения водоразборной колонки в собственности потребителя — потребителем самостоятельно или на основании договора, заключаемого с исполнителем или с иной специализированной организацией.

89. При наличии водоразборной колонки в собственности потребителя учет потребленной холодной воды и расчеты за потребленную холодную воду производятся исходя из показаний индивидуального прибора учета.

90. При отсутствии у потребителя, в собственности которого находится водоразборная колонка, индивидуального прибора учета холодной воды размер платы за холодное водоснабжение определяется в порядке, установленном подпунктом «б» пункта 19 настоящих Правил, с использованием норматива потребления холодной воды через водоразборную колонку.

91. Потребителю помимо положений, предусмотренных пунктом 53 настоящих Правил, запрещается:

а) производить у водоразборных колонок мытье транспортных средств, животных, а также стирку;

б) самовольно, без разрешения исполнителя, присоединять к водоразборным колонкам трубы, шланги и иные устройства и сооружения.

XII. Особенности газоснабжения потребителей по присоединенной сети

92. Исполнитель осуществляет газоснабжение потребителя при наличии у него отвечающего установленным техническим требованиям газопринимающего устройства, внутреннего газопровода и другого необходимого внутридомового газового оборудования.

93. Потребитель обязан обеспечивать надлежащее техническое состояние и безопасную эксплуатацию внутридомового газового оборудования.

94. В случае использования потребителем приборов учета газа без температурной компенсации показания этих приборов учета используются в расчетах за газ с использованием температурных коэффициентов, утверждаемых федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по контролю и надзору в сфере технического регулирования и метрологии.

95. Газоснабжение потребителя, проживающего в жилом помещении, осуществляется при условии надлежащего содержания и ремонта внутридомового газового оборудования специализированной организацией.

96. Помимо случаев, предусмотренных пунктом 79 настоящих Правил, приостановление подачи газа потребителю без его предварительного уведомления допускается в случае:

а) выявления внутридомового газового оборудования, эксплуатация которого в любой момент может привести к аварии;

б) аварии или утечки газа из внутридомового газового оборудования, а также в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

97. Помимо случаев, предусмотренных пунктом 80 настоящих Правил, приостановление подачи газа потребителям через 1 месяц после письменного предупреждения (уведомления) потребителя допускается в случае:

а) отказа потребителем в допуске исполнителя (или его представителя) в занимаемое потребителем жилое помещение для проведения контрольной проверки состояния внутридомового газового оборудования в порядке, установленном подпунктом «д» пункта 52 настоящих Правил;

б) расторжения (прекращения) потребителем, проживающим в жилом доме, договора о содержании и ремонте внутридомового газового оборудования.

98. Работы по приостановлению подачи газа потребителю могут проводиться только организацией, осуществляющей содержание и ремонт внутридомового газового оборудования.

99. Организация, осуществляющая содержание и ремонт внутридомового газового оборудования, по заявлению потребителя об отключении и (или) подключении газопринимающего оборудования

приостанавливает газоснабжение потребителя на срок проведения работ, но не более чем на срок, предусмотренный нормативами на выполнение этих работ, утвержденными в соответствии с законодательством Российской Федерации, при условии возмещения убытков исполнителя, связанных с временным отключением других потребителей.

XIII. Особенности продажи бытового газа в баллонах

100. При продаже сжиженного углеводородного газа в баллонах (далее — газовые баллоны) необходимо осуществить предварительное техническое освидетельствование газовых баллонов. Они должны находиться в исправном состоянии.

101. В отношении газовых баллонов должна быть осуществлена предпродажная подготовка, которая включает в себя осмотр баллона, проверку его технического состояния на герметичность и наличие механических повреждений (по внешним признакам), проверку уровня наполнения газом методом взвешивания или иным методом, обеспечивающим проведение указанного контроля, а также проверку наличия необходимой информации о товаре.

102. Потребитель вправе потребовать провести контрольное взвешивание газовых баллонов.

103. Информация о газе и газовых баллонах должна содержать сведения о марке газа и его физико-химических показателях, о техническом состоянии газового баллона (номер баллона, масса порошного баллона, дата его изготовления и дата очередного технического освидетельствования, рабочее и пробное давление, вместимость). Такие сведения указываются на поверхности баллона или на прикрепленной к нему пластине.

104. Потребитель, самостоятельно осуществляющий транспортировку приобретенного газового баллона, должен иметь возможность ознакомиться с правилами безопасности при его транспортировке, а также с правилами безопасности при замене пустого баллона.

105. Вместе с газовым баллоном потребителю передаются кассовый и товарный чеки, в которых помимо обязательных сведений указываются номер газового баллона, масса газа в баллоне, цена товара и дата продажи.

XIV. Особенности продажи и доставки твердого топлива

106. Твердое топливо может продаваться потребителям как непосредственно в определенном месте продажи или складирования, так и с использованием предварительных заказов на продажу и доставку топлива к месту, указанному потребителем.

107. Информация о предлагаемом к продаже твердом топливе должна содержать сведения о виде, марке, типе, размере, сорте топлива и других его основных показателях (включая кубатуру пиломатериалов, правила ее измерения, коэффициенты перевода круглых лесо- и пиломатериалов в плотную кубомассу), а также об условиях возможной доставки твердого топлива к месту, указанному потребителем. Такие сведения размещаются в месте продажи или складирования твердого топлива. При продаже угля исполнителем (продавцом) необходимо указывать теплотворную способность этого вида топлива и иметь на него сертификаты качества.

108. В заявке на продажу твердого топлива указываются вид, марка, тип, размер, сорт и другие его основные показатели, количество (объем или вес), место и время доставки.

109. Потребитель должен иметь возможность ознакомиться с порядком измерения объема и веса твердого топлива, а также определения его сортности и соответствия установленным требованиям.

110. Образцы твердого топлива размещаются с указанием его вида, марки, типа, размера, сорта и розничных цен за единицу веса и (или) объема непосредственно в месте его продажи или складирования. Твердое топливо размещается в месте его продажи или складирования раздельно по видам, маркам, размерам, сортам и другим его основным показателям, определяющим область его применения и потребительские свойства.

111. Отбор потребителем твердого топлива может производиться в месте его продажи или складирования.

112. Потребителю по его требованию должны быть предоставлены технические средства для самостоятельного контроля отобранного для приобретения твердого топлива. Потребитель вправе потребовать проведения контрольного взвешивания, обмера и проверки сортности приобретаемого твердого топлива.

113. Погрузка твердого топлива на транспорт производится без взимания дополнительной платы с потребителя. Разгрузка доставленного потребителю твердого топлива производится за дополнительную плату.

XV. Контроль за соблюдением настоящих Правил

114. Контроль за соблюдением настоящих Правил осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления в пределах своей компетенции, установленной актами, определяющими статус указанных органов.

УСЛОВИЯ
изменения размера платы за коммунальные услуги
при предоставлении коммунальных услуг
ненадлежащего качества и (или) с перерывами,
превышающими установленную продолжительность

<i>Требования к качеству коммунальных услуг</i>	<i>Допустимая продолжительность перерывов или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества</i>	<i>Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги ненадлежащего качества</i>
1	2	3
I. Холодное водоснабжение		
1. Бесперебойное круглосуточное водоснабжение в течение года	Допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца; 4 часа одновременно, а при аварии на тупиковой магистрали – 24 часа	За каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности перерыва подачи воды размер ежемесячной платы снижается на 0,15 процента размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета или исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, – с учетом положений пункта 61 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам
2. Постоянное соответствие состава и свойств воды санитарным нормам и правилам	Отклонение состава и свойств холодной воды от санитарных норм и правил не допускается	При несоответствии состава и свойств воды санитарным нормам и правилам плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке разбора: в многоквартирных домах и жилых домах от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв.см) до 0,6 МПа (6 кгс/кв.см);	Отклонение давления не допускается	За каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды: при давлении, отличающемся от установленного до 25 процентов, размер ежемесячной платы снижается на 0,1 процента; при давлении, отличающемся от установленного более

1	2	3
у водоразборных колонок – не менее 0,1 МПа (1 кгс/кв.см)		чем на 25 процентов, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
II. Горячее водоснабжение		
4. Бесперебойное круглосуточное горячее водоснабжение в течение года	Допустимая продолжительность перерыва подачи горячей воды: 8 часов (суммарно) в течение одного месяца; 4 часа одновременно, а при аварии на тупиковой магистрали – 24 часа; для проведения 1 раз в год профилактических работ в соответствии с пунктом 10 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам	За каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимый период перерыва подачи воды, размер ежемесячной платы снижается на 0,15 процента размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета или исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, – с учетом положений пункта 61 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам
5. Обеспечение температуры горячей воды в точке разбора: не менее 60°С – для открытых систем централизованного теплоснабжения; не менее 50°С – для закрытых систем централизованного теплоснабжения; не более 75°С – для любых систем теплоснабжения	Допустимое отклонение температуры горячей воды в точке разбора: в ночное время (с 23.00 до 6.00 часов) не более чем на 5°С; в дневное время (с 6.00 до 23.00 часов) не более чем на 3°С	За каждые 3°С снижения температуры свыше допустимых отклонений размер платы снижается на 0,1 процента за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности нарушения; при снижении температуры горячей воды ниже 40°С оплата потребленной воды производится по тарифу за холодную воду
6. Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды санитарным нормам и правилам	Отклонение состава и свойств горячей воды от санитарных норм и правил не допускается	При несоответствии состава и свойств воды санитарным нормам и правилам плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)

1	2	3
7. Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв.см) до 0,45 МПа (4,5 кгс/кв.см)	Отклонение давления не допускается	За каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды: при давлении, отличающемся от установленного до 25 процентов, размер ежемесячной платы снижается на 0,1 процента; при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)

III. Водоотведение

8. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года	Допустимая продолжительность перерыва водоотведения: не более 8 часов (суммарно) в течение одного месяца; 4 часа одновременно (в том числе при аварии)	За каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва водоотведения, размер платы снижается на 0,15 процента размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета или исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, – с учетом положений пункта 61 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам
--	--	--

IV. Электроснабжение

9. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года	Допустимая продолжительность перерыва электроснабжения*: 2 часа – при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания; 24 часа – при наличии одного источника питания	За каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва электроснабжения (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы снижается на 0,15 процента размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета или исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, – с учетом положений пункта 61 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам
---	---	--

* Перерыв электроснабжения 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.

1	2	3
10. Постоянное соответствие напряжения, частоты действующим федеральным стандартам	Отклонение напряжения, частоты от действующих федеральных стандартов не допускается	За каждый час периода снабжения электрической энергией, не соответствующей установленному стандарту (суммарно за расчетный период), размер платы снижается на 0,15 процента размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета или исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, – с учетом положений пункта 61 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам

V. Газоснабжение

11. Бесперебойное круглосуточное газоснабжение в течение года	Не более 4 часов (суммарно) в течение одного месяца	За каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва газоснабжения (суммарно за расчетный период) размер платы снижается на 0,15 процента размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета или исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, – с учетом положений пункта 61 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам
---	---	---

12. Постоянное соответствие свойств и давления подаваемого газа от федеральных стандартов и иных обязательных требований	Отклонение свойств и давления подаваемого газа от федеральных стандартов и иных обязательных требований не допускается	При несоответствии свойств и давления подаваемого газа федеральным стандартам и иным обязательным требованиям плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
--	--	---

13. Давление сетевого газа от 0,003 МПа до 0,005 МПа	Отклонение давления сетевого газа более чем на 0,0005 МПа не допускается	За каждый час периода снабжения газом (суммарно за расчетный период): при давлении, отличающемся от установленного до 25 процентов, размер ежемесячной платы снижается на 0,1 процента;
--	--	---

1	2	3
		при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов)
VI. Отопление		
14. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода	Допустимая продолжительность перерыва отопления: не более 24 часов (суммарно) в течение одного месяца; не более 16 часов одновременно – при температуре воздуха в жилых помещениях от 12°С до нормативной; не более 8 часов одновременно – при температуре воздуха в жилых помещениях от 10°С до 12°С; не более 4 часов одновременно – при температуре воздуха в жилых помещениях от 8°С до 10°С	За каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва отопления, размер ежемесячной платы снижается на 0,15 процента размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета или исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, – с учетом положений пункта 61 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам
15. Обеспечение температуры воздуха*: в жилых помещениях – не ниже +18°С (в угловых комнатах – +20°С), а в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) -31°С и ниже – +20 (+22)°С; в других помещениях – в соответствии с ГОСТом Р 51617-2000.	Отклонение температуры воздуха в жилом помещении не допускается	За каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы снижается: на 0,15 процента размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета за каждый градус отклонения температуры; на 0,15 процента размера платы, определенной исходя из нормативов потребления коммунальных услуг (при отсутствии приборов учета), за каждый градус отклонения температуры

1	2	3
Допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0.00 до 5.00 часов) – не более 3°С. Допустимое превышение нормативной температуры – не более 4°С		
* Указанные требования применяются при температуре наружного воздуха не ниже расчетной при проектировании системы отопления и при условии выполнения обязательных мер по утеплению помещений.		
16. Давление во внутридомовой системе отопления: с чугунными радиаторами – не более 0,6 МПа (6 кгс/кв.см); с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами – не более 1 МПа (10 кгс/кв.см); с любыми отопительными приборами – не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв.см) превышающее статическое давление, требуемое 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 процентов, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)

РАСЧЕТ размера платы за коммунальные услуги

1. При отсутствии в жилом доме или в помещениях многоквартирного дома коллективных (общедомовых), общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета размер платы за коммунальные услуги в жилом помещении определяется в следующем порядке:

1) размер платы за отопление (руб.) в *i*-том жилом помещении многоквартирного дома определяется по формуле:

$$P_{oi} = S_i \times N_i \times T_i \quad (1)$$

где:

S_i — общая площадь *i*-того помещения (квартиры) в многоквартирном доме или общая площадь жилого дома (кв.м);

N_i — норматив потребления тепловой энергии на отопление (Гкал/кв.м);

T_i — тариф на тепловую энергию, установленный в соответствии с законодательством Российской Федерации (руб./Гкал);

2) размер платы за отопление (руб.) в *i*-том жилом помещении многоквартирного дома 1 раз в год корректируется исполнителем по формуле:

$$P_{ok,i} = P_{k,p} \times \frac{S_i}{S_D} - P_{fn,i} \quad (2)$$

где:

$P_{k,p}$ — размер платы за потребленную в многоквартирном доме (жилом доме) тепловую энергию, определенный ресурсоснабжающей организацией расчетным путем в порядке, установленном законодательством Российской Федерации (руб.);

S_i — общая площадь *i*-ого помещения (квартиры) в многоквартирном доме или общая площадь жилого дома (кв.м);

S_D — общая площадь всех помещений (квартир, нежилых помещений) в многоквартирном доме или всех помещений жилого дома (кв.м);

$P_{fn,i}$ — общий размер платы за отопление в *i*-том жилом помещении в многоквартирном доме (жилом доме) за прошедший год (руб.);

3) размер платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение и электроснабжение (руб.) определяется по формуле:

$$P_{ky} = n_i \times N_i \times T_{ky} \quad (3)$$

где:

n_i — количество граждан, проживающих (зарегистрированных) в *i*-том жилом помещении (квартире, жилым доме) (чел.);

N_i — норматив потребления соответствующей коммунальной услуги (для холодного водоснабжения, горячего водоснабжения и водоотведения - куб.м в месяц на 1 чел.; для электроснабжения — кВт час в месяц на 1 чел.);

T_{ky} — тариф на соответствующий коммунальный ресурс, установленный в соответствии с законодательством Российской Федерации для холодного водоснабжения, горячего водоснабжения и водоотведения - руб./куб.м; для электроснабжения — руб./кВт час);

4) размер платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение и электроснабжение (руб.) 1 раз в квартал (если предусмотрено договором — 1 раз в год) корректируется исполнителем по формуле:

$$P_{k,i} = (P_{\lambda,p} - P_{np}) \times \frac{S_i}{S_D} \quad (4)$$

где:

$P_{\lambda,p}$ — размер платы за потребленный в многоквартирном доме (жилом доме) коммунальный ресурс (холодную воду, горячую воду, электрическую энергию) и водоотведение (руб.), определенный ресурсоснабжающей организацией расчетным путем в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;

P_{np} — общий размер платы соответственно за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, электроснабжение и водоотведение во всех жилых помещениях (квартире, жилом доме) и нежилых помещениях дома за прошедший год (руб.);

S_i — общая площадь *i*-того помещения (квартиры) в многоквартирном доме или общая площадь жилого дома (кв.м);

S_D — общая площадь всех помещений (квартир, нежилых помещений) в многоквартирном доме или всех помещений жилого дома (кв.м);

5) размер платы за газоснабжение в *i*-том жилом помещении многоквартирного дома или в жилом доме (руб.) определяется по формуле:

$$P_{gi} = \left[\left((S_i \times N_{go-1}) + (n_i \times N_{gp}) + (n_i \times N_{gv}) \right) \right] \times T_g \quad (5)$$

где:

S_i — общая площадь *i*-того помещения (квартиры) в многоквартирном доме или общая площадь жилого дома (кв.м);

N_{go-1} — норматив потребления газа на отопление жилых помещений в многоквартирном доме или жилого дома, в том числе подсобных помещений жилого дома, включая помещения для содержания

домашнего скота, бани и теплицы, установленный на единицу площади помещения (куб.м/кв.м в месяц);

n_i — количество граждан, проживающих (зарегистрированных) в i -том жилом помещении (квартире, коммунальной квартире, жилым доме) (чел.);

N_{gp} — норматив потребления газа на приготовление пищи (куб.м в месяц на 1 чел.);

N_{gv} — норматив потребления газа на подогрев воды при отсутствии централизованного горячего водоснабжения (куб.м в месяц на 1 чел.);

T_g — тариф (цена) на газ, установленный в соответствии с законодательством Российской Федерации (руб./куб.м).

2. При оборудовании многоквартирного дома коллективными (общедомовыми) приборами учета и отсутствии индивидуальных и общих (квартирных) приборов учета размер платы за коммунальные услуги в жилом помещении определяется в следующем порядке:

1) размер платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, газоснабжение и электроснабжение (руб.) определяется по формуле:

$$P_{кв2.i} = (V_D - \sum V_{нк.i}) \times T_{кв} \times \frac{n_i}{n_D}, \quad (6)$$

где:

V_D — объем (количество) коммунального ресурса (холодной воды, горячей воды, газа или электрической энергии), фактически потребленный за расчетный период, определенный по показанию коллективного (общедомового) прибора учета в многоквартирном доме или в жилом доме (куб.м, кВт час);

$V_{нк.i}$ — объем (количество) коммунального ресурса (холодной воды, горячей воды, газа, электрической энергии), потребленный за расчетный период в i -том нежилом помещении (за исключением помещений общего пользования) (куб.м, кВт час), определенный в соответствии с пунктом 20 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам;

$T_{кв}$ — тариф на соответствующий коммунальный ресурс, установленный в соответствии с законодательством Российской Федерации (для холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, газоснабжения и водоотведения — руб./куб.м; для электроснабжения — руб./кВт час);

n_i — количество граждан, проживающих (зарегистрированных) в i -том жилом помещении (квартире, коммунальной квартире, жилым доме) (чел.);

n_D — количество граждан, зарегистрированных по месту жительства и месту пребывания во всех жилых помещениях дома, не оборудованных индивидуальными приборами учета (чел.);

2) размер платы за отопление (руб.) в i -том жилом помещении многоквартирного дома определяется по формуле:

$$P_{от} = S_i \times V_i \times T_{от} \quad (7)$$

где:

S_i — общая площадь i -того помещения (квартиры) в многоквартирном доме или общая площадь жилого дома (кв.м);

V_i — среднемесячный объем потребления тепловой энергии на отопление за предыдущий год (Гкал/кв.м);

$T_{от}$ — тариф на тепловую энергию, установленный в соответствии с законодательством Российской Федерации (руб./Гкал).

В случае отсутствия сведений об объемах потребления тепловой энергии за истекший год размер платы за отопление определяется по формуле 1;

3) размер платы за отопление в i -том жилом помещении многоквартирного дома (руб.) 1 раз в год корректируется исполнителем по формуле:

$$P_{от2.i} = P_{к.нр} \times \frac{S_i}{S_D} - P_{м.и}, \quad (8)$$

где:

$P_{к.нр}$ — размер платы за тепловую энергию, определенный исходя из показаний коллективных (общедомовых) приборов учета, установленных в многоквартирном доме (руб.);

S_i — общая площадь i -того помещения (квартиры, нежилого помещения) в многоквартирном доме или общая площадь жилого дома (кв.м);

S_D — общая площадь всех помещений в многоквартирном доме или жилого дома (кв.м);

$P_{м.и}$ — общий размер платы за отопление в i -том жилом помещении многоквартирного дома за прошедший год (руб.).

3. При оборудовании многоквартирного дома коллективными (общедомовыми) приборами учета и отдельных или всех помещений в многоквартирном доме индивидуальными и (или) общими (квартирными) приборами учета размер платы за коммунальные услуги в жилом помещении определяется в следующем порядке:

1) размер платы (руб.) за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение в помещениях, не оборудованных приборами учета, определяется по формуле 3, а в помещениях, оборудованных приборами учета, определяется по формуле:

$$P_{кв3.i} = \frac{V_D}{V_{н.п} + V_{н.н}} \times V_{i.п} \times T_{кв}, \quad (9)$$

где:

V_D — объем (количество) коммунального ресурса (холодной воды, горячей воды, газа или электрической энергии), фактически потребленный за расчетный период, определенный по показанию коллективного (общедомового) прибора учета в многоквартирном доме или в жилом доме (куб.м, кВт час);

$V_{n,p}$ — суммарный объем (количество) коммунального ресурса (холодной воды, горячей воды, газа или электрической энергии), потребленный за расчетный период в помещениях, оборудованных приборами учета (за исключением помещений общего пользования), измеренный индивидуальными приборами учета, а в коммунальных квартирах — общими (квартирными) приборами учета (куб.м, кВт час);

$V_{n,n}$ — суммарный объем (количество) коммунального ресурса (холодной воды, горячей воды, газа или электрической энергии), потребленный за расчетный период в помещениях, не оборудованных приборами учета, определенный исходя из нормативов потребления коммунальных услуг по формулам 1 и 3 (куб.м, кВт час);

$V_{i,p}$ — объем (количество) коммунального ресурса (холодной воды, горячей воды, газа или электрической энергии), потребленный за расчетный период в i -том помещении, оборудованном прибором учета (за исключением помещений общего пользования), измеренный индивидуальными приборами учета, а в коммунальных квартирах общими (квартирными) приборами учета (куб.м, кВт час);

$T_{кв}$ — тариф на соответствующий коммунальный ресурс, установленный в соответствии с законодательством Российской Федерации (для холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, газоснабжения и водоотведения — руб./куб.м; для электроснабжения — руб./кВт час);

2) ежемесячный размер платы за отопление (руб.) в помещении, не оборудованном приборами учета, определяется по формуле 1, а в i -том жилом помещении многоквартирного дома, оборудованном приборами учета, определяется по формуле 7;

3) размер платы за отопление в i -том жилом помещении многоквартирного дома, оборудованном приборами учета (руб.), 1 раз в год корректируется исполнителем по формуле:

$$P_{o3,i} = \frac{P_{k,p} - P_{n,p} - P_{n,n}}{S_{D,p}} \times S_i, \quad (10)$$

где:

$P_{k,p}$ — размер платы за тепловую энергию, потребленную за истекший год во всех помещениях (за исключением помещений общего пользования), определенный исходя из показаний коллективных (общедомовых) приборов учета и тарифа на тепловую энергию, утвержденного в соответствии с законодательством Российской Федерации (руб.);

$P_{n,p}$ — размер платы за тепловую энергию, потребленную за расчетный период в помещениях, оборудованных приборами учета (за исключением помещений общего пользования), определенный исходя из показаний индивидуальных приборов учета, в коммунальных квартирах — общих (квартирных) приборов учета и тарифа на тепловую энергию, утвержденного в соответствии с законодательством Российской Федерации (руб.);

$P_{n,n}$ — размер платы за тепловую энергию, потребленную за расчетный период в помещениях, не оборудованных приборами учета, определенный исходя из норматива потребления тепловой энергии и тарифа на тепловую энергию, утвержденного в соответствии с законодательством Российской Федерации (руб.);

$S_{D,p}$ — общая площадь всех помещений в многоквартирном доме, оборудованных индивидуальными или общими (квартирными) приборами учета (кв.м);

S_i — общая площадь i -того помещения (квартиры, нежилого помещения) в многоквартирном доме или общая площадь жилого дома, оборудованного приборами учета (кв.м);

4) ежемесячный размер платы за отопление (руб.) в жилом помещении в многоквартирном доме, оборудованном распределителями, определяется по формуле 7;

5) размер платы за отопление в i -том жилом помещении в многоквартирном доме, оборудованном распределителями (руб.), 1 раз в год корректируется исполнителем по формуле:

$$P_{o4,i} = \left(P_{k,p} - \sum_1^k P_{ij} \right) \times \frac{\sum_1^p m_{i,g}}{\sum_1^j m_j} - P_{fn,i}, \quad (11)$$

где:

$P_{k,p}$ — плата за тепловую энергию, определенная при помощи коллективных (общедомовых) приборов учета, установленных в многоквартирном доме (руб.);

P_{ij} — плата за тепловую энергию по нормативам потребления в i -том помещении, не оборудованном распределителями (руб.);

k — количество квартир, не оборудованных распределителями тепла (шт.);

$m_{i,g}$ — доля платежей, приходящаяся на g -тый распределитель, установленный в i -том помещении;

p — количество распределителей, установленных в i -том помещении (шт.);

m_j — доля платежей, приходящаяся на j -тый распределитель, установленный в многоквартирном доме;

t — количество распределителей, установленных в многоквартирном доме (шт.);

$P_{\text{ин}i}$ — общий размер платы за отопление в i -том жилом помещении в многоквартирном доме за прошедший год (руб.).

4. При оборудовании коммунальной квартиры общими (квартирными) приборами учета и отсутствии индивидуальных приборов учета размер платы за коммунальные услуги в j -том жилом помещении рассчитывается в следующем порядке:

1) размер платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение или водоотведение (руб.) определяется по формуле:

$$P_{\text{кв}j} = V_{ji} \times T_{\text{кв}}, \quad (12)$$

где:

V_{ji} — объем (количество) потребленной холодной воды, горячей воды, газа (куб.м), электрической энергии (кВт час) или объем отведенных бытовых стоков (куб.м) в j -том жилом помещении i -той коммунальной квартиры;

$T_{\text{кв}}$ — тариф на соответствующий коммунальный ресурс, установленный в соответствии с законодательством Российской Федерации (для холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, газоснабжения, водоотведения — руб./куб.м; для электроснабжения — руб./кВт час);

2) объем (количество) потребленной холодной воды, горячей воды, газа (куб.м), электрической энергии (кВт час) или объем отведенных бытовых стоков (куб.м) в j -том жилом помещении i -той коммунальной квартиры рассчитывается по формуле:

$$V_{ji} = V_i \times \frac{n_{ji}}{n_i}, \quad (13)$$

где:

V_i — объем (количество) потребленной холодной воды, горячей воды, газа (куб.м) или электрической энергии (кВт час) в i -той коммунальной квартире, определенный по показаниям общего (квартирного) прибора учета, или объем отведенных стоков, рассчитанный как суммарный объем потребленной холодной и горячей воды (куб.м);

n_{ji} — количество граждан, проживающих в j -том жилом помещении в i -той коммунальной квартире (чел.);

n_i — количество граждан, проживающих в i -той коммунальной квартире (чел.);

3) размер платы за отопление в j -том жилом помещении в i -той коммунальной квартире (руб.) определяется по формуле:

$$P_{o,ji} = \theta_i \times \frac{S_{ji}}{S_{ki}} \times T_T, \quad (14)$$

где:

θ_i — объем (количество) тепловой энергии, приходящейся на i -тую коммунальную квартиру (Гкал);

S_{ji} — жилая площадь j -го жилого помещения (комнаты, комнат) в i -той коммунальной квартире (кв.м);

S_{ki} — общая жилая площадь жилых помещений (комнат) в i -той коммунальной квартире (кв.м);

T_T — тариф на тепловую энергию, установленный в соответствии с законодательством Российской Федерации (руб./Гкал).

5. При оборудовании коммунальной квартиры общими (квартирными) и индивидуальными приборами учета электрической энергии размер платы за освещение помещений вспомогательного использования, являющихся общим имуществом в коммунальной квартире, приходящийся на j -тое жилое помещение в i -той коммунальной квартире (руб.), определяется по формуле:

$$P_{e,ji}^s = \left(E_i - \sum_1^r E_{ji} \right) \times \frac{n_{ji}}{n_i} \times T_E, \quad (15)$$

где:

E_i — количество электрической энергии, определенное по общему прибору учета в i -той коммунальной квартире (кВт час);

E_{ji} — количество электрической энергии, определенное по прибору учета, установленному в j -том жилом помещении в i -той коммунальной квартире (кВт час);

r — количество жилых помещений в i -той коммунальной квартире (шт.);

n_{ji} — количество граждан, проживающих в j -том жилом помещении в i -той коммунальной квартире (чел.);

n_i — количество граждан, проживающих в i -той коммунальной квартире (чел.);

T_E — тариф на электрическую энергию, установленный в соответствии с законодательством Российской Федерации (руб./кВт час).

6. В случае неоднократного (2 и более раз) отказа потребителем в допуске исполнителя или уполномоченного им лица в занимаемое потребителем жилое помещение для снятия показаний индивидуальных приборов учета размер платы за коммунальные услуги определяется в порядке, указанном в пункте 1 настоящего приложения, начиная с месяца, в котором потребитель во второй раз не допустил указанных лиц для снятия показаний индивидуальных приборов учета, до месяца (включительно), в котором потребитель устранил указанное нарушение. При этом исполнитель производит перерасчет размера платы за коммунальные услуги с применением показаний приборов учета в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

УТВЕРЖДЕНЫ
постановлением
Правительства РФ
от 23.05.2006 № 306

ПРАВИЛА установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг

I. Общие положения

1. Настоящие Правила определяют порядок установления нормативов потребления коммунальных услуг (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление) и требования к их формированию.

2. В настоящих Правилах используются следующие основные понятия:

«норматив потребления коммунальных услуг» — месячный (среднемесячный) объем (количество, норма) потребления коммунальных ресурсов (холодной и горячей воды, сетевого газа, электрической и тепловой энергии) потребителем в многоквартирном доме или жилом доме при отсутствии приборов учета;

«единица измерения» — показатель норматива потребления коммунальных услуг;

«конструктивные и технические параметры многоквартирного дома или жилого дома» — показатели, влияющие на объем (количество) потребления коммунальных ресурсов (материал стен, кровли, этажность и другие характеристики многоквартирного дома или жилого дома);

«степень благоустройства» — наличие внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования многоквартирного дома или жилого дома, используемых для предоставления потребителям коммунальных услуг;

«климатические условия» — влияющие на потребление коммунальных ресурсов среднесуточная температура наружного воздуха за отопительный период, расчетная температура наружного воздуха в целях проектирования отопления, скорость ветра в отопительный период и другие климатические параметры;

«уполномоченные органы» — органы местного самоуправления, в городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге — органы государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации, в отношении услуг по электроснабжению и газоснабжению — органы государственной власти субъектов Российской Федерации.

3. Устанавливаемые в соответствии с настоящими Правилами нормативы потребления коммунальных услуг применяются при отсутствии приборов учета и предназначены для определения размера платы за коммунальные услуги.

4. Нормативы потребления коммунальных услуг утверждаются уполномоченными органами.

5. При определении нормативов потребления коммунальных услуг учитываются следующие конструктивные и технические параметры многоквартирного дома или жилого дома:

а) в отношении холодного и горячего водоснабжения — этажность, износ внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования, вид системы теплоснабжения (открытая, закрытая);

б) в отношении электроснабжения — количество комнат в квартире, высота и расположение жилых помещений;

в) в отношении газоснабжения (при расходе газа на нужды отопления) — материал стен, крыши, объем жилых помещений, площадь ограждающих конструкций и окон, износ внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования;

г) в отношении газоснабжения (при расходе газа на подогрев воды) — износ внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования;

д) в отношении отопления — материал стен, крыши, объем жилых помещений, площадь ограждающих конструкций и окон, износ внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования;

е) в отношении водоотведения — износ внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования, вид системы теплоснабжения (открытая, закрытая).

6. В качестве параметров, характеризующих степень благоустройства, применяются показатели, установленные техническими и иными требованиями в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации.

7. При выборе единицы измерения используются следующие показатели:

а) в отношении холодного и горячего водоснабжения, водоотведения — куб. метр на 1 человека;

б) в отношении электроснабжения — кВт/ч на человека;

в) в отношении отопления — Гкал на 1 кв.метр общей площади жилых помещений;

г) в отношении газоснабжения:

для приготовления пищи и (или) подогрева воды — куб.метр на 1 человека;

для отопления — куб.метр на 1 кв.метр общей площади жилых помещений.

II. Условия установления нормативов потребления коммунальных услуг

8. Установление нормативов потребления коммунальных услуг производится по инициативе уполномоченных органов или ресурсоснабжающих организаций.

9. Нормативы потребления устанавливаются по каждому виду и составу предоставляемых коммунальных услуг, которые определяются степенью благоустройства многоквартирного дома или жилого дома.

10. Нормативы потребления коммунальных услуг устанавливаются едиными для многоквартирных домов и жилых домов, имеющих аналогичные конструктивные и технические параметры, а также степень благоустройства. При различиях в конструктивных и технических параметрах, а также степени благоустройства нормативы потребления коммунальных услуг дифференцируются.

11. Нормативы потребления коммунальных услуг устанавливаются в соответствии с требованиями к качеству коммунальных услуг, предусмотренными законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

12. Изменение нормативов потребления коммунальных услуг осуществляется в порядке, определенном для их установления.

13. Основанием для изменения нормативов потребления коммунальных услуг является изменение конструктивных и технических параметров, степени благоустройства многоквартирного дома или жилого дома, климатических условий, при которых объем (количество) потребления коммунальных ресурсов потребителем в многоквартирном доме или жилом доме изменяется более чем на 5 процентов.

14. Для установления нормативов потребления коммунальных услуг необходимо их определить либо рассчитать по формулам согласно приложению.

15. Срок рассмотрения результатов определения и расчета нормативов потребления коммунальных услуг составляет не более 30 дней с даты их поступления. Уполномоченные органы проводят анализ представленных материалов и при необходимости запрашивают дополнительные сведения с обоснованием запроса. В случае если при подготовке материалов не соблюдены требования, установленные настоящими Правилами, соответствующий уполномоченный орган возвращает материалы без рассмотрения с указанием причин возврата.

16. Срок действия нормативов потребления коммунальных услуг составляет не менее 3 лет, и в течение этого периода нормативы потребления коммунальных услуг пересмотру не подлежат, за исключением случаев, предусмотренных настоящими Правилами.

17. Решение уполномоченных органов об установлении нормативов потребления коммунальных услуг в 10-дневный срок после его принятия публикуется в официальных средствах массовой информации с указанием даты введения в действие указанных нормативов.

18. Решение уполномоченных органов об установлении нормативов потребления коммунальных услуг может быть обжаловано в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

III. Методы установления нормативов потребления коммунальных услуг

19. При определении и расчете нормативов потребления коммунальных услуг используются методы (с соблюдением условий их применения), установленные настоящими Правилами. Определение нормативов потребления должно быть подтверждено результатами измерений коллективными (общедомовыми) приборами учета, расчетами в отношении многоквартирных домов или жилых домов с аналогичными конструктивными и техническими параметрами, степенью благоустройства и климатическими условиями.

20. При установлении нормативов потребления коммунальных услуг применяются следующие методы:

- 1) метод аналогов;
- 2) экспертный метод;
- 3) расчетный метод.

21. Метод аналогов применяется при наличии данных, полученных в результате измерений объема (количества) потребления коммунальных услуг коллективными (общедомовыми) приборами учета, установленными в многоквартирных домах или жилых домах с аналогичными конструктивными и техническими параметрами, степенью благоустройства и климатическими условиями. Количество измерений должно отвечать условиям представительности выборки. Представительность выборки определяется необходимым количеством многоквартирных домов или жилых домов, на основании данных о расходах коммунальных ресурсов по коллективным (общедомовым) приборам учета которых можно определять нормативы потребления коммунальных услуг в отношении всех многоквартирных домов или жилых домов с аналогичными техническими и строительными характеристиками, степенью благоустройства и климатическими условиями.

Указанный метод применяется, если в выбранных многоквартирных домах или жилых домах техническая эксплуатация внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования соответствует

правилам пользования жилыми помещениями и содержания общего имущества в многоквартирном доме.

22. Экспертный метод применяется, если результаты измерений объема (количества) потребления коммунальных услуг коллективными (общедомовыми) приборами учета в многоквартирных домах или жилых домах с аналогичными конструктивными и техническими параметрами, степенью благоустройства и климатическими условиями отсутствуют или их недостаточно для применения метода аналогов.

При применении указанного метода используются данные измерений объема (количества) потребления коммунальных услуг переносными приборами учета в многоквартирных домах или жилых домах с аналогичными конструктивными и техническими параметрами, степенью благоустройства и климатическими условиями. Техническая эксплуатация внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования в домах, в которых проводятся измерения, должна соответствовать правилам пользования жилыми помещениями и содержания общего имущества в многоквартирном доме.

23. Расчетный метод применяется, если результаты измерений коллективными (общедомовыми) приборами учета в многоквартирных домах или жилых домах с аналогичными конструктивными и техническими параметрами, степенью благоустройства и климатическими условиями отсутствуют или их недостаточно для применения метода аналогов, а также если отсутствуют данные измерений для применения экспертного метода.

24. Решение о применении одного из методов либо их сочетания принимается уполномоченными органами.

IV. Основные требования к составу нормативов потребления коммунальных услуг

25. При определении нормативов потребления коммунальных услуг учитываются нормативные технологические потери коммунальных ресурсов (технически неизбежные и обоснованные потери холодной и горячей воды, тепловой энергии, электрической энергии, газа во внутридомовых инженерных коммуникациях и оборудовании многоквартирного дома) и не учитываются расходы коммунальных ресурсов, возникшие в результате нарушения требований технической эксплуатации внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования, правил пользования жилыми помещениями и содержания общего имущества в многоквартирном доме.

26. Коммунальные услуги, предназначенные для содержания общего имущества в многоквартирном доме, учитываются при установлении нормативов потребления коммунальных услуг для потребителей.

27. В норматив холодного и горячего водоснабжения включается расход воды исходя из расчета расхода холодной и горячей воды на 1 потребителя, необходимого для удовлетворения его физиологических, санитарно-гигиенических, хозяйственных потребностей и содержания общего имущества многоквартирного дома, с учетом требований к качеству соответствующих коммунальных услуг.

28. Норматив водоотведения определяется исходя из суммы нормативов холодного и горячего водоснабжения с учетом степени благоустройства многоквартирных домов или жилых домов.

29. В норматив отопления включается расход тепловой энергии исходя из расчета расхода на 1 кв.метр площади жилых помещений для обеспечения температурного режима жилых помещений, содержания общего имущества многоквартирного дома, с учетом требований к качеству данной коммунальной услуги.

30. В норматив электроснабжения включается расход электрической энергии исходя из расчета расхода электрической энергии на 1 потребителя, необходимой для освещения жилых помещений, использования бытовых приборов, содержания общего имущества многоквартирного дома, а при наличии стационарных электрических плит — также для приготовления пищи.

31. В норматив газоснабжения включается расход природного газа исходя из расчета расхода на 1 потребителя природного газа в зависимости от вида потребления (для приготовления пищи, для горячего водоснабжения, отопления жилых помещений) и с учетом требований к качеству указанной коммунальной услуги.

V. Определение нормативов потребления коммунальных услуг с применением метода аналогов и экспертного метода

32. Определение нормативов потребления коммунальных услуг с применением метода аналогов и экспертного метода производится на основе выборочного наблюдения потребления коммунальных услуг в многоквартирных домах и жилых домах.

33. Уполномоченный орган определяет количество групп домов, по которым дифференцируются нормативы потребления коммунальных услуг в зависимости от конструктивных и технических параметров, степени благоустройства.

34. Объем выборки определяется для каждой из групп многоквартирных домов и жилых домов количеством домов, имеющих аналогичные технические и строительные характеристики, степень благоустройства и заселенность жилых помещений.

В объем выборки не включаются многоквартирные дома, в которых не осуществляется бесперебойное предоставление коммунальных услуг или имеются нежилые помещения, подключенные к общему вводу присоединенной сети и не оборудованные индивидуальными приборами учета.

35. Количество многоквартирных домов или жилых домов в выборке по каждой группе домов определяется по формуле, предусмотренной приложением к настоящим Правилам.

36. Для определения нормативов потребления коммунальных услуг используются данные об объеме (количестве) потребления коммунальных ресурсов, полученные с использованием коллективных приборов учета, а также данные выборочных замеров в многоквартирных домах или жилых домах с аналогичными конструктивными и техническими параметрами, степенью благоустройства.

Коллективные приборы учета подлежат государственной поверке в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

37. После формирования объема выборки многоквартирных домов или жилых домов составляется план проведения измерений и снятия показаний приборов учета.

38. Показания коллективных приборов учета снимаются:

а) в отношении холодного и горячего водоснабжения — первого и последнего числа 1 месяца отопительного периода (при применении экспертного метода дополнительно показания снимаются 4 дня подряд, включая один выходной день, в 1 час и в 5 часов);

б) в отношении отопления — первого и последнего числа отопительного периода;

в) в отношении электроснабжения — 1 и 30 июня, 1 и 30 ноября;

г) в отношении газоснабжения (на приготовление пищи, подогрев воды и отопление) — в течение 1 года ежемесячно.

39. В журнале учета потребления коммунальных услуг населением многоквартирного дома или жилого дома (далее — журнал учета) указываются:

а) показания коллективных приборов учета по каждому виду коммунальных услуг;

б) адрес многоквартирного дома или жилого дома;

в) число фактически проживающих жителей;

г) количество квартир;

д) общая площадь жилых помещений;

е) дата и время снятия показаний коллективного прибора учета;

ж) давление на вводе в многоквартирный дом или жилой дом и количество этажей — при определении расхода холодной и горячей воды;

з) температура и давление газа перед счетчиком, фактическое барометрическое давление — при определении расхода газа.

40. До проведения измерений и в период их проведения не должны проводиться внеочередные работы по ремонту и наладке внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования многоквартирного дома или жилого дома.

41. При обработке данных по объему выборки в целях определения нормативов потребления коммунальных услуг необходимо исключить значения расхода коммунальных ресурсов, отличающиеся от средних расходов по выборке более чем на 20 процентов.

42. На основании измерений объема (количества) потребления коммунальных ресурсов коллективными приборами учета, а также данных выборочных замеров определяется месячная (среднемесячная) величина потребления коммунальных ресурсов по выбранным группам многоквартирных домов или жилых домов (степеням дифференциации).

43. Нормативы потребления коммунальных услуг определяются с применением метода аналогов и экспертного метода по формулам, предусмотренным разделом I приложения к настоящим Правилам.

В случае если коллективные приборы учета технически невозможно установить в многоквартирных домах и жилых домах всех выбранных групп, норматив холодного водоснабжения определяется на основании показаний коллективных приборов учета в многоквартирных домах или жилых домах, входящих в группу с наиболее распространенной для данного населенного пункта степенью благоустройства.

Полученный результат используется для определения расхода холодной воды в многоквартирных домах других групп с учетом соотношения расхода воды 1 человеком, характеризующегося поправочными коэффициентами, представленными в таблице 3 приложения к настоящим Правилам.

Норматив горячего водоснабжения определяется в зависимости от величины норматива холодного водоснабжения, указанной в таблице 4 приложения к настоящим Правилам.

VI. Определение нормативов потребления коммунальных услуг с применением расчетного метода

44. Нормативы потребления коммунальных услуг с применением расчетного метода определяются по формулам, предусмотренным разделом II приложения к настоящим Правилам.

45. Температура внутреннего воздуха отапливаемых жилых помещений определяется в порядке, установленном нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Средняя температура наружного воздуха в отопительный период определяется на основании сведений, предоставляемых органами гидрометеорологической службы за предыдущие 5 отопительных периодов как среднеарифметическое средних суточных температур наружного воздуха за отопительный период. При отсутствии такой информации средняя температура наружного воздуха в отопительный период определяется исходя из климатических параметров, применяемых при проектировании зданий и сооружений, систем отопления.

Температура наружного воздуха в целях проектирования систем отопления для конкретного населенного пункта определяется исходя из климатических параметров средней температуры наиболее холодного периода в течение 5 дней подряд, применяемых при проектировании зданий и сооружений, систем отопления.

При отсутствии таких данных климатические параметры принимаются равными параметрам ближайшего населенного пункта.

46. Норматив водоснабжения определяется исходя из оснащения жилых помещений водоразборными устройствами и санитарно-техническим оборудованием. Норма расхода воды водоразборными устройствами предусмотрена в таблице 8 приложения к настоящим Правилам.

47. Норматив газоснабжения определяется исходя из следующих основных направлений использования:

- а) приготовление пищи с использованием газовых плит;
- б) подогрев воды для хозяйственных и санитарно-гигиенических нужд при отсутствии централизованного горячего водоснабжения;
- в) отопление при отсутствии централизованного отопления.

48. При использовании в жилых помещениях многоквартирных домов или жилых домов (в зависимости от степени благоустройства) газа по нескольким направлениям одновременно норматив газоснабжения для населения, проживающего в таких домах, определяется исходя из суммы нормативов потребления по направлениям.

Определение нормативов газоснабжения производится дифференцированно в зависимости от направлений использования газа.

Подогрев воды при отсутствии централизованного горячего водоснабжения может производиться с использованием газового водонагревателя, а при его отсутствии — с использованием газовой плиты.

ФОРМУЛЫ,

используемые для определения нормативов
потребления коммунальных услуг

I. Определение нормативов потребления
коммунальных услуг с применением метода аналогов
и экспертного метода

Формула расчета объема выборки (формула 1)

1. Объем выборки определяется по формуле:

$$n = \frac{N \times t^2 \times \sigma_z^2}{N \times s^2 + t^2 \times \sigma_z^2}$$

где:

N — объем генеральной совокупности (количество многоквартирных домов или жилых домов с аналогичными конструктивными и техническими параметрами, степенью благоустройства по каждой группе домов);

t — безразмерная величина, определяемая уровнем надежности (заданной вероятностью P) того, что отклонение выборочной средней не превысит по абсолютной величине предельной ошибки выборки. Величина t принимается в зависимости от заданной вероятности в соответствии с таблицей 1;

σ_z^2 — предельная ошибка выборки (допустимая абсолютная величина отклонения выборочной средней от генеральной средней). Предельную ошибку выборки рекомендуется принимать равной 10 процентам выборочной средней. Предельная ошибка выборки является ошибкой репрезентативности (представительности) выборки и показывает предел, который не превосходит действительная ошибка выборки;

σ^2 — дисперсия генеральной совокупности, рассчитываемая как среднее арифметическое квадратов отклонений отдельных элементов генеральной совокупности от их средней арифметической.

Таблица 1
Зависимость значения t от заданной вероятности P

P	0,75	0,76	0,77	0,78	0,79	0,8	0,81	0,82
t	1,16	1,18	1,2	1,23	1,25	1,28	1,31	1,34
P	0,83	0,84	0,85	0,86	0,87	0,88	0,89	0,9
t	1,37	1,41	1,44	1,48	1,53	1,56	1,61	1,64

2. Объем выборки определяется на основе предварительной выборки в два этапа:

а) на первом этапе производится предварительный отбор многоквартирных домов или жилых домов, по которым определяется дисперсия выборочной совокупности по формуле:

$$\sigma_g^2 = \frac{\sum_{i=1}^{n'} (x_i - \bar{x})^2}{n'}$$

где:

n' — количество предварительно отобранных многоквартирных домов или жилых домов. Объем предварительной выборки должен быть не менее 10 домов;

X_i — месячный (среднемесячный) расход коммунальных ресурсов в отдельном многоквартирном доме или жилом доме за наблюдаемый период в расчете на единицу измерения, определенный по показаниям коллективных приборов учета;

\bar{X} — среднее арифметическое предварительной выборки;

б) среднее арифметическое предварительной выборки рассчитывается по формуле:

$$\bar{x} = \frac{\sum_{i=1}^{n'} x_i}{n'}$$

где:

X_i — месячный (среднемесячный) расход коммунальных ресурсов в отдельном многоквартирном доме или жилом доме за наблюдаемый период в расчете на единицу измерения, определенный по показаниям коллективных приборов учета;

n' — количество предварительно отобранных многоквартирных домов или жилых домов. Объем предварительной выборки должен быть не менее 10 домов;

в) на втором этапе определяется дисперсия генеральной совокупности по формуле:

$$\sigma_z^2 = \frac{\sigma_g^2 \times n'}{1 - \frac{n'}{N}}$$

где:

σ_g^2 — дисперсия выборочной совокупности;

N — объем генеральной совокупности (количество многоквартирных домов или жилых домов с аналогичными конструктивными и техническими параметрами, степенью благоустройства по каждой группе домов);

n' — количество предварительно отобранных многоквартирных домов или жилых домов. Объем предварительной выборки должен быть не менее 10 домов.

Формула определения норматива отопления (формула 2)

3. Норматив отопления (Гкал на 1 кв.м в месяц) определяется по формуле:

$$N_o = \frac{Q_o}{S \times 12}$$

где:

Q_o — суммарный расход тепловой энергии на отопление жилых помещений многоквартирного дома или жилого дома, определенный как сумма показаний коллективных приборов учета за отопительный период (Гкал);

S — общая площадь жилых помещений многоквартирного дома или помещений жилого дома (кв.м).

Формула определения норматива холодного водоснабжения (формула 3)

4. Норматив холодного водоснабжения (куб.м в месяц на 1 человека) определяется по формуле:

$$N_g = \frac{\bar{Q}_z \times 30,4}{1000}$$

где:

\bar{Q}_z — средний расход воды (л в сутки на 1 человека).

5. Средний расход воды (л в сутки на 1 человека) в многоквартирном доме определяется по формуле:

$$\bar{Q}_z = \bar{Q}_{общ} - b \times (\bar{q}_{ночн} - q_{пред})$$

где:

$\bar{Q}_{общ}$ — средний фактический расход воды на вводе в многоквартирный дом (л в сутки на 1 человека);

$\bar{q}_{ночн}$ — средний удельный расход воды с 1 часа до 5 часов (л в час на 1 человека);

$q_{пред}$ — предельная величина удельного расхода воды в ночной период (л в час на 1 человека), которая определяется в зависимости от (таблица 2);

b — коэффициент регрессии, который зависит от среднего фактического расхода воды на вводе в многоквартирный дом.

6. Коэффициент регрессии определяется по формуле:

$$b = 20,5 - 0,007 \times \bar{Q}_{\text{общ.}}$$

где:

$\bar{Q}_{\text{общ.}}$ — средний фактический расход воды на вводе в многоквартирный дом (л в сутки на 1 человека).

7. Средний фактический расход воды (л в сутки на 1 человека) на вводе в многоквартирный дом определяется как средневзвешенное по формуле:

$$\bar{Q}_{\text{общ.}} = \frac{\sum_{i=1}^m \left(\frac{Q_{\text{общ.}i} \times 1000}{30,4} \times n_i \right)}{\sum_{i=1}^m n_i}$$

где:

m — количество многоквартирных домов;

$Q_{\text{общ.}i}$ — фактический расход воды в отдельном многоквартирном доме (куб.м в месяц на 1 человека);

n_i — количество проживающих в многоквартирном доме человек.

8. Величина среднего фактического расхода воды в ночной период определяется аналогично среднему фактическому расходу воды на вводе в многоквартирный дом.

Таблица 2
Зависимость предельной величины удельного расхода воды в ночной период от среднего удельного расхода воды в ночной период

$q_{\text{ночн.}}$ (л в час на 1 человека)	3	5	7,5	10 и более
$q_{\text{пред.}}$ (л в час на 1 человека)	1,5	2	2,5	3

Примечание. При промежуточных значениях среднего удельного расхода воды в ночной период значение предельного расхода воды в ночной период определяется путем интерполяции.

9. Средний расход воды (л в сутки на 1 человека) в жилом доме определяется по формуле:

$$\bar{Q}_x = \frac{\sum_{i=1}^m (Q_{\text{д.}i} \times n_i)}{\sum_{i=1}^m n_i}$$

где:

$Q_{\text{д.}i}$ — фактический расход воды в отдельном жилом доме (л в сутки на 1 человека);

m — количество жилых домов;

n_i — количество проживающих в жилом доме человек.

Таблица 3
Поправочные коэффициенты, характеризующие расход воды 1 человеком в зависимости от степени благоустройства

Степень благоустройства	Коэффициент
Холодное и горячее водоснабжение, канализация, ванна	1
Холодное водоснабжение, канализация, газовый водонагреватель, ванна	1,5
Холодное водоснабжение, канализация, водонагреватель на твердом топливе, ванна	0,65
Холодное водоснабжение, канализация, газоснабжение, без ванны	0,55
Холодное водоснабжение, канализация, без ванны	0,45

Таблица 4
Соотношение между расходом холодной и горячей воды в многоквартирных домах, жилых домах и общежитиях с различной степенью благоустройства в зависимости от суммарного расхода воды (куб.м в месяц на 1 человека)

Жилищный фонд	Суммарный расход воды – всего	В том числе	
		холодная вода	горячая вода
1	2	3	4
Многоквартирные дома или жилые дома	6,2	3,5	2,7
	6,8	4	2,8
	7,4	4,5	2,9
	8	5	3
	8,6	5,5	3,1
	9,2	6	3,2
	9,9	6,5	3,4
	10,5	7	3,5
	11,1	7,5	3,6
	11,7	8	3,7

1	2	3	4
Общежития	2,4	1	1,4
	2,8	1,2	1,6
	3,2	1,4	1,8
	3,6	1,6	2
	4,1	1,8	2,3
	4,6	2	2,6
	5,1	2,2	2,9

Примечание. При промежуточных значениях расхода холодной воды значение расхода горячей воды определяется путем интерполяции.

Формула определения норматива электроснабжения (формула 4)

10. Норматив электроснабжения (кВт·ч в месяц на 1 человека) определяется по формуле:

$$N_{э\text{н}} = \frac{W_{\text{общ.}} \times K1_i \times K2_j}{2 \times n \times K1_{\text{сп}} \times K2_{\text{сп}}}$$

где:

$W_{\text{общ}}$ — суммарное потребление электрической энергии в многоквартирных домах или жилых домах по показаниям коллективных приборов учета за июнь и ноябрь;

n — количество фактически проживающих в многоквартирных домах или жилых домах человек, в отношении которых определена величина $W_{\text{общ}}$;

$K1$ — поправочный коэффициент, характеризующий зависимость величины расхода электрической энергии от количества комнат в квартире, определяемый отдельно для многоквартирных домов или жилых домов, оборудованных газовой плитой и электроплитой;

$K2$ — поправочный коэффициент, характеризующий зависимость величины расхода электрической энергии от количества человек, проживающих в квартире;

i — индекс, отражающий количество комнат в квартире ($i = 1, 2, 3, 4$);

j — индекс, отражающий количество человек, проживающих в квартире ($j = 1, 2, 3, 4, 5$);

$c_{\text{сп}}, c_{\text{сп}j}$ — индексы, отражающие среднее по исследуемым многоквартирным домам или жилым домам количество комнат и количество человек, проживающих в квартирах.

Таблица 5
Поправочный коэффициент $K1$, зависящий от количества комнат в 1 квартире

Количество комнат в 1 квартире	Коэффициент $K1$ для многоквартирных домов или жилых домов, оборудованных газовыми плитами	Коэффициент $K1$ для многоквартирных домов или жилых домов, оборудованных электроплитами
1	1	1
1,2	1,08	1,05
1,4	1,14	1,09
1,6	1,2	1,12
1,8	1,25	1,15
2	1,29	1,18
2,2	1,33	1,21
2,4	1,37	1,23
2,6	1,4	1,25
2,8	1,43	1,27
3	1,46	1,29
3,2	1,49	1,31
3,4	1,51	1,32
3,6	1,54	1,34
3,8	1,56	1,35
4 и более	1,58	1,37

Таблица 6
Поправочный коэффициент $K2$, зависящий от количества человек, проживающих в 1 квартире

Количество человек, проживающих в 1 квартире	Коэффициент $K2$
1	2
1	1
1,2	0,88
1,4	0,79
1,6	0,72
1,8	0,67
2	0,62
2,2	0,58

1	2
2,4	0,55
2,6	0,52
2,8	0,5
3	0,48
3,2	0,45
3,4	0,44
3,6	0,42
3,8	0,41
4	0,39
4,2	0,38
4,4	0,37
4,6	0,36
4,8	0,35
5 и более	0,34

Формула определения норматива газоснабжения (формула 5)

11. Норматив газоснабжения (куб.м в месяц на 1 человека) определяется по формуле:

$$N_2 = \frac{q^{cm}}{n \times 12}$$

где:

q^{cm} — суммарное потребление газа в многоквартирных домах или жилых домах по показаниям коллективных приборов учета (куб.м);

n — количество человек, проживающих в многоквартирном доме или жилом доме.

12. Расход газа (куб.м) исчисляется исходя из стандартных условий. В случае если устанавливаемые приборы учета не имеют специальных корректоров, приведение газа, прошедшего через прибор учета, к стандартным условиям ($t=20(0)C$ и $P=760$ мм рт.ст.) осуществляется расчетным путем по каждому прибору учета по формуле:

$$q^{cm} = q^{cv} \times \frac{293 \times (P_{cv} + P_0)}{760 \times (273 + t_{cv})}$$

где:
 q^{cv} — количество газа, прошедшее через коллективный прибор учета по счетному механизму (куб.м);
 P_{cv} — действительное давление газа внутри прибора учета или в газопроводе в непосредственной близости от него (мм рт.ст.);
 P_0 — барометрическое давление атмосферы (мм рт.ст.);
 t_{cv} — действительная температура внутри счетчика или в газопроводе в непосредственной близости от него ($^{\circ}C$).

II. Определение нормативов потребления коммунальных услуг с применением расчетного метода

Формула расчета норматива отопления (формула 6)

13. Норматив отопления (Гкал на 1 кв.м в месяц) рассчитывается по формуле:

$$N_o = \frac{Q_o}{S_{ж} \times 12}$$

где:

Q_o — количество тепловой энергии, потребляемой за один отопительный период многоквартирными домами или жилыми домами, не оборудованными приборами учета (Гкал/год);

$S_{ж}$ — общая площадь жилых помещений многоквартирных домов, не оборудованных приборами учета тепловой энергии, или помещений жилых домов, не оборудованных приборами учета тепловой энергии.

14. Количество тепловой энергии (Гкал/год), необходимой для отопления многоквартирного дома или жилого дома, определяется по формуле:

$$Q_o = q_{max} \times \frac{t_{en} - t_{cro}}{t_{en} - t_{po}} \times 24 \times n_o \times 10^{-6} - Q_o^{жж}$$

где:

q_{max} — часовая тепловая нагрузка на отопление многоквартирного или жилого дома (ккал/час);

t_{en} — температура внутреннего воздуха отапливаемых жилых помещений многоквартирного дома или жилого дома ($^{\circ}C$);

t_{cro} — среднесуточная температура наружного воздуха за отопительный период ($^{\circ}C$);

t_{po} — расчетная температура наружного воздуха в целях проектирования отопления ($^{\circ}C$);

n_o — продолжительность отопительного периода (суток в год), характеризующегося среднесуточной температурой наружного воздуха 8°C и ниже;

$Q_o^{нж}$ — расход тепловой энергии на отопление нежилых помещений, не являющихся общим имуществом многоквартирного дома.

15. Часовая тепловая нагрузка на отопление многоквартирных домов или жилых домов, не оборудованных приборами учета тепловой энергии, определяется исходя из проектных данных домов. В случае отсутствия проектных данных часовая тепловая нагрузка определяется по паспортам домов. В случае отсутствия проектных и паспортных данных часовая тепловая нагрузка определяется по формуле:

$$q_{max} = q_{уд.} \times S,$$

где:

$q_{уд.}$ — нормируемый удельный расход тепловой энергии на отопление многоквартирного дома или жилого дома (ккал в час на 1 кв.м), предусмотренный в таблице 7;

S — общая площадь жилых и нежилых помещений многоквартирного дома или помещений жилого дома (кв.м).

Таблица 7
Значение нормируемого удельного расхода тепловой энергии на отопление многоквартирного дома или жилого дома

Количество этажей	Расчетная температура наружного воздуха				
	-10°C	-15°C	-20°C	-25°C	-30°C
I. Многоквартирные дома или жилые дома до 1999 года постройки включительно					
1	128	134	140	145	149
2	121	127	128	135	138
3-4	67	72	78	83	86
5-9	56	60	64	69	72
10	50	59	63	66	69
11	48	57	61	66	69
12	48	57	61	66	69
13	49	58	62	68	69
14	49	58	63	69	71
15	51	60	64	71	72
16 и более	53	62	66	73	74

Продолжение

II. Многоквартирные дома или жилые дома после 1999 года постройки					
1	34	40	45	51	57
2	29	33	38	43	48
3	28	33	37	43	48
4-5	24	28	32	37	41
6-7	23	27	30	35	38
8	22	25	29	33	36
9	22	24	29	33	36
10	20	24	27	31	34
11	20	23	27	31	34
12 и более	20	23	26	30	33

Продолжение

Количество этажей	Расчетная температура наружного воздуха				
	-35°C	-40°C	-45°C	-50°C	-55°C
I. Многоквартирные дома или жилые дома до 1999 года постройки включительно					
1	151	158	163	169	176
2	140	146	152	161	167
3-4	88	92	96	100	104
5-9	77	79	85	87	93
10	74	75	80	84	89
11	74	75	80	84	89
12	73	74	79	83	88
13	74	76	81	85	90
14	75	78	82	87	91
15	76	79	84	88	93
16 и более	78	82	86	91	95
II. Многоквартирные дома или жилые дома после 1999 года постройки					
1	63	68	74	81	86
2	53	58	63	68	73
3	52	57	62	67	72
4-5	45	49	54	58	62
6-7	42	46	50	54	58
8	40	44	48	52	55
9	40	44	48	52	55
10	38	41	45	49	52
11	38	41	45	49	52
12 и более	37	40	43	47	50

Формула расчета норматива холодного и горячего водоснабжения (формула 7)

16. Норматив холодного и горячего водоснабжения (куб.м в месяц на 1 человека) рассчитывается по формуле:

$$N_g = \sum(Q_i \times n_i) \times (4,5 + 0,07 \times L) \times 10^{-3}$$

где:

Q_i — расход воды 1 водоразборным устройством на 1 процедуру;
 n_i — количество процедур пользования 1 водоразборным устройством за 7 дней;

L — количество этажей в многоквартирном доме или жилом доме.

Таблица 8
 Нормы расхода и средняя температура воды на одну процедуру

Вид прибора или процедуры	Норма расхода воды на 1 процедуру ($л$)	Температура потребляемой воды ($^{\circ}C$)
Ванна сидячая длиной 1200 мм с душем	250	37
Ванна длиной 1500 – 1550 мм с душем	275	37
Ванна длиной 1650 – 1700 мм с душем	300	37
Ванна без душа	200	37
Душ	100	37
Раковина	20	25
Мойка кухонная	8	40
Унитаз	6	—*
* Равна температуре холодной воды в сети водопровода.		
Общеквартирные нужды	8	25
Содержание общего имущества многоквартирного дома	3	—*
* Равна температуре холодной воды в сети водопровода.		

17. Норматив горячего водоснабжения (куб.м в месяц на 1 человека) определяется по формуле:

$$N_z = \sum(Q_i \times n_i) \times \left(1 - \frac{t_z - t_{нi}}{t_z - t_x}\right) \times (4,5 + 0,07 \times L) \times 10^{-3}$$

где:

Q_i — расход воды 1 водоразборным устройством на 1 процедуру;
 n_i — количество процедур пользования 1 водоразборным устройством за 7 дней;

t_z — температура горячей воды в местах водоразбора ($^{\circ}C$);

$t_{нi}$ — температура потребляемой воды ($^{\circ}C$);

t_x — температура холодной воды в сети водопровода ($^{\circ}C$);

L — количество этажей в многоквартирном доме или жилом доме.

18. Средняя температура холодной воды в сети водопровода определяется на основании сведений местной метеостанции. При отсутствии достоверных данных средняя температура определяется по формуле:

$$t_x = \frac{t_x^{om} \times n^{om} + t_x^{неom} \times (n - n^{om})}{n}$$

где:

t_x^{om} — температура холодной воды в водопроводной сети в отопительный период, равная $5^{\circ}C$;

$t_x^{неom}$ — температура холодной воды в водопроводной сети в неопотопительный период, равная $15^{\circ}C$;

n — количество дней в году (365 или 366 суток);

n^{om} — продолжительность отопительного периода (суток).

19. Норматив холодного водоснабжения (куб.м в месяц на 1 человека) определяется по формуле:

$$N_x = N_g - N_v,$$

где:

N_g — норматив холодного и горячего водоснабжения (куб.м в месяц на 1 человека);

N_v — норматив горячего водоснабжения (куб.м в месяц на 1 человека).

Формула расчета норматива электроснабжения (формула 8)

20. В качестве базовых условий определения потребности в электрической энергии на внутриквартирные нужды рекомендуется принимать наиболее типичную по площади для исследуемого жилищного фонда 1-комнатную квартиру, в которой проживает 1 человек.

21. Годовой расход электрической энергии на освещение (кВт·ч) с учетом преимущественного использования ламп накаливания определяется по формуле:

$$W_{\text{осв.}} = S \times P_{\text{уд.}} \times K_i \times N_{\text{max}}$$

где:

S — общая площадь 1-комнатной квартиры (в общежитиях — 1 комнаты) (кв.м);

$P_{\text{уд.}}$ — удельная мощность приборов освещения в расчете на 1 кв.м общей площади 1-комнатной квартиры (в общежитиях — 1 комнаты) (рекомендуемое значение — 15 Вт/кв.м);

K_i — коэффициент одновременного включения приборов освещения (рекомендуемое значение — 0,35);

N_{max} — количество часов использования приборов освещения в год.

22. Годовой расход электрической энергии, потребляемой электробытовыми приборами ($W_{\text{пр.}}$), определяется исходя из номинальной мощности наиболее типичных приборов и количества часов их использования 1 человеком в год в соответствии с таблицей 9.

Таблица 9
Примерный перечень
внутриквартирных электробытовых приборов и объем
годового потребления ими электрической энергии

Наименование электробытового прибора	Объем годового потребления электрической энергии (кВт·ч)
Холодильник, морозильник	300
Телевизор, видеоманитофон	180
Радиоприемник, магнитофон	15
Пылесос	50
Стиральная машина	40
Утюг	50
Прочие бытовые приборы (кофемолка, тостер, миксер, мясорубка, бритва, фен, грелка, паяльник, дрель, электрообогреватель, компьютер и другие подобные приборы)	30
Напольная электроплита (для многоквартирных домов или жилых домов, оборудованных электроплитами)	600

23. Для базовых условий (1-комнатная квартира, в которой проживает 1 человек) годовой расход электрической энергии внутри жилого помещения (кВт·ч) определяется по формуле:

$$W = W_{\text{осв.}} + W_{\text{пр.}}$$

где:

$W_{\text{осв.}}$ — годовой расход электрической энергии на освещение (кВт·ч);

$W_{\text{пр.}}$ — годовой расход электрической энергии, потребляемой электробытовыми приборами (кВт·ч).

24. Норматив потребления электрической энергии внутри жилых помещений с учетом дифференциации в зависимости от количества комнат и количества человек, проживающих в квартире (кВт·ч), определяется по формуле:

$$W_{\text{н.ж.}} = \frac{W_{11} \times K_1^i \times K_2^j}{12} + W_1^{\text{общ.}} + W_2^{\text{общ.}}$$

где:

$W_{1,1}$ — годовой расход электрической энергии в 1-комнатной квартире, в которой проживает 1 человек;

K_1 — поправочный коэффициент, характеризующий зависимость величины расхода электрической энергии от количества комнат в квартире (таблица 5);

K_2 — поправочный коэффициент, характеризующий зависимость величины расхода электрической энергии от количества человек, проживающих в квартире (таблица 6);

i — индекс, отражающий количество комнат в квартире ($i = 1, 2, 3, 4$);

j — индекс, отражающий количество человек, проживающих в квартире ($j = 1, 2, 3, 4, 5$);

$W_1^{\text{общ.}}$ — расход электрической энергии на работу приборов освещения мест общего пользования многоквартирного дома и придомовой территории, автоматических запирающих устройств, усилителей телеантенн коллективного пользования, систем противопожарной автоматики, дымоудаления;

$W_2^{\text{общ.}}$ — расход электрической энергии на работу лифтового оборудования (учитывается для многоквартирных домов, оборудованных лифтами).

25. Расход электрической энергии на работу электрооборудования, являющегося общей собственностью многоквартирного дома, определяется исходя из следующих величин:

в отношении приборов освещения мест общего пользования многоквартирного дома и придомовой территории, автоматических запирающих устройств, усилителей телеантенн коллективного пользования, систем противопожарной автоматики и дымоудаления, технологических потерь — 7 кВт·ч в месяц на 1 человека;

в отношении лифтового оборудования — 7 кВт·ч в месяц на 1 человека.

Для жилых зданий, не являющихся многоквартирными домами, указанные значения принимаются равными нулю.

Формула расчета норматива газоснабжения (формула 9)

26. Норматив газоснабжения на приготовление пищи (куб.м в месяц на 1 человека) рассчитывается по формуле:

$$N_z^n = \frac{Q_n}{Q_n^p \times 12}$$

где:

Q_n — количество тепловой энергии, необходимой для приготовления пищи, в расчете на 1 человека в год (ккал/чел.);

Q_n^p — средняя фактическая теплота сгорания природного газа, определяемая как средняя величина за предшествующие 3—5 лет (ккал/м³); при отсутствии данных принимается равной 7900 ккал/м³.

27. Количество тепловой энергии, необходимой для приготовления пищи, определяется уполномоченным органом в размере, не превышающем 970×10^3 ккал/чел.

28. Норматив газоснабжения на подогрев воды (куб.м в месяц на 1 человека) определяется по формуле:

$$N_z^{2sc} = \frac{Q^{2sc}}{Q_n^p \times 12 \times \eta}$$

где:

Q^{2sc} — количество тепловой энергии, необходимой для подогрева воды, в расчете на 1 человека в год (ккал/чел.);

Q_n^p — средняя фактическая теплота сгорания природного газа, определяемая как средняя величина за предшествующие 3—5 лет (ккал/м³); при отсутствии данных принимается равной 7900 ккал/м³;

η — коэффициент полезного действия газового прибора, равный 0,5—0,6 — для газовых плит и 0,8—0,85 — для газовых водонагревателей.

29. Количество тепловой энергии, необходимой для подогрева воды, в расчете на 1 человека в год (ккал/чел.), определяется по формуле:

$$Q^{2sc} = N_{zsc} \times \rho \times c \times (t_h - t_c) \times 12 \times (1 + K_{ТП}) \times 10^{-6}$$

где:

N_{zsc} — месячный расход воды для подогрева (куб.м в месяц на 1 человека), определяемый в размере 30 процентов общего объема потребления холодной воды;

c — объемный вес воды (кгс/м³), равный 985,73 кгс/м³), при температуре $t_h = 55^\circ\text{C}$;

ρ — теплоемкость воды (ккал/(кгс Ч °C)), равная 1 ккал/(кгс Ч °C);

t_h — температура горячей воды в местах водоразбора (°C);
 t_c — средняя температура холодной воды в сети водопровода (°C);
 $K_{ТП}$ — коэффициент, учитывающий тепловые потери трубопроводами систем горячего водоснабжения и затраты тепловой энергии на отопление ванных комнат (таблица 10).

Таблица 10

Коэффициент, учитывающий тепловые потери трубопроводами систем горячего водоснабжения и затраты тепловой энергии на отопление ванных комнат

Тип трубопровода	Коэффициент
Изолированный	0,02
Неизолированный	0,03

30. Средняя температура холодной воды в сети водопровода принимается по сведениям местной метеостанции. При отсутствии достоверных данных средняя температура определяется по формуле:

$$t_x = \frac{t_x^{om} \times n^{om} + t_x^{неom} \times (n - n^{om})}{n}$$

где:

t_x^{om} — температура холодной воды в водопроводной сети в отопительный период, равная 5°C ;

$t_x^{неom}$ — температура холодной воды в водопроводной сети в неотопительный период, равная 15°C ;

n — количество дней в году (365 или 366 суток);

n^{om} — продолжительность отопительного периода (суток).

31. Норматив газоснабжения на отопление (куб.м на 1 кв.м в месяц) определяется по формуле:

$$N_z^{om} = \frac{Q^{om}}{Q_n^p \times S \times 12 \times \eta}$$

где:

Q^{om} — количество тепловой энергии, необходимой на отопление многоквартирного дома или жилого дома (ккал/год);

Q_n^p — средняя фактическая теплота сгорания природного газа, определяемая как средняя величина за предшествующие 3—5 лет (ккал/м³); при отсутствии данных принимается равной 7900 ккал/м³;

S — общая площадь жилых помещений многоквартирного дома или помещений жилого дома (кв.м);

η — коэффициент полезного действия отопительной системы, равный 0,65—0,75 — для отопительных печей и 0,75—0,82 — для газовых отопительных аппаратов и котлов различных типов.

УТВЕРЖДЕНЫ
постановлением
Правительства РФ
от 13.08.2006 №491

ПРАВИЛА содержания общего имущества в многоквартирном доме

Настоящие Правила регулируют отношения по содержанию общего имущества, принадлежащего на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме (далее — общее имущество).

1. Определение состава общего имущества

1. Состав общего имущества определяется:

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

2. В состав общего имущества включаются:

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

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

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

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

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

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

3. 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.

4. В случае расхождения (противоречия) сведений о составе общего имущества, содержащихся в Реестре, документации государственного технического учета, бухгалтерского учета управляющих или иных организаций, технической документации на многоквартирный дом, приоритет имеют сведения, содержащиеся в Реестре.

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

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

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

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

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

II. Требования к содержанию общего имущества

10. Общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) в состоянии, обеспечивающем:

а) соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома;

б) безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества;

в) доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом;

г) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц;

д) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам;

е) поддержание архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией для строительства или реконструкции многоквартирного дома.

11. Содержание общего имущества в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома включает в себя;

а) осмотр общего имущества, осуществляемый собственниками помещений и указанными в пункте 13 настоящих Правил ответственными лицами, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан;

б) освещение помещений общего пользования;

в) обеспечение установленных законодательством Российской Федерации температуры и влажности в помещениях общего пользования;

г) уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества;

д) сбор и вывоз твердых и жидких бытовых отходов, включая отходы, образующиеся в результате деятельности организаций и индивидуальных предпринимателей, пользующихся нежилыми (встроенными и пристроенными) помещениями в многоквартирном доме;

е) меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности;

ж) содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества;

з) текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества, указанного в подпунктах «а»—«д» пункта 2 настоящих Правил, а также элементов благоустройства и иных предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектов, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества.

12. Собственники помещений вправе самостоятельно совершать действия по содержанию и ремонту общего имущества или привлекать иных лиц для оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества (далее соответственно — услуги, работы) с учетом выбранного способа управления многоквартирным домом.

13. Осмотры общего имущества в зависимости от способа управления многоквартирным домом проводятся собственниками помещений, лицами, привлекаемыми собственниками помещений на основании договора для проведения строительно-технической экспертизы, или ответственными лицами, являющимися должностными лицами органов управления товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива (далее — ответственные лица) или управляющей организацией, а при непосредственном управлении многоквартирным домом — лицами, оказывающими услуги и (или) выполняющими работы.

14. Результаты осмотра общего имущества оформляются актом осмотра, который является основанием для принятия собственниками помещений или ответственными лицами решения о соответствии или несоответствии проверяемого общего имущества (элементов общего имущества) требованиям законодательства Российской Федерации, требованиям обеспечения безопасности граждан, а также о мерах (мероприятиях), необходимых для устранения выявленных дефектов (неисправностей, повреждений) (далее — акт осмотра).

15. В состав услуг и работ не входят:

а) содержание и ремонт дверей в квартиры, дверей и окон, расположенных внутри жилого или нежилого помещения, не являющегося помещением общего пользования;

б) утепление оконных и балконных проемов, замена разбитых стекол окон и балконных дверей, утепление входных дверей в квартирах и жилых помещениях, не являющихся помещениями общего пользования;

в) 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.

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

а) собственниками помещений:

путем заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией — в соответствии с частью 5 статьи 161 и статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации;

путем заключения договора о содержании и ремонте общего имущества с лицами, оказывающими услуги и (или) выполняющими работы (при непосредственном управлении многоквартирным домом), — в соответствии со статьей 164 Жилищного кодекса Российской Федерации;

б) товариществом собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом (при управлении многоквартирным домом):

путем членства собственников помещений в указанных организациях — в соответствии с разделами V и VI Жилищного кодекса Российской Федерации;

путем заключения собственниками помещений, не являющимися членами указанных организаций, договоров о содержании и ремонте общего имущества с этими организациями — в соответствии с пунктом 2 статьи 138 Жилищного кодекса Российской Федерации.

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

18. 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).

19. В состав работ не входят работы по текущему ремонту дверей в жилое или нежилое помещение, не являющееся помещением общего пользования, дверей и окон, расположенных внутри жилого или нежилого помещения. Указанные действия осуществляются собственниками соответствующих помещений.

20. Если физический износ общего имущества достиг установленного законодательством Российской Федерации о техническом регулировании уровня предельно допустимых характеристик надежности и безопасности и не обеспечивает безопасность жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного или муниципального имущества, что подтверждается предписанием, выданным соответственно федеральными

органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, уполномоченными осуществлять государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда независимо от его формы собственности, собственники помещений обязаны немедленно принять меры по устранению выявленных дефектов.

21. Капитальный ремонт общего имущества проводится по решению общего собрания собственников помещений для устранения физического износа или разрушения, поддержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей, в случае нарушения (опасности нарушения) установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности, а также при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества (в том числе ограждающих несущих конструкций многоквартирного дома, лифтов и другого оборудования).

22. Факт достижения общим имуществом уровня установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности устанавливается собственниками помещений или ответственными лицами с отражением этого факта в акте осмотра, а также соответственно федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, уполномоченными осуществлять государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда в соответствии с федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

23. В решении о проведении капитального ремонта собственники помещений вправе предусматривать замену элементов общего имущества при необходимости устранения их морального износа.

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

а) документы технического учета жилищного фонда, содержащие сведения о состоянии общего имущества;

б) документы (акты) о приемке результатов работ;

в) акты осмотра, проверки состояния (испытания) инженерных коммуникаций, приборов учета, механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме, конструктивных частей многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке, и других частей общего имущества) на соответствие их эксплуатационных качеств установленным требованиям;

г) инструкцию по эксплуатации многоквартирного дома по форме, установленной федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики

и нормативному правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства и жилищно-коммунального хозяйства. Указанная инструкция включает в себя рекомендации застройщика (подрядчика) по содержанию и ремонту общего имущества, рекомендуемые сроки службы отдельных частей общего имущества, а также может включать в себя рекомендации проектировщиков, поставщиков строительных материалов и оборудования, субподрядчиков.

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

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

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

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

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

а) копия кадастрового плана (карты) земельного участка, удостоверенная органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра;

б) выписка из Реестра, содержащая сведения о зарегистрированных правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом;

в) заверенная уполномоченным органом местного самоуправления копия градостроительного плана земельного участка по установленной форме (для многоквартирных домов, строительство, реконструкция или капитальный ремонт которых осуществлялись на основании разрешения на строительство, полученного после установления Правительством Российской Федерации формы градостроительного плана земельного участка);

г) документы, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута или иных обременений, с приложением заверенного соответствующей организацией (органом) по государственному учету объектов недвижимого имущества плана, на котором отмечены сфера действия и граница сервитута или иных обременений, относящегося к части земельного участка (при наличии сервитута);

д) проектная документация (копия проектной документации) на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) многоквартирного дома (при наличии);

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

27. Ответственные лица обязаны в установленном законодательством Российской Федерации порядке принимать, хранить и передавать техническую документацию на многоквартирный дом и иные документы, вносить в них необходимые изменения, связанные с управлением общим имуществом.

III. Несение собственниками помещений общих расходов на содержание и ремонт общего имущества

28. 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 управляющей организацией или непосредственно собственниками помещений;

б) обязательных платежей и 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 содержание и ремонт жилого помещения в соответствии с частью 6 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

29. Плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, включая оплату расходов на содержание и ремонт внутридомовых инженерных сетей электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, включая истребование задолженности с собственников помещений, не выполняющих надлежащим образом свои обязательства по оплате жилых помещений и коммунальных услуг.

30. Содержание общего имущества обеспечивается:

а) собственниками помещений — за счет собственных средств;

б) собственниками жилых помещений — гражданами, имеющими право на субсидии на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, — за счет собственных средств с использованием предоставленных им субсидий;

в) собственниками жилых помещений — физическими лицами, получившими (получающими) в соответствии с федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления компенсацию расходов (части расходов) на оплату жилых помещений и коммунальных услуг или на денежные выплаты, предоставляемые в качестве мер социальной поддержки граждан по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, предоставляемых из соответствующих бюджетов, — за счет собственных средств с использованием компенсаций расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг или соответствующих денежных выплат;

г) собственниками жилых помещений — гражданами, получившими (получающими) льготы по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, до внесения изменений в федеральные законы и иные нормативные правовые акты в части замены порядка предоставления гражданам льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг на порядок предоставления в соответствии со статьей 160 Жилищного кодекса Российской Федерации компенсаций — за счет собственных средств с учетом скидок, установленных федеральными законами и иными нормативными правовыми актами, принятыми до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации, и субвенций, предоставляемых из соответствующих бюджетов на осуществление целевых расходов, связанных с предоставлением указанных скидок.

31. При определении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения собственников помещений, которые выбрали управляющую организацию для управления многоквартирным домом, решение общего собрания собственников помещений в таком доме принимается на срок не менее чем один год с учетом предложений управляющей организации. Указанный размер платы устанавливается одинаковым для всех собственников помещений.

Предложения управляющей организации о перечне, объемах и качестве услуг и работ должны учитывать состав, конструктивные особенности, степень физического износа и технического состояния общего имущества, а также геодезические и природно-климатические условия расположения многоквартирного дома.

32. При непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений размер платы за содержание и ремонт жилого помещения соответствует размеру платы за услуги и работы в соответствии с договорами, заключенными собственниками помещений с лицами, оказывающими услуги и (или) выполняющими работы на основании решения (решений) общего собрания собственников помещений.

33. Размер обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества, для собственников помещений, являющихся членами товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива, а также размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников помещений, не являющихся членами указанных организаций, определяются органами управления товарищества собственников жилья либо органами управления жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива на основе утвержденной органами управления сметы доходов и расходов на содержание общего имущества на соответствующий год.

34. В случае если собственники помещений не приняли решение о способе управления многоквартирным домом, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, вносимой собственниками помещений, устанавливается органом местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации — городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге — органами государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации) по результатам открытого конкурса, проводимого в установленном порядке, равной цене договора управления многоквартирным домом. Цена договора управления многоквартирным домом устанавливается равной размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения, указанной в конкурсной документации.

35. Указанные в пунктах 31—34 настоящих Правил размеры платы за содержание и ремонт жилого помещения и размеры обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества, должны быть соразмерны утвержденному перечню, объемам и качеству услуг и работ.

36. В случае если собственники помещений на общем собрании выбрали способ непосредственного управления многоквартирным домом, но не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, органы местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации — городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге — органы государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации) в соответствии с частью 4 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации устанавливают размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, вносимой собственниками помещений, исходя из стоимости услуг и работ, входящих в утвержденные решением общего собрания собственников помещений перечни услуг и работ, выполняемых лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

37. При принятии общим собранием собственников помещений решения об оплате расходов на проведение капитального ремонта многоквартирного дома в соответствии со статьей 158 Жилищного

кодекса Российской Федерации размер платы за проведение капитального ремонта определяется с учетом предложений управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

38. При управлении многоквартирным домом управляющей организацией собственники помещений, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в соответствии с частью 4 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации несут расходы на содержание и ремонт общего имущества с учетом внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения нанимателями жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда. Если размер вносимой нанимателями таких жилых помещений платы меньше, чем размер платы, установленной в договоре управления, оставшаяся часть платы вносится наймодателем указанных жилых помещений в согласованном с управляющей организацией порядке.

IV. Контроль за содержанием общего имущества

39. Государственный контроль за содержанием общего имущества осуществляется федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в пределах своей компетенции в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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

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

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

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

41. Собственники помещений несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации.

42. Управляющие организации и лица, оказывающие услуги и выполняющие работы при непосредственном управлении многоквартирным домом, отвечают перед собственниками помещений за нарушение своих обязательств и несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором.

УТВЕРЖДЕНЫ
постановлением
Правительства РФ
от 13.08.2006 №491

ПРАВИЛА

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

1. Настоящие Правила устанавливают основания и порядок изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее соответственно — услуги, работы, общее имущество) ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность (далее — изменение размера платы).

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

3. Для целей настоящих Правил услуги и работы считаются оказанными или выполненными с ненадлежащим качеством в случае их несоответствия требованиям Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, иным требованиям законодательства Российской Федерации и условиям договоров, указанных в пункте 5 настоящих Правил.

4. Для целей настоящих Правил установленной продолжительностью перерывов в оказании услуг и выполнении работ является предельная длительность перерывов в оказании услуг и выполнении работ, определенная в соответствии с требованиями Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, иными требованиями законодательства Российской Федерации и условиями договоров, указанных в пункте 5 настоящих Правил.

5. В договоре управления многоквартирным домом, договоре о содержании и ремонте общего имущества, заключаемом с товариществом собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, договоре с лицами, оказывающими услуги и (или) выполняющими работы по содержанию и ремонту общего имущества при непосредственном управлении многоквартирным домом, может быть установлена меньшая продолжительность перерывов в оказании услуг и выполнении работ по сравнению с требованиями, указанными в пункте 4 настоящих Правил, если это не приводит к снижению качества содержания и ремонта общего имущества.

6. В случаях оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, органы управления товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, управляющая организация, а при непосредственном управлении многоквартирным домом лица, оказывающие услуги и (или) выполняющие работы (далее — ответственные лица), обязаны снизить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения собственникам помещений в порядке, установленном настоящими Правилами.

7. Собственники помещений вправе обратиться с заявлением об изменении размера платы к ответственному лицу, а наниматели жилых помещений, занимаемых по договору социального найма или договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда (далее — наниматель), — к наймодателю. При управлении многоквартирным домом управляющей организацией наниматели вправе обратиться с заявлением об изменении размера платы к соответствующей управляющей организации.

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

9. Лицо, которому в соответствии с пунктом 7 настоящих Правил направлено в письменной форме или сделано устно заявление, обязано в течение 2 рабочих дней с даты его получения направить соответственно собственнику помещения или нанимателю извещение

о дате его получения, регистрационном номере и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин отказа.

При личном обращении на экземпляре заявления собственника помещения или нанимателя жилого помещения делается отметка о дате его приема и регистрационном номере.

10. В случаях, указанных в пункте 6 настоящих Правил, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы за содержание и ремонт жилого помещения. Размер уменьшения платы за содержание и ремонт жилого помещения определяется по формуле:

$$\Delta P = \frac{P_y}{n_m} \times n_d$$

где:

ΔP — размер уменьшения платы за содержание и ремонт жилого помещения (рублей);

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

n_m — количество календарных дней в месяце;

n_d — количество полных календарных дней, в течение которых оказывались и (или) выполнялись услуги или работы ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

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

12. Для уменьшения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленной для нанимателей, управляющая организация использует сведения о стоимости отдельных услуг или работ (P_y), содержащиеся в смете, направленной уполномоченным органом местного самоуправления в соответствии с пунктом 11 настоящих Правил.

13. При управлении многоквартирным домом товариществом собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом либо при непосредственном его управлении собственниками помещений изменение размера платы нанимателей осуществляется наймодателем в соответствии с настоящими Правилами.

14. Не допускается изменение 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.

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

16. Акт нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ составляется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам для составления акта непредоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества.

Примерный договор о целевом бюджетном финансировании товарищества собственников жилья¹

ДОГОВОР о целевом бюджетном финансировании товарищества собственников жилья

«___» _____ 200__ г. № _____
г. _____

Настоящий договор заключен между товариществом собственников жилья «_____»
(наименование товарищества)
в лице председателя Правления (управляющего) _____,
(фамилия, имя, отчество)
действующего на основании Устава, и _____,
(орган местного самоуправления)
в лице _____,
(должность, фамилия, имя, отчество)
действующего на основании _____,
(название нормативно-правового акта)

о нижеследующем:

1. Предмет договора

Целевое бюджетное финансирование товарищества собственников жилья на содержание и ремонт, в т.ч. капитальный, жилого дома (жилых домов), находящегося(-ихся) в управлении товарищества и расположенного(-ых) по адресу _____

Размер целевого бюджетного финансирования, предоставляемого товариществу собственников жилья, рассчитывается исходя из:

1) размера дотаций на содержание и ремонт 1 кв. м общей площади, выделяемых для муниципального жилищного фонда, с учетом общей площади жилищного фонда, подлежащего дотированию в соответствии с действующим законодательством и находящегося в управлении товарищества собственников жилья;

2) размера денежных средств, необходимых для сохранения компенсаций за предоставление льгот по оплате содержания и ремонта жилья членам товарищества собственников жилья, имеющим право на соответствующие компенсации и льготы;

3) размера денежных средств, необходимых для предоставления адресных субсидий по оплате содержания и ремонта жилья членам товарищества собственников жилья, имеющим право на соответствующие субсидии.

2. Обязанности _____ (орган местного самоуправления)

_____ обязуется:
(орган местного самоуправления)

2.1. До _____ числа каждого месяца, следующего за текущим, перечислять на расчетный счет товарищества собственников жилья денежные средства в размере _____ рублей для обеспечения содержания и ремонта жилого дома.

2.2. По мере необходимости, но не реже чем раз в квартал, осуществлять контроль и корректировку размера перечисляемых денежных средств в соответствии с реально сложившимся уровнем бюджетного дотирования муниципальных жилищно-эксплуатационных предприятий.

3. Права _____ (орган местного самоуправления)

_____ имеет право:
(орган местного самоуправления)

3.1. Контролировать использование предоставленных товариществу собственников жилья в соответствии с договором денежных средств, а также соблюдение товариществом собственников жилья правил и норм содержания и ремонта жилищного фонда.

4. Обязанности товарищества собственников жилья

Товарищество собственников жилья обязано:

4.1. По запросу _____, но не реже
(орган местного самоуправления)

чем раз в квартал, предоставлять информацию о размерах финансируемого жилищного фонда по видам собственности — частной, государственной, муниципальной.

4.2. Осуществлять сбор с членов товарищества собственников жилья платежей за содержание и ремонт жилого дома до _____ числа каждого месяца, следующего за текущим; размер этих платежей должен составлять не менее _____ от платежей за содержание и ремонт жилого дома в аналогичных домах муниципального жилищного фонда.

¹ Утвержден приказом Госстроя России от 23.05.1997 № 17-21.

4.3. Ежеквартально, до _____ числа каждого первого месяца последующего квартала, предоставлять _____

(орган местного самоуправления)

отчетность об использовании перечисленных на расчетный счет товарищества собственников денежных средств.

4.4. Осуществлять содержание и ремонт (включая капитальный) жилого дома в соответствии с действующими правилами и нормами и реальными объемами финансирования.

5. Права товарищества собственников жилья

Товарищество собственников жилья имеет право:

5.1. Требовать корректировки суммы направляемых ему средств в сроки, указанные в п.2.2 настоящего договора.

6. Ответственность сторон

6.1. В случае использования перечисляемых денежных средств не по целевому назначению или из-за невыполнения товариществом собственников жилья других условий договора _____

(орган местного самоуправления)

вправе уменьшить текущее перечисление средств на _____%. Возобновление прежнего размера финансирования возможно лишь после устранения причины прекращения выплаты дотаций.

6.2. В случае просрочки перечисления денежных средств _____ уплачивает товариществу собственников _____

(орган местного самоуправления)

жилья пеню в размере 0,05% от несвоевременно перечисленной суммы за каждый день просрочки.

6.3. Товарищество собственников жилья за счет собственных средств погашает убытки, понесенные им в результате деятельности по управлению содержанием жилого дома.

7. Срок действия договора

7.1. Договор вступает в силу с момента подписания его обеими сторонами.

7.2. Договор заключается сроком на 1 год.

7.3. Если за 1 месяц до истечения срока действия настоящего договора ни одна из сторон не заявила о желании его расторгнуть, договор считается автоматически продленным еще на 1 год.

8. Прекращение договора

Настоящий договор может быть прекращен:

8.1. По обоюдному согласию сторон.

8.2. В случае ликвидации товарищества собственников жилья.

8.3. В случае истечения срока действия договора, если он не был продлен в порядке, предусмотренном п. 7.3.

9. Прочие условия

9.1. Споры по настоящему договору разрешаются в порядке, установленном действующим законодательством.

9.2. Настоящий договор может быть изменен или дополнен по соглашению сторон.

10. Юридические адреса сторон

Товарищество собственников
жилья _____

(орган местного самоуправления)

Адрес: г. _____

Телефон: _____

Р/счет: _____

ИНН _____

Адрес: г. _____

Телефон: _____

Р/счет: _____

ИНН _____

Подписи

Председатель
Правления

М.П.

Глава
местного самоуправления

М.П.

Приложение 11

Примерный Устав товарищества собственников жилья

Письмо
Департамента жилищной
политики и жилищного фонда
г. Москвы
от 15.05.2006

УСТАВ товарищества собственников жилья

«_____»

(Проект)

г. Москва
2006 год

УТВЕРЖДЕН
Протоколом № _____
общего собрания
собственников помещений
в многоквартирном доме
от «__» _____ 200__ г.
г. Москва 2006 год

1. Общие положения

1.1. Товарищество собственников жилья «_____», именуемое в дальнейшем «Товарищество», создано в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

1.2. Полное наименование Товарищества на русском языке:

Товарищество собственников жилья «_____».

1.3. Сокращенное наименование Товарищества на русском языке:

ТСЖ «_____».

1.4. Место нахождения Товарищества:
000000, _____, Г. _____, ул. _____,
дом _____.

1.5. Почтовый адрес Товарищества:
000000, _____, Г. _____, ул. _____,
дом _____.

1.6. Место нахождения исполнительного органа Товарищества:
000000, _____, Г. _____, ул. _____,
дом _____.

1.7. Товарищество собственников жилья (далее — Товарищество) создается без ограничения срока деятельности.

1.8. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, имеет печать с собственным наименованием, а также расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты юридического лица.

1.9. Товарищество является некоммерческой организацией, основанной на членстве.

1.10. Товарищество от своего имени приобретает имущественные и личные неимущественные права и обязанности и выступает истцом и ответчиком в суде.

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

1.12. Члены Товарищества не отвечают по обязательствам Товарищества. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов, в том числе по оплате членами Товарищества обязательных платежей: плате за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, а также плате за коммунальные услуги.

1.13. Товарищество представляет законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме в договорных отношениях с управляющей, ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями, в отношениях с органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также в суде.

1.14. Решение о создании Товарищества принимается собственниками помещений в многоквартирном доме на их общем собрании. Такое решение считается принятым, если за него проголосовали собственники помещений, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в таком доме.

2. Термины и определения

2.1. При исполнении и толковании настоящего Устава, если иное не вытекает из его контекста, слова или словосочетания будут иметь нижеуказанное значение:

Товарищество — Товарищество собственников жилья «_____», являющееся основанной на членстве некоммерческой организацией, добровольным объединением собственников помещений в многоквартирном доме, для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме (общим имуществом), обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством РФ пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

Собственник — собственник жилого и/или нежилого помещения в многоквартирном доме, имеющий право на долю в общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Член товарищества — собственник, вступивший в установленном порядке в товарищество.

Многоквартирный дом — расположенный по адресу: _____, единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенное на нем жилое здание, состоящее из жилых и нежилых помещений, находящихся в собственности более двух лиц, а остальные части (общее имущество) находятся в общей долевой собственности собственников помещений.

Помещение — часть многоквартирного дома (квартира, комната), выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования в жилых и нежилых целях, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц либо Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования.

Квартира — структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

Общее имущество — имущество, являющееся принадлежностью к жилым и нежилым помещениям, находящееся в общей долевой собственности собственников жилых и нежилых помещений, предназначенное для обслуживания, использования и доступа к помещениям, тесно связанное с ними назначением и следующие их судьбе. К общему имуществу относятся обслуживающие более одного помещения в многоквартирном доме межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши, технические этажи, чердаки и подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в многоквартирном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, сформированный в установленном порядке земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и иные, входящие в состав такого дома объекты недвижимости, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Доля в праве общей собственности — доля собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, определяет его долю в общем объеме обязательных платежей за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также долю голосов на общем собрании собственников помещений либо общем собрании членов Товарищества. Доля в праве общей собственности собственника помещения рассчитывается как соотношение площади помещения к

площади всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, не включая площадь помещений, относящихся к общему имуществу.

Коммунальные услуги — предоставляемые собственникам помещений в многоквартирном доме услуги за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления).

Обслуживающие организации — организации, оказывающие собственникам помещений в многоквартирном доме услуги и (или) выполняющие работы по ремонту общего имущества в таком доме.

Ресурсоснабжающие организации — организации, предоставляющие коммунальные ресурсы (услуги) собственникам помещений и лицам, пользующимся помещениями собственника.

Услуги по содержанию общего имущества — услуги, предоставляемые управляющей или обслуживающими организациями по: осмотру, текущему и капитальному ремонту, подготовке к сезонной эксплуатации и содержанию элементов общего имущества в многоквартирном доме; освещению помещений общего пользования; обеспечению температурно—влажностного режима помещений общего пользования; уборке и санитарно—гигиенической очистке помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме; сбору и вывозу твердых и жидких бытовых отходов; обеспечению пожарной безопасности; содержанию и уходу за элементами озеленения, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества. Услуги по содержанию общего имущества в многоквартирном доме предоставляются в соответствии с требованиями собственников помещений, установленными ими на общем собрании таких собственников.

Текущий ремонт — ремонт, проводимый для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей элементов общего имущества в многоквартирном доме и объектов, расположенных на входящем в состав общего имущества земельного участке.

Капитальный ремонт — ремонт общего имущества с целью восстановления исправности и эксплуатационных показателей, а при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества в многоквартирном доме.

Плата за жилое помещение — плата, включающая в себя плату за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, установленная из расчета 1 кв.метра общей площади жилого помещения. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается одинаковым для собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

2.2. Указанные термины и определения применимы ко всему Уставу.

3. Цель и виды деятельности Товарищества

3.1. Товарищество создано для осуществления следующих целей:

3.1.1. Управление комплексом недвижимого имущества (общим имуществом) в многоквартирном доме;

3.1.2. Обеспечение эксплуатации многоквартирного дома: заключение в интересах собственников помещений договора управления многоквартирным домом или договоров на выполнение работ и оказание услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, контроль исполнения обязательств по заключенным договорам, ведение бухгалтерской и технической документации на многоквартирный дом, планирование объемов работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, установление фактов невыполнения работ и не оказания услуг;

3.1.3. Владение, пользование и в установленных законодательством РФ пределах распоряжение общим имуществом в многоквартирном доме;

3.1.4. Представление законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме в договорных отношениях с ресурсоснабжающими, обслуживающими, управляющими и иными организациями;

3.1.5. Представление законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме в судебных, государственных и муниципальных органах;

3.1.6. Улучшение условий проживания собственников помещений;

3.1.7. Сохранение и приращение общего имущества;

3.1.8. Модернизация общего имущества.

3.2. Товарищество, как некоммерческая организация, не ставит в качестве основной цели своей деятельности извлечение прибыли. Товарищество вправе осуществлять предпринимательскую деятельность лишь постольку, поскольку это служит достижению целей Товарищества, предусмотренных законодательством РФ и настоящим Уставом.

Доходы, получаемые Товариществом от хозяйственной деятельности, не подлежат распределению между членами Товарищества и используются для оплаты общих расходов, а также в иных целях, предусмотренных Уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества либо общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.3. Товарищество по решению общего собрания членов Товарищества может осуществлять управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме штатными сотрудниками Товарищества.

3.4. Товарищество может оказывать услуги и выполнять работы для собственников помещений для улучшения условий их проживания (консультационные услуги, услуги Интернет—связи, услуги представительства, косметический ремонт помещений, получение и отправка корреспонденции и другие виды деятельности, не запрещенные законодательством Российской Федерации, направленные на достижение предусмотренных Уставом целей).

3.5. Собственники помещений в одном многоквартирном доме могут создать только одно Товарищество собственников жилья.

4. Право собственности на помещения и общее имущество в многоквартирном доме

Обязательные платежи членов Товарищества

4.1. Члену Товарищества принадлежит на праве собственности жилое и/или нежилое помещение. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения

принадлежащим ему помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, установленными жилищным законодательством РФ.

4.2. Жилые помещения используются для проживания граждан, Собственник жилого помещения вправе предоставить во владение и (или) в пользование, принадлежащее ему помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или ином законном основании с учетом требований, установленных гражданским законодательством и Жилищным кодексом РФ.

Не допускается размещение в жилых помещениях промышленных производств.

Пользование жилыми помещениями осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов граждан, проживающих в этом жилом помещении, соседей, требований пожарной безопасности санитарно—гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными правительством РФ.

4.3. Переустройство и/или перепланировка помещения в доме осуществляется в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом РФ.

Жилое помещение может быть переведено в нежилое в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом РФ.

4.4. Общее имущество в многоквартирном доме находится в общей долевой собственности собственников помещений. Собственники владеют, пользуются и в установленных жилищным законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

Уменьшение размера общего имущества возможно только при проведении реконструкции помещения и с согласия всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Доля собственника в праве общей собственности на общее имущество не подлежит отчуждению отдельно от права собственности на помещение и следует судьбе права собственности на это помещение. Доля каждого собственника в праве общей собственности на общее имущество в натуре не выделяема.

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

При переходе права собственности на помещение доля в праве общей долевой собственности на общее имущество нового собственника равна доле в праве общей долевой собственности на общее имущество предшествующего собственника.

4.5. Переустройство или перепланировка общего имущества с целью изменения его функционального назначения и переоформления в помещение иного использования производится по соглашению собственников, достигнутому в соответствии с установленной настоящим Уставом процедурой принятия решения общего собрания членов Товарищества либо путем получения их согласия в письменной форме.

4.6. Часть общего имущества может быть передана Товариществом в пользование любому заинтересованному лицу в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц. Передача в пользование заинтересованному лицу части общего имущества осуществляется по соглашению собственников, достигнутому в соответствии с установленной настоящим Уставом процедурой принятия решения общего собрания членов Товарищества либо путем получения их согласия в письменной форме.

Пользование заинтересованным лицом общим имуществом не должно нарушать права и законные интересы собственников, в том числе ограничивать права самостоятельного пользования общим имуществом, превышать допустимые пределы установленных нормативов и эксплуатационных требований: вибрации, звуко-, теплоизоляции в помещениях собственников.

4.7. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, может быть обременен правом ограниченного пользования (сервитут) другими лицами. Не допускается запрет на установление обременения земельного участка в случае необходимости обеспечения доступа других лиц к объектам, существовавшим до введения в действие Жилищного кодекса РФ. Новое обременение земельного участка правом ограниченного пользования устанавливается по со-

глашению между лицом, требующим такого обременения земельного участка, и собственниками, достигнутому в соответствии с установленной настоящим Уставом процедурой принятия решения общего собрания членов Товарищества либо путем получения их согласия в письменной форме. Споры об установлении обременения земельного участка правом ограниченного пользования или об условиях такого обременения разрешаются в судебном порядке.

4.8. Член Товарищества обязан за свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего ему помещения.

4.9. Члены Товарищества обязаны нести расходы по содержанию и текущему ремонту общего имущества, а также иные расходы, связанные с уставной деятельностью Товарищества (далее — членские взносы), установленные решениями общих собраний членов Товарищества.

В случае принятия собственниками решения о проведении капитального ремонта общего имущества и установления перечня работ по капитальному ремонту, сроков их проведения, а также размера платы за капитальный ремонт для каждого собственника и порядка ее внесения собственники обязаны оплачивать капитальный ремонт.

Кроме того, собственники обязаны оплачивать коммунальные услуги.

Члены Товарищества обязаны вносить членские взносы, плату за жилое помещение, коммунальные и прочие услуги ежемесячно, не позднее десятого числа месяца, следующего за прошедшим месяцем, на основании выставяемой ему счета-квитанции в порядке, установленном правлением Товарищества. Сбор и перечисление Товариществом обязательных платежей собственников помещений осуществляет по поручению таких собственников.

Не являющиеся членами Товарищества собственники помещений вносят обязательные платежи и взносы в порядке, установленном правлением Товарищества, если иное не установлено Товариществом в договоре о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений, не являющимися членами Товарищества.

Наниматели по договору социального найма или договору найма государственного жилищного фонда вносят обязательные платежи в порядке, установленном правлением Товарищества, если иное не установлено Товариществом в

договоре о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственником государственного жилищного фонда.

Собственники и лица, пользующиеся помещениями собственника, несвоевременно и (или) не полностью внесшие обязательные платежи и взносы, обязаны уплатить неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки платежа, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

Неиспользование собственником принадлежащего ему помещения или отказ от пользования общим имуществом либо отказ от вступления в члены Товарищества не является основанием для освобождения собственника полностью или частично от внесения обязательных платежей и взносов.

4.10. В случае принятия собственниками решения об изменении способа управления многоквартирным домом они обязаны возместить расходы Товарищества по ранее заключенным договорам.

5. Членство в Товариществе

5.1. Членами Товарищества могут быть граждане РФ, иностранные граждане, лица без гражданства, юридические лица, органы государственной власти и органы местного самоуправления, являющиеся собственниками помещений.

5.2. Членство в Товариществе возникает у собственника на основании заявления о вступлении в члены Товарищества.

Членами Товарищества могут стать наследники членов Товарищества, несовершеннолетние лица, а также лица, к которым перешло право собственности на помещения в результате предусмотренных законодательством РФ сделок с недвижимостью.

При создании Товарищества членство в Товариществе возникает у всех собственников, выразивших свое волеизъявление об этом и уплативших вступительный взнос, с момента государственной регистрации Товарищества в качестве юридического лица.

5.3. Членство в Товариществе является добровольным. Член Товарищества в любое время может выйти из Товари-

щества, подав об этом письменное заявление в правление Товарищества.

Членство в Товариществе прекращается с момента подачи заявления о выходе из числа членов Товарищества или с момента прекращения права собственности члена Товарищества на помещение, его смерти, ликвидации юридического лица — собственника помещения, либо ликвидации Товарищества как юридического лица.

5.4. Интересы несовершеннолетних членов Товарищества представляют их родители, опекуны или попечители в установленном законодательством порядке. В случаях, предусмотренных законодательством, совершение действий от имени несовершеннолетних членов Товарищества производится с согласия органов опеки и попечительства.

5.5. В случае если помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей собственности, то они могут принять решение о представлении их интересов в Товариществе одним из них.

5.6. Прием в Товарищество новых членов производится правлением по их заявлению.

6. Средства и имущество Товарищества

6.1. В собственности Товарищества может находиться движимое и недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома, приобретенное Товариществом по предусмотренным законодательством РФ основаниям.

6.2. Средства Товарищества состоят из:

6.2.1. Членских взносов;

6.2.2. Вступительных взносов;

6.2.3. Взносов собственников, не являющихся членами Товарищества, на совместное управление общим имуществом в многоквартирном доме по договорам о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме;

6.2.4. Обязательных платежей;

6.2.5. Платежей собственников на проведение капитального ремонта общего имущества, в случае принятия собственниками помещений решения о проведении такого ремонта, установления перечня работ, их стоимости, срока проведения и размера платежей за капитальный ремонт для каждого собственника;

6.2.6. Доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества;

6.2.7. Бюджетных средств (субсидий) на обеспечение эксплуатации общего имущества, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий, передаваемых Товариществу в установленных законодательством РФ случаях;

6.2.8. Прочих поступлений.

6.3. По решению общего собрания членов Товарищества Товарищество может образовывать специальные фонды, расходующиеся на цели, предусмотренные его Уставом.

7. Права Товарищества

7.1. Товарищество имеет право:

7.1.1. 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;

7.1.2. Определять смету доходов и расходов Товарищества на год (финансовый план), в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные Уставом Товарищества цели;

7.1.3. Определять порядок внесения членских и иных взносов, а также обязательных платежей;

7.1.4. Осуществлять по поручению собственников помещений начисление, сбор и перечисление обязательных платежей управляющей организации или обслуживающим, ресурсоснабжающим и прочим организациям;

7.1.5. Устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год Товарищества размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также размер членских взносов;

7.1.6. Осуществлять самостоятельно выбор управляющей или обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих орга-

низаций, а также заключать с ними договоры от имени и за счет собственников помещений;

7.1.7. Осуществлять контроль и требовать исполнения обязательств по договорам с управляющей или обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями;

7.1.8. Подготавливать предложения собственникам по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также проводить расчет расходов на его проведение;

7.1.9. Осуществлять проверку технического состояния общего имущества;

7.1.10. Принимать и осуществлять хранение проектной, технической, бухгалтерской, а также иной документации на многоквартирный дом, вносить изменения и дополнения в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ;

7.1.11. Выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги в рамках уставной деятельности при осуществлении Товариществом предпринимательской деятельности;

7.1.12. Пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством РФ.

7.1.13. Передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим Товариществу услуги;

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

7.1.15. Устанавливать охранную сигнализацию на места общего пользования (подвал, чердак и др.);

7.1.16. Приобретать средства пожаротушения;

7.1.17. Проводить от имени и за счет собственников регистрацию и страхование опасных производственных объектов (газовой котельной, лифтов и т.п.);

7.1.18. Осуществлять страхование имущества товарищества и общего имущества по решению общего собрания членов Товарищества;

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

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

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

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

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

5) Заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия.

7.2. Товарищество вправе оставлять на своем расчетном счете полученные за счет экономии средства. Товарищество вправе расходовать сэкономленные средства на возмещение расходов, связанных с оплатой дополнительных работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, возмещение убытков по деликтным отношениям, актам вандализма, штрафным санкциям.

7.3. В случае неисполнения собственниками помещений своих обязанностей по участию в общих расходах Товарищество в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов.

8. Обязанности Товарищества

8.1. Товарищество обязано:

8.1.1. Обеспечить выполнение требований законодательства РФ и настоящего Устава;

8.1.2. Представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме в договорных отношениях с управляющей, ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями, в отношениях с органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также в суде;

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

8.1.4. Выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору;

8.1.5. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме путем: заключения в интересах собственников помещений договора управления многоквартирным домом или договоров на выполнение работ и оказание услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, контроля исполнения обязательств по заключенным договорам, ведения бухгалтерской и технической документации на многоквартирный дом, планирования объемов работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, установления фактов невыполнения работ и не оказания услуг;

8.1.6. Принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав собственников по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом или препятствующих этому;

8.1.7. В случае заключения от имени и за счет собственников договоров с обслуживающими организациями на отдельные виды работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту, контролировать исполнение обслуживающими организациями договорных обязательств;

8.1.8. Осуществлять контроль за правильностью начисления управляющей организацией или ЕИРЦ размеров обязательных платежей собственникам помещений;

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

8.1.10. Обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество, а также обязанностей собственников по капитальному ремонту общего имущества;

8.1.11. Осуществлять приемку работ и услуг по заключенным договорам, а также подписывать акты выполненных работ и оказанных услуг;

8.1.12. Устанавливать и актировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств;

8.1.13. Устанавливать факты причинения вреда имуществу собственников помещений;

8.1.14. Осуществлять контроль за использованием членами Товарищества принадлежащих им помещений в соответствии с целевым назначением и требованиями законодательных и иных актов, регулирующих пользование помещениями в многоквартирном доме;

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

8.1.16. Информировать управляющую и обслуживающие организации о проведении общих собраний членов Товарищества;

8.1.17. Осуществлять хранение копий правоустанавливающих документов на помещения, а также иных документов, являющихся основанием для проживания граждан в помещении;

8.1.18. Осуществлять прием и рассмотрение обращений, жалоб собственников помещений на действия (бездействие) управляющей или обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций;

8.1.19. Выдавать собственникам помещений справки и иные документы в пределах своих полномочий;

8.1.20. Исполнять поручения членов Товарищества в рамках уставной деятельности;

8.1.21. Вести бухгалтерскую, статистическую и иную документацию;

8.1.22. Выполнять иные обязанности в пределах предоставленных собственниками полномочий;

8.1.23. Хранить документы Товарищества:

— учредительные и бухгалтерские документы Товарищества;

— протоколы общих собраний Товарищества, протоколы ревизионной комиссии, протоколы правления, приказы исполнительного органа Товарищества;

— документы, подтверждающие права Товарищества на принадлежащее ему имущество;

— делопроизводство Товарищества;

— акты ревизионных проверок или заключений ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества, аудитора, государственных и муниципальных органов финансового контроля;

— иные документы, предусмотренные федеральными законами и иными правовыми актами Российской Федерации, внутренними документами Товарищества, решениями общего собрания Товарищества и исполнительного органа Товарищества.

8.2. Товарищество хранит документы по месту нахождения своего исполнительного органа.

9. Права Членов Товарищества

9.1. Член Товарищества имеет право:

9.1.1. Самостоятельно распоряжаться принадлежащим ему помещением;

9.1.2. Участвовать в общем собрании членов Товарищества и голосовать лично или через своего представителя, уполномоченного доверенностью;

9.1.3. Избирать и быть избранным в органы управления Товарищества и его орган контроля;

9.1.4. Получать информацию о деятельности органов управления Товарищества лично и через его органы контроля;

9.1.5. Добровольно выйти из состава членов Товарищества;

9.1.6. Обжаловать в суд решение общего собрания членов Товарищества или решение правления Товарищества, которые не соответствуют законодательству РФ и нарушают его права и охраняемые законом интересы;

9.1.7. Вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе его органов;

9.1.8. Осуществлять предпринимательскую деятельность в принадлежащем ему помещении с соблюдением требований законодательства РФ, санитарных, противопожарных и иных правил и норм;

9.1.9. Поручать Товариществу заключать в его интересах и за его счет возмездные договоры с третьими лицами, а также по его поручению производить оплату по заключенным договорам;

9.1.10. Осуществлять иные права, не запрещенные законодательством РФ.

10. Обязанности Членов Товарищества

10.1. Член Товарищества обязан:

10.1.1. Бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома, объектам благоустройства придомовой территории и зеленым насаждениям;

10.1.2. Поддерживать принадлежащее ему помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории, правила содержания общего имущества;

10.1.3. Использовать принадлежащее ему помещение в соответствии с его целевым назначением;

10.1.4. Выполнять требования настоящего Устава, решений общего собрания членов Товарищества, правления Товарищества и председателя правления Товарищества;

10.1.5. Не нарушать права других собственников;

10.1.6. Нести бремя содержания принадлежащего помещения, общего имущества;

10.1.7. Своевременно оплачивать членские взносы, налоги и обязательные платежи: плату за жилое помещение и коммунальные услуги;

10.1.8. Своевременно извещать Товарищество или уполномоченную им управляющую организацию (управляющего) о своем временном отсутствии по месту жительства, а также о количестве граждан, фактически проживающих в его помещении или работающих в нем;

10.1.9. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего ему помещения и находящегося внутри него оборудования, не относящегося к общему имуществу;

10.1.10. Допускать в помещение должностных лиц Товарищества, управляющей организации (управляющего), предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля;

10.1.11. Участвовать в мероприятиях, проводимых Товариществом;

10.1.12. Участвовать в общих собраниях членов Товарищества;

10.1.13. Принимать необходимые меры по предотвращению причинения ущерба общему имуществу;

10.1.14. Предоставлять Товариществу или уполномоченной им управляющей организации (управляющему) информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение члена Товарищества в случае его временного отсутствия, на случай проведения аварийных работ;

10.1.15. За свой счет устранять нанесенный им ущерб имуществу других собственников помещений в многоквартирном доме, а также лицами, проживающими в помещении члена Товарищества;

10.1.16. Предоставлять Товариществу сведения об обременении принадлежащего ему помещения;

10.1.17. Знакомиться с информацией, вывешиваемой Товариществом в местах общего пользования;

10.1.18. Соблюдать иные установленные общим собранием членов Товарищества требования.

11. Органы управления и контроля Товарищества

11.1. Органами управления Товарищества являются:

11.1.1. Общее собрание членов Товарищества;

11.1.2. Правление Товарищества.

11.2. Высшим органом управления Товарищества является общее собрание членов Товарищества.

11.3. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется правлением Товарищества.

11.4. Контроль за работой правления Товарищества, соблюдением им действующего законодательства, требований настоящего Устава и решений общих собраний осуществляет ревизионная комиссия (ревизор).

12. Общее собрание членов Товарищества

12.1. Общее собрание членов Товарищества созывается в порядке, установленном настоящим Уставом.

12.2. Общее собрание членов Товарищества может проводиться в форме совместного присутствия или в форме опроса (заочного голосования).

12.3. Общее собрание членов Товарищества в форме опроса (заочного голосования) осуществляется путем принятия членами Товарищества решений в письменной форме по вопросам, поставленным на голосование.

12.4. Общее собрание членов Товарищества в форме заочного голосования вправе принимать решения по всем вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания членов Товарищества.

12.5. Общее собрание членов Товарищества в форме заочного голосования проводится в соответствии с Порядком проведения общего собрания членов Товарищества в форме заочного голосования, утвержденного общим собранием членов Товарищества.

12.6. Годовое общее собрание членов Товарищества созывается по инициативе правления Товарищества не позднее 60 (шестидесяти) дней после окончания финансового года.

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

12.7. Организация общего собрания членов Товарищества:

12.7.1. Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества не позднее, чем за 10 (десять) дней до даты его проведения, вывешивается правлением Товарищества в местах общего пользования доступных для всех собственников (вход в подъезд, прилифтовые площадки, доска объявлений).

По просьбе члена Товарищества уведомление может быть выслано в письменной форме путем почтового отправления по месту его фактического жительства не позднее, чем за 10 дней до даты проведения общего собрания членов Товарищества.

Товарищество не несет ответственности за неуведомление члена Товарищества, отсутствующего по месту жительства в период организации и проведения общего собрания членов Товарищества и не представившего информации о месте своего фактического проживания.

12.7.2. В уведомлении о проведении общего собрания членов Товарищества указываются сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание, дата, место и

время проведения общего собрания и выносимые на обсуждение вопросы (повестка дня), порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на таком собрании, адрес или место, где с ними можно ознакомиться. Общее собрание членов Товарищества не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были заявлены в повестке дня.

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

12.7.4. Общее собрание членов Товарищества может быть проведено по группам членов Товарищества в зависимости от вида (жилое или нежилое) принадлежащих им помещений в многоквартирном доме и решаемых вопросов.

12.7.5. Член Товарищества вправе участвовать в общем собрании и голосовать лично, либо через уполномоченное им лицо (представителя). Полномочия представителя оформляются доверенностью, удостоверенной в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом РФ.

12.7.6. Общее собрание правомочно (имеет кворум), если на нем присутствуют члены Товарищества или их представители, обладающие более пятидесятью процентами голосов от общего числа голосов.

В случае отсутствия на общем собрании кворума инициатор собрания назначает новую дату, время и место проведения общего собрания.

12.7.7. Общее собрание ведет председатель правления Товарищества, а в случае его отсутствия — один из членов правления Товарищества. В случае отсутствия вышеуказанных лиц или их отказа собрание ведет председатель собрания, который избирается большинством голосов присутствующих на общем собрании членов Товарищества или их уполномоченных представителей.

Решение общего собрания членов Товарищества принимается простым большинством голосов от общего числа голосов, которыми обладают присутствующие на общем собрании члены Товарищества и их представители, кроме случаев, предусмотренных п. 12.10 настоящего Устава.

Решение общего собрания, принятое в порядке, предусмотренном настоящим Уставом и действующим законодательством, является обязательными для всех членов Товарищества, в том числе и для тех, которые не приняли участия в голосовании независимо от причины, а также для собственников помещений, не являющихся членами Товарищества.

12.7.8. На общем собрании членов Товарищества вправе присутствовать собственники помещений, не являющиеся членами Товарищества.

12.8. К исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества относится:

12.8.1. Принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества;

12.8.2. Принятие решений об отчуждении, залоге или передаче иных прав на имущество Товарищества;

12.8.3. Предоставление сервитутов или иных прав пользования общим имуществом;

12.8.4. Принятие решений о приобретении, строительстве, реконструкции, в том числе с расширением (надстройкой), возведении хозяйственных построек и других сооружений, капитальном ремонте общего имущества;

12.8.5. Принятие решения о получении заемных средств, включая банковские кредиты;

12.8.6. Предоставление в пользование или ограниченное пользование части общего имущества в многоквартирном доме;

12.8.7. Принятие решений о сдаче в аренду части общего имущества в многоквартирном доме;

12.8.8. Принятие решений о страховании имущества Товарищества и общего имущества в многоквартирном доме;

12.8.9. Внесение изменений и дополнений в Устав Товарищества;

12.8.10. Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;

12.8.11. Передача управляющей организации или управляющему полномочий по управлению многоквартирным домом;

12.8.12. Избрание членов правления Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора);

12.8.13. Утверждение перечня работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества

в многоквартирном доме, перечней дополнительных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества и их стоимости;

12.8.14. Установление размеров платы за жилое помещение и взносов для всех собственников помещений, а также членских взносов для членов Товарищества;

12.8.15. Образование специальных фондов Товарищества, в том числе резервного, на восстановление и ремонт общего имущества и его оборудования, проведение капитального ремонта общего имущества;

12.8.16. Утверждение годового плана о финансовой деятельности Товарищества и отчета о выполнении такого плана;

12.8.17. Рассмотрение жалоб на действия правления, председателя правления Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора);

12.8.18. Принятие и изменение по представлению председателя правления Товарищества правил внутреннего распорядка работников Товарищества, положения об оплате их труда;

12.8.19. Определение размера вознаграждения членам правления Товарищества;

12.8.20. Утверждение внутренних регламентов Товарищества, в том числе ведения общего собрания членов Товарищества, деятельности его правления;

12.8.21. Утверждение отчетов правления Товарищества, заключений ревизионной комиссии (ревизора). Заключение ревизионной комиссии утверждается общим собранием только после предоставления ревизионной комиссией сведений о направлении данного заключения для ознакомления правлению Товарищества;

12.8.22. Другие вопросы, отнесенные действующим законодательством РФ к компетенции общего собрания членов Товарищества.

12.9. Общее собрание может также решать вопросы, отнесенные к компетенции правления.

12.10. По вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания членов Товарищества в соответствии с п.п.12.8.1 — 12.8.7 настоящего Устава, решения принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

12.11. Члены Товарищества могут голосовать посредством опроса в письменной форме или голосовать по группам членов Товарищества в зависимости от вида (жилое или нежилое) принадлежащих им помещений и решаемых вопросов.

12.12. Члены Товарищества на общем собрании членов Товарищества могут голосовать в письменной форме только по вопросам, заявленным в повестке дня.

13. Правление Товарищества

13.1. Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества общим собранием членов Товарищества на два года и осуществляет руководство текущей деятельностью Товарищества по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества.

По истечении срока действия полномочий правления Товарищества, их полномочия сохраняются не более чем на 3 месяца до проведения очередного отчетно—выборного общего собрания членов Товарищества.

13.2. Правление является исполнительным органом Товарищества, подотчетным общему собранию членов Товарищества. Численный состав членов правления Товарищества устанавливается общим собранием членов Товарищества и не может быть менее трех членов.

В состав правления Товарищества не могут входить родственники членов правления Товарищества.

13.3. Выборы членов правления Товарищества могут быть проведены открытым или тайным голосованием.

13.4. Первое заседание правления Товарищества проводится сразу после проведения общего собрания членов Товарищества, на котором были избраны члены правления. Правление Товарищества на своем первом заседании обязано избрать из своего состава председателя правления Товарищества.

13.5. В обязанности правления Товарищества входят:

13.5.1. Оперативное руководство текущей деятельностью Товарищества;

13.5.2. Соблюдение Товариществом действующего законодательства и требований Устава;

13.5.3. Контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и членских взносов;

13.5.4. Составление смет доходов и расходов Товарищества на соответствующий год, отчетов о финансовой деятельности, предоставление их на утверждение общему собранию членов Товарищества;

13.5.5. Управление многоквартирным домом или заключение договора на управление им;

13.5.6. Заключение договоров на обслуживание и ремонт общего имущества;

13.5.7. Наем и увольнение работников для обслуживания многоквартирного дома;

13.5.8. Заключение от имени собственников и за их счет договоров на выполнение работ и оказание услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлению коммунальных и прочих услуг;

13.5.9. Ведение списка членов Товарищества, а также делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности;

13.5.10. Созыв и проведение общих собраний членов Товарищества;

13.5.11. Установление и фиксирование фактов неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, составление соответствующих актов;

13.5.12. Установление фактов причинения вреда имуществу собственников;

13.5.13. Хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством;

13.5.14. Выдача собственникам помещений справок и иных документов в пределах своих полномочий;

13.5.15. Ведение бухгалтерской, статистической и иной отчетности;

13.5.16. Рассмотрение заявлений и жалоб собственников помещений;

13.5.17. Разработка и вынесение на утверждение общего собрания членов Товарищества: перечней работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества; перечней дополнительных работ; расчет стоимости работ;

13.5.18. Расчет размеров платы за жилое помещение и взносов для всех собственников помещений, а также членских взносов для членов Товарищества;

13.5.19. Осуществление контроля и требование исполнения договорных обязательств управляющей, обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями;

13.5.20. Осуществление приемки работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам;

13.5.21. Осуществление по поручению собственников помещений начислений, сбора, перечисления и перерасчета обязательных и иных платежей, а также взносов собственников своими силами либо путем привлечения третьих лиц;

13.5.22. Осуществление проверки технического состояния общего имущества;

13.5.23. Реализация мероприятий по ресурсосбережению;

13.5.24. Прекращение полномочий председателя правления и выборы нового;

13.5.25. Передача технической, бухгалтерской и иной документации на дом, а также учредительных и иных документов Товарищества новому правлению. В случае ликвидации Товарищества и (или) изменения способа управления многоквартирным домом техническая, бухгалтерская и иная документация на дом передается ликвидационной комиссией или выбранной управляющей организацией. Учредительные и иные документы Товарищества передаются ликвидационной комиссией или уполномоченному на общем собрании собственнику помещения.

13.5.26. Выполнение иных обязанностей, вытекающих из настоящего Устава.

13.6. Заседание правления Товарищества созывается его председателем.

13.7. Члены Товарищества имеют право свободно посещать любые заседания правления.

13.8. Заседание правления признается правомочным при участии в нем большинства членов правления.

Решение правления признается правомочным, если оно принято простым большинством голосов присутствующих на заседании членов правления Товарищества. Решение правления оформляется протоколом.

13.9. Правление имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с утвержденной в установленном настоящим Уставом порядке сметой расходов Товарищества.

13.10. Члены правления и председатель правления Товарищества несут перед Товариществом ответственность за причиненные своими действиями или бездействием Товариществу убытки. При этом не несут ответственности члены правления, голосовавшие против решения правления, которое повлекло за собой причинение убытков Товариществу, или не принимавшие участия в голосовании по этому вопросу по уважительной причине.

14. Председатель правления Товарищества

14.1. Председатель правления Товарищества избирается из числа членов правления Товарищества на срок два года. Председатель правления обеспечивает выполнение решений общего собрания членов Товарищества, правления, руководит текущей деятельностью Товарищества и имеет право давать обязательные указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества.

Председателем правления Товарищества не может быть уполномоченное на основании доверенности лицо.

14.2. Председатель правления Товарищества действует без доверенности от имени Товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, одобренные правлением Товарищества или общим собранием членов Товарищества, разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов Товарищества правила внутреннего трудового распорядка работников Товарищества, положения об оплате их труда.

14.3. Председатель правления Товарищества и члены правления при осуществлении своих прав и исполнении установленных обязанностей должны действовать в интересах Товарищества, осуществлять свои права и исполнять установленные обязанности добросовестно и разумно.

14.4. Председатель правления Товарищества обязан обеспечить ревизионной комиссии (ревизору, аудитору) свободный доступ к любым документам, относящимся к деятельности Товарищества.

14.5. По истечении установленного срока полномочия председателя правления прекращаются.

14.6. Председатель правления может быть досрочно освобожден от исполнения обязанностей общим собранием членов Товарищества или правлением.

15. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества

15.1. Ревизионная комиссия (ревизор) избирается общим собранием членов Товарищества на срок не более чем два года. По истечении установленного срока полномочия ревизионной комиссии прекращаются.

Количественный состав ревизионной комиссии определяет общее собрание членов Товарищества. Выбор одного ревизора возможен только в случае его профессиональной подготовленности.

15.2. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления Товарищества, а также их родственники.

15.3. Ревизионная комиссия, состоящая более чем из одного ревизора, из своего состава избирает председателя. Председатель ревизионной комиссии или ревизор должен иметь экономическое или бухгалтерское образование.

15.4. Ревизионная комиссия (ревизор):

15.4.1. Контролирует деятельность правления Товарищества и его председателя, а также проводит не реже одного раза в год плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества;

15.4.2. Представляет общему собранию членов Товарищества заключения по смете расходов Товарищества, годовому отчету и размерам обязательных платежей и членских взносов;

15.4.3. Отчитывается перед общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

15.5. Порядок работы ревизионной комиссии (ревизора) и ее полномочия регулируются Положением о ревизионной комиссии (ревизоре), утвержденным общим собранием членов Товарищества. Ревизионная комиссия (ревизор) подотчетна только общему собранию членов Товарищества.

15.6. Члены ревизионной комиссии (ревизор) Товарищества несут предусмотренную законодательством ответственность за неисполнение или ненадлежащее выполнение обязанностей, предусмотренных настоящим Уставом и законодательством РФ.

15.7. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества обязана:

15.7.1. Проверять выполнение правлением Товарищества и председателем правления решений общих собраний членов Товарищества, правления, законность совершенных

правлением от имени Товарищества и членов Товарищества сделок, состояние имущества Товарищества;

15.7.2. Осуществлять ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества не реже чем один раз в год, а также по инициативе членов ревизионной комиссии (ревизора), решению общего собрания членов Товарищества либо по требованию членов правления Товарищества;

15.7.3. Предоставлять отчет о результатах ревизии на утверждение общего собрания членов Товарищества с представлением рекомендаций об устранении выявленных нарушений. Отчет предоставляется на общее собрание членов Товарищества только после направления его для ознакомления правлению Товарищества;

15.7.4. Информировать правление Товарищества о результатах ревизии до обсуждения их на общем собрании членов Товарищества.

15.8. По результатам ревизии при создании угрозы интересам Товарищества и его членов либо при выявлении злоупотреблений членами правления Товарищества и председателя правления своими полномочиями ревизионная комиссия (ревизор) в пределах своих полномочий вправе созвать внеочередное общее собрание членов Товарищества либо обратиться в правоохранительные органы или в суд.

15.9. По решению общего собрания членов Товарищества для проверки финансово-хозяйственной деятельности Товарищества, кроме ревизионной комиссии (ревизора) может быть приглашен сторонний аудитор, имеющий лицензию на данный вид деятельности.

16. Ведение делопроизводства в Товариществе

16.1. Протоколы общих собраний членов Товарищества подписывают председатель и секретарь таких собраний, данные протоколы заверяются печатью Товарищества и хранятся с листами регистрации членов Товарищества в его делах постоянно.

16.2. В случае принятия решения о голосовании в форме опроса (заочного голосования) постоянному хранению подлежат протоколы общих собраний членов Товарищества с листами голосования.

16.3. Протоколы заседаний правления и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества оформляются в письменной форме, подписываются председателем правления Това-

рищества или его заместителем, председателем ревизионной комиссии (ревизором) соответственно. Протоколы заседаний правления и ревизионной комиссии заверяются печатью Товарищества и хранятся в его делах постоянно.

16.4. Копии протоколов общих собраний членов Товарищества, заседаний правления, ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества, заверенные выписки из данных протоколов представляются для ознакомления членам Товарищества по их требованию.

17. Прекращение деятельности Товарищества

17.1. Прекращение деятельности Товарищества возможно в форме реорганизации (слияние, присоединение, разделение, выделение, преобразование) либо ликвидации в установленном законодательством РФ порядке.

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

17.3. Товарищество ликвидируется:

17.3.1. По решению общего собрания членов Товарищества в случае физического уничтожения многоквартирного дома;

17.3.2. По решению общего собрания членов Товарищества в связи с принятием собственниками решения об изменении способа управления многоквартирным домом;

17.3.3. В случае если члены Товарищества не обладают более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме;

17.3.4. По решению суда.

17.4. При ликвидации Товарищества недвижимое и иное имущество Товарищества, оставшееся после расчетов с бюджетом и кредиторами, распределяется между членами Товарищества в порядке, установленном законодательством РФ, а архив, дела и документы Товарищества передаются в установленном порядке в архив на территории, на которой расположено Товарищество.

18. Заключительные положения

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

18.2. Поправки, изменения и дополнения к настоящему Уставу вносятся на основании решения общего собрания. Изменения и дополнения к настоящему Уставу подлежат государственной регистрации.

18.3. Расходы по образованию и регистрации Товарищества распределяются между собственниками жилых и нежилых помещений пропорционально их доле в праве общей собственности на общее имущество.

18.4. Настоящий Устав составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую силу, один из которых хранится в регистрирующем органе, а второй у Товарищества.

Содержание

Введение.....	3
Глава 1. Создание и деятельность товарищества собственников жилья.....	5
§ 1.1. Понятие «товарищество собственников жилья»	6
§ 1.2. Устав товарищества собственников жилья.....	8
§ 1.3. Регистрация товарищества собственников жилья.....	11
§ 1.4. Реорганизация, объединение и ликвидация товариществ собственников жилья.....	14
1.4.1. Реорганизация товарищества.....	14
1.4.2. Объединение товариществ.....	19
1.4.3. Ликвидация товарищества.....	22
§ 1.5. Права и обязанности товарищества собственников жилья.....	26
1.5.1. Права товарищества.....	27
1.5.2. Обязанности товарищества.....	40
Глава 2. Правовое положение членов товарищества собственников жилья.....	45
§ 2.1. Членство в товариществе собственников жилья.....	45
2.1.1. Права членов товарищества.....	49
2.1.2. Обязанности членов товарищества.....	49
§ 2.2. Органы управления товарищества собственников жилья.....	51
2.2.1. Общее собрание членов товарищества.....	57
2.2.2. Правление товарищества.....	54
2.2.3. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества.....	59
§ 2.3. Средства и имущество товарищества собственников жилья.....	60
Приложения.....	62
<i>Приложение 1. Жилищный кодекс Российской Федерации (извлечение).....</i>	62

<i>Приложение 2. Примерный устав товарищества собственников жилья.....</i>	72
<i>Приложение 3. Форма заявления о государственной регистрации юридического лица при создании.....</i>	104
<i>Приложение 4. Примерная форма договора управления многоквартирным домом.....</i>	120
<i>Приложение 5. Примерный договор по обеспечению потребителей услугами по содержанию, техническому обслуживанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории.....</i>	145
<i>Приложение 6. Правила предоставления коммунальных услуг гражданам.....</i>	155
<i>Приложение 7. Правила установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг.....</i>	200
<i>Формулы, используемые для определения нормативов потребления коммунальных услуг.....</i>	209
<i>Приложение 8. Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме.....</i>	226
<i>Приложение 9. Правила изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.....</i>	238
<i>Приложение 10. Примерный договор о целевом бюджетном финансировании товарищества собственников жилья.....</i>	242
<i>Приложение 11. Примерный Устав товарищества собственников жилья (г. Москва).....</i>	246