

**МИНИСТЕРСТВО ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ПРИКАЗ
от 30 июня 2006 г. N 16**

**ОБ УТВЕРЖДЕНИИ МЕТОДИЧЕСКИХ РЕКОМЕНДАЦИЙ
ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ**

В целях методического обеспечения реализации положений Жилищного кодекса Российской Федерации, касающихся прав собственников помещений по принятию решений по вопросам управления многоквартирными домами, создания товариществ собственников жилья, учитывая многочисленные обращения граждан, возникающие при реализации прав собственников помещений на объединение для совместного управления многоквартирным домом и обеспечения его эксплуатации, а также при организации и проведении общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах по выбору способа управления, приказываю:

1. Рекомендовать органам местного самоуправления:

1.1. Определить орган исполнительной власти муниципального образования, уполномоченный осуществлять взаимодействие с населением по вопросам управления многоквартирными домами (далее - уполномоченный орган).

1.2. Возложить на уполномоченный орган исполнительной власти обязанность по организации комплекса мероприятий по проведению общих собраний в многоквартирных домах с целью определения способа управления.

1.3. Составить перечень многоквартирных домов, находящихся на территории муниципального образования, в которых расположены жилые помещения, находящиеся в муниципальной собственности.

1.4. Определить долю муниципальной собственности в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирных домах, организовать ведение реестра объектов собственности муниципального образования в жилищной сфере (Реестр СЖС).

1.5. Органам исполнительной власти муниципального образования, уполномоченным осуществлять права собственника муниципального имущества, инициировать проведение общих собраний в многоквартирных домах по выбору способа управления.

1.6. При определении на общих собраниях собственников помещений способа управления многоквартирным домом рекомендовать управление многоквартирным домом в форме управляющей организации.

1.7. Организовать передачу организациями, осуществляющими управление многоквартирными домами, уполномоченному органу исполнительной власти технической и иной документации на многоквартирный дом.

1.8. Уполномоченному органу исполнительной власти местного самоуправления разработать временный порядок учета и хранения, а также порядок предоставления управляющим организациям и лицам, уполномоченным собственниками помещений многоквартирных домов, копий технической и иной документации на многоквартирный дом.

1.9. В срок до 1 августа 2006 года разработать порядок передачи финансовых средств и обязательств при смене управляющих организаций различных организационно-правовых форм.

1.10. В двухмесячный срок разработать критерии оценки деятельности управляющих организаций.

1.11. Определить уполномоченное лицо по согласованию состава общего имущества многоквартирного дома при заключении договора управления многоквартирным домом при способе управления - управляющей организацией и договора оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома при непосредственном управлении собственниками помещений в многоквартирном доме.

1.12. С целью недопущения недобросовестной конкуренции и защиты прав потребителей жилищно-коммунальных услуг организовать учет и ведение реестра управляющих и эксплуатирующих организаций.

1.13. В срок до 1 августа 2006 года разработать примерную стоимость отдельных видов услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

1.14. В срок до 1 августа 2006 года разработать порядок предоставления управляющим организациям, включая товарищества собственников жилья, жилищные кооперативы, жилищно-строительные кооперативы и иные потребительские кооперативы, бюджетных средств на оплату за содержание и ремонт жилого помещения и отопление помещений, находящихся в муниципальной собственности, не переданных по договору социального найма или в аренду.

1.15. Организовать проведение информационно-разъяснительной работы с привлечением всех информационных ресурсов по вопросам новых отношений в жилищной сфере среди жителей муниципального образования, о связанных с управлением многоквартирными домами правах и обязанностях собственников, о необходимости заключения договоров управления.

2. Утвердить Временное положение об организации управления многоквартирными домами (приложение 1).

3. Утвердить Методические рекомендации по проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах (приложение 2).

4. Утвердить примерные формы договоров:

- управления многоквартирным домом (между собственником помещения в многоквартирном доме и управляющей организацией) (приложение 3);

- оказания услуг по содержанию и ремонту многоквартирного дома (между собственником помещений в многоквартирном доме и организацией при непосредственном управлении собственниками помещений в многоквартирном доме) (приложение 4);

- по совместному управлению, пользованию, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (между собственником помещений в многоквартирном доме, не являющимся членом товарищества собственников жилья, и товариществом собственников жилья) (приложение 5).

5. Контроль за исполнением настоящего приказа оставляю за собой.

Министр жилищно-коммунального хозяйства
А.Н.МОШОНКИН

ВРЕМЕННОЕ ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ УПРАВЛЕНИЯ МНОГOKВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ

Целью настоящего Временного положения является обеспечение условий для осуществления управления многоквартирными домами в соответствии с положениями Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ), а также обеспечение прав граждан на участие в управлении многоквартирными домами.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Объектом управления является находящееся в общей долевой собственности собственников помещений общее имущество в многоквартирном доме (нескольких многоквартирных домах), входящее в состав комплекса недвижимого имущества, включающего многоквартирный дом (несколько многоквартирных домов), земельный участок, на котором расположен данный дом (дома), с элементами благоустройства и озеленения, и иные входящие в состав такого дома (домов) объекты недвижимого имущества.

Органы местного самоуправления осуществляют информационную поддержку, содействуют развитию самоуправления в жилищной сфере.

1.2. Органы местного самоуправления могут выступать инициаторами собраний по выбору способа управления многоквартирными домами, в которых имеются помещения, находящиеся в муниципальной собственности. В соответствии с ч. 4 ст. 45 ЖК РФ собственник, по инициативе которого созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, обязан сообщить собственникам помещений в данном доме о проведении такого собрания не позднее чем за десять дней до даты его проведения. В указанный срок сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть направлено каждому собственнику помещения в данном доме заказным письмом, если решением общего собрания собственников помещений в данном доме не предусмотрен иной способ направления этого сообщения в письменной форме, или вручено каждому определенному помещению в данном доме под роспись, либо размещено в помещении данного дома, определенном таким решением и доступном для всех собственников помещений в данном доме.

1.3. С 1 января 2007 года органы местного самоуправления проводят открытые конкурсы по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, собственниками помещений в которых не выбран способ управления или принятые такими собственниками решения о выборе способа управления многоквартирными домами не были реализованы в случаях, установленных ЖК РФ.

1.4. Подготовка и проведение конкурсного отбора управляющей организации осуществляется в соответствии с постановлением Правительства РФ от 6 февраля 2006 г. N 75 "О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом".

1.5. При подготовке и проведении конкурсов, оформлении, заключении и изменении договоров управления многоквартирным домом в обязательном порядке учитывается информация из соответствующих информационных ресурсов муниципального образования о наличии (отсутствии) в многоквартирном доме муниципальной собственности, ее составе, изменении, обременениях, соотношении долей муниципальной собственности и собственности иных лиц.

1.6. Заключаемые уполномоченными органами местного самоуправления договоры управления многоквартирными домами (далее - договоры управления), в которых имеются помещения, находящиеся в муниципальной собственности, подлежат обязательному учету в соответствующих информационных ресурсах (далее - реестрах) муниципального образования, учитывающих объекты жилищного и нежилого фонда, являющегося муниципальной собственностью.

1.7. В составе конкурсных комиссий по отбору управляющих организаций участвуют представители исполнительных органов муниципального образования, осуществляющих функции собственника муниципального имущества при наличии в доме соответственно жилых и нежилых помещений, находящихся в муниципальной собственности.

1.8. Исполнительный орган местного самоуправления муниципального образования, уполномоченный осуществлять взаимодействие с населением по вопросам управления многоквартирными домами (далее - уполномоченный орган), обеспечивает организационно-информационную поддержку собственникам помещений в многоквартирных домах в организации и проведении общих собраний, специалисты уполномоченного органа принимают участие в общих собраниях собственников помещений в качестве приглашенных, а также в целях предоставления необходимой информации и разъяснений.

1.9. Управляющая организация обязана ежегодно в течение первого квартала текущего года представлять собственникам помещений отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, если иное не установлено договором управления. В случае если управляющая организация была определена по результатам открытого конкурса или в многоквартирном доме имеются помещения, являющиеся муниципальной собственностью, управляющая организация представляет отчет о реализации договора уполномоченному органу о выполнении условий открытого конкурса и договора

управления по установленным формам аналитической отчетности в порядке, установленном условиями открытого конкурса. На основании полученной информации уполномоченный орган осуществляет анализ и мониторинг деятельности управляющих организаций.

1.10. Организации, осуществляющие управление многоквартирными домами, до момента реализации собственниками права выбора способа управления многоквартирными домами в порядке, определенном ЖК РФ, должны передать техническую и иную документацию на многоквартирный дом уполномоченному органу.

1.11. Уполномоченный орган (или уполномоченная организация) должны организовать сбор и хранение полученной документации.

1.12. В целях сохранности документации в случаях, если исполнение функций управления многоквартирным домом возможно при отсутствии подлинников документов, обеспечить выдачу управляющим организациям заверенных копий необходимой технической и прочей документации на многоквартирный дом.

1.13. Организация, осуществляющая фактическое управление многоквартирным домом, обязана в течение 30 дней с момента получения уведомления о выборе и реализации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме способа управления в порядке, определенном ЖК РФ, передать техническую, бухгалтерскую и иную документацию на многоквартирный дом, а также финансовые средства, за исключением сумм, необходимых ей для управления таким домом до прекращения фактического управления, вновь выбранной управляющей организации, созданному ТСЖ, ЖК, ЖСК в установленном порядке. Уполномоченный орган обеспечивает передачу данной документации и финансовых средств.

1.14. Управляющая организация осуществляет свою деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации, договорами управления многоквартирным домом и иными договорами, заключенными в соответствии с законодательством.

2. ОРГАНИЗАЦИЯ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ ПРИ РАЗЛИЧНЫХ СПОСОБАХ УПРАВЛЕНИЯ

2.1. Управление многоквартирным домом управляющей организацией

2.1.1. Организация управления многоквартирным домом, в котором проведено общее собрание собственников помещений и для управления многоквартирным домом выбрана управляющая организация.

2.1.1.1. В случае если реализация собственниками помещений права выбора способа управления в порядке, определенном ЖК РФ, осуществляется впервые, уполномоченное общим собранием собственников помещений лицо направляет в орган местного самоуправления уведомление с приложением протокола общего собрания собственников помещений, на котором было принято решение о выборе управляющей организации, листа регистрации собственников помещений или решений собственников, оформленных в письменной форме, в случае проведения собрания в форме заочного голосования, и схемы распределения долей собственников помещений. При соответствии решения общего собрания нормам ЖК РФ уполномоченный орган в течение 30 дней с даты получения уведомления обеспечивает реализацию решения общего собрания собственников помещений о передаче многоквартирного дома (технической, бухгалтерской и иной документации на многоквартирный дом, а также финансовых средств) в управление.

2.1.1.2. Договоры управления с организацией, осуществлявшей управление многоквартирным домом до реализации собственниками права выбора способа управления в порядке, определенном ЖК РФ, расторгаются в порядке, установленном гражданским и жилищным законодательством, если иное не определено в договоре управления.

2.1.1.3. Собственники помещений заключают договоры управления многоквартирным домом с выбранной на общем собрании собственников помещений управляющей организацией. Выбранная форма управления многоквартирным домом может считаться реализованной после заключения договоров на управление с собственниками помещений, обладающими более чем 50% голосов от общего числа голосов.

2.1.1.4. Ранее действовавшая управляющая (обслуживающая) организация передает техническую документацию и иные связанные с управлением многоквартирным домом документы уполномоченному органу, а финансовые средства - вновь выбранной управляющей организации в установленном порядке.

2.1.1.5. Уполномоченный орган обеспечивает передачу подлинников или копий технической документации и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов, а также финансовых средств от ранее действовавшей управляющей организации в установленном порядке.

2.1.1.6. Если до принятия решения собственниками помещений о смене управляющей организации управление многоквартирным домом осуществляла управляющая организация, выбранная на общем собрании собственников помещений, собственники помещений расторгают с ранее действовавшей управляющей организацией заключенные договоры управления в порядке, установленном гражданским законодательством, если иное не установлено в договорах управления.

2.1.1.7. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения определяется решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения должен обеспечивать соответствие состояния многоквартирного дома обязательным требованиям законодательства к содержанию общего имущества в многоквартирном доме.

Если на общем собрании собственников помещений решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения не принято, то размер данной платы определяется в порядке, установленном органом местного самоуправления. В случае несогласия управляющей организации осуществлять управление многоквартирным домом по ценам, установленным органом местного самоуправления, она вправе отказаться от управления указанным домом.

2.1.2. Организация управления многоквартирным домом, в котором не проведено общее собрание собственников помещений по выбору способа управления многоквартирным домом, не принято решение о выборе способа управления или ранее принятое решение не реализовано в установленный срок.

2.1.2.1. Орган местного самоуправления проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации в установленном порядке.

2.1.2.2. Орган местного самоуправления проводит в многоквартирном доме информационно-разъяснительную работу о правах и обязанностях собственников помещений, о необходимости заключения договора управления.

2.1.2.3. Собственники помещений, в том числе и уполномоченные органы, осуществляющие правомочия собственника в отношении муниципальной собственности (при ее наличии), как одна сторона договора заключают с управляющей организацией договор управления.

2.1.2.4. Уполномоченный орган не позднее чем через один год после заключения договора управления обязан созвать общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме по выбору способа управления этим домом.

2.1.3. Организация управления многоквартирным домом, в котором все помещения находятся в муниципальной собственности.

2.1.3.1. Орган местного самоуправления проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации в установленном порядке.

2.1.3.2. Уполномоченный орган местного самоуправления заключает с управляющей организацией договор управления.

2.1.3.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения определяется в порядке, установленном органом местного самоуправления.

2.2. Управление многоквартирным домом товариществом собственников жилья, жилищным и жилищно-строительным кооперативом, а также иным специализированным потребительским кооперативом

2.2.1. Созданное в многоквартирном доме ТСЖ, ЖК, ЖСК или иное объединение собственников помещений направляет управляющей организации, осуществляющей функции по управлению этим домом, уведомление о принятом общим собранием собственников помещений решении о создании данного объединения и принятом на общем собрании собственников помещений решении о выборе соответствующего способа управления многоквартирным домом, а также о необходимости передачи ему технической, бухгалтерской, иной документации на многоквартирный дом и финансовых средств.

2.2.2. Если управляющая организация осуществляла функции по управлению многоквартирным домом по результатам открытого конкурса или в соответствии с распоряжением органа местного самоуправления (до введения в действие ЖК РФ), то созданные в этом доме ТСЖ, ЖК, ЖСК или иной потребительский кооператив направляют также в уполномоченный орган уведомление о передаче в установленном порядке многоквартирного дома в управление ТСЖ, ЖК, ЖСК или иным потребительским кооперативом.

2.2.3. Уполномоченный орган в установленном порядке рассматривает уведомление и при соответствии решения общего собрания собственников помещений требованиям ЖК РФ обеспечивает передачу объединению собственников помещений технической, бухгалтерской и иной документации на многоквартирный дом, а также финансовых средств.

2.2.4. Договоры управления с ранее выбранной управляющей организацией расторгаются в порядке, установленном гражданским законодательством, если иное не установлено в договорах управления.

2.3. Непосредственное управление многоквартирным домом собственниками помещений

2.3.1. В случае если реализация собственниками помещений права выбора способа управления в порядке, определенном ЖК РФ, осуществляется впервые, то передача многоквартирного дома в непосредственное управление собственникам помещений осуществляется в следующем порядке:

2.3.1.1. Уполномоченный общим собранием собственник помещения в многоквартирном доме направляет в уполномоченный орган уведомление о принятии многоквартирного дома в непосредственное управление собственниками помещений с приложением протокола общего собрания собственников помещений, на котором было принято решение о непосредственном управлении многоквартирным домом, с приложением листа регистрации собственников помещений или решений

собственников в случае проведения собрания в форме заочного голосования и схемы распределения долей собственников помещений.

2.3.1.2. Уполномоченный орган в установленном порядке рассматривает уведомление и при соответствии решения общего собрания собственников помещений требованиям ЖК РФ обеспечивает передачу технической, бухгалтерской и иной документации на многоквартирный дом, а также финансовых средств.

2.3.1.3. Договоры управления с ранее действовавшей управляющей организацией расторгаются в порядке, установленном гражданским законодательством, если иное не определено в договорах управления.

2.3.2. В случае если до принятия решения собственниками помещений о непосредственном управлении многоквартирным домом управление многоквартирным домом осуществляла управляющая организация, выбранная на общем собрании собственников помещений, то передача многоквартирного дома в непосредственное управление собственникам помещений осуществляется в следующем порядке:

2.3.2.1. Собственники помещений, заключившие договоры управления с ранее действовавшей управляющей организацией, направляют ей уведомления о расторжении указанных договоров не позднее чем за два месяца до расторжения договора, если иное не указано в договоре.

2.3.2.2. Договоры управления с ранее действовавшей управляющей организацией расторгаются в порядке, установленном гражданским законодательством, если иное не определено в договорах управления.

2.3.3. Собственники помещений или уполномоченное ими на общем собрании лицо, в том числе и уполномоченные органы местного самоуправления, осуществляющие полномочия собственника в отношении муниципальной собственности, заключают с определенными на общем собрании организациями договоры на оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также на предоставление коммунальных услуг.

2.3.4. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения определяется решением общего собрания собственников помещений.

Если на общем собрании собственников помещений решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения не принято, то размер данной платы определяется в порядке, установленном органом местного самоуправления. В случае несогласия управляющей организации осуществлять управление многоквартирным домом по ценам, установленным органом местного самоуправления, она вправе отказаться от управления таким домом.

2.3.5. При наличии в многоквартирном доме, управляемом непосредственно собственниками помещений, помещений, являющихся муниципальной собственностью, уполномоченные исполнительные органы местного самоуправления, осуществляющие полномочия собственника, обеспечивают контроль за соблюдением норм и правил содержания и ремонта многоквартирных домов, предоставлением коммунальных услуг в рамках заключенных договоров.

3. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРОВ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ, В КОТОРЫХ ИМЕЮТСЯ ПОМЕЩЕНИЯ, НАХОДЯЩИЕСЯ В МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ

3.1. Если в многоквартирном доме имеются помещения, находящиеся в муниципальной собственности, то уполномоченный орган наряду с другими собственниками помещений заключают с выбранной в установленном порядке управляющей организацией договор управления многоквартирным домом.

3.2. Орган местного самоуправления должен определить уполномоченные исполнительные органы местного самоуправления, осуществляющие функции собственника в отношении жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности, и в отношении объектов нежилого фонда, находящихся в муниципальной собственности.

3.3. Уполномоченные исполнительные органы местного самоуправления, осуществляющие функции собственника в отношении жилых помещений и объектов нежилого фонда, представляют интересы муниципального образования соответственно по жилым помещениям и объектам нежилого фонда на общих собраниях собственников помещений в многоквартирных домах, в том числе в ТСЖ, ЖК, ЖСК, где имеется муниципальная собственность, и подписывают договор управления в части жилых помещений и объектов нежилого фонда.

Мониторинг и анализ оформления договоров управления осуществляет уполномоченный орган.

При непосредственном способе управления многоквартирным домом собственниками помещений со стороны собственника - муниципального образования договоры с организациями на оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также с ресурсоснабжающими организациями на предоставление коммунальных услуг подписывают уполномоченные исполнительные органы местного самоуправления, осуществляющие функции собственника в отношении жилых помещений и объектов нежилого фонда, и/или орган местного самоуправления как распорядитель бюджетных средств.

3.4. Уполномоченный орган обеспечивает учет подписанных договоров управления многоквартирными домами в течение 14 календарных дней с даты их подписания сторонами в реестре объектов муниципальной собственности в жилищной сфере в порядке, определенном органом местного самоуправления.

МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ПОДГОТОВКЕ И ПРОВЕДЕНИЮ ОБЩИХ СОБРАНИЙ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

Настоящие Методические рекомендации разработаны в соответствии с нормами Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) с целью оказания помощи собственникам помещений в многоквартирном доме в подготовке и проведении общего собрания как в очной форме, так и в форме заочного голосования.

Данные рекомендации могут быть использованы также и при проведении собраний членов товарищества собственников жилья.

1. ЗНАЧЕНИЕ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом (ст. 44 ЖК РФ).

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в форме очного голосования - совместное присутствие собственников помещений в многоквартирном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования - передача в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

ЖК РФ устанавливает расширенный перечень вопросов, по которым собственники помещений обязаны принять совместные решения.

К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относятся:

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

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

- принятие решений о передаче в пользование общего имущества в многоквартирном доме;

- выбор способа управления многоквартирным домом;

- создание и ликвидация товарищества собственников жилья;

- утверждение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме;

- другие вопросы, отнесенные ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (ст. 44, 135, 141, 156 ЖК РФ).

Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме (ст. 45 ЖК РФ).

Собрание может быть первоначальным, очередным или внеочередным.

Собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом (ст. 161 ЖК РФ):

- непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;

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

- управление управляющей организацией.

Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном ЖК РФ порядке, является обязательным для всех собственников помещений.

2. ФОРМЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть проведено:

- в очной форме, то есть при совместном присутствии собственников помещений в конкретном месте и в конкретное время для обсуждения вопросов, поставленных на голосование;

- в форме заочного голосования - без совместного присутствия собственников помещений путем передачи в указанное место в письменной форме решений собственников по поставленным на голосование вопросам. Форма заочного голосования применима при решении любых вопросов, отнесенных к компетенции общего собрания.

3. ИНИЦИАТОР (ОРГАНИЗАТОР) ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ

Общее собрание собственников помещений может быть созвано по инициативе физических или юридических лиц, являющихся собственниками помещений данного многоквартирного дома.

Инициаторами проведения общего собрания собственников могут быть:

а) первичного - собственник или несколько собственников помещений в данном доме (ч. 1 ст. 45 ЖК РФ);

б) очередного собрания - лица из числа собственников, ответственных за проведение собрания (избранные на первом собрании собственников - ч. 1 ст. 45 ЖК РФ), правление товарищества собственников жилья (если оно создано);

в) внеочередного - по инициативе любого из собственников данного многоквартирного дома (ч. 2 ст. 45 ЖК РФ), правления товарищества собственников жилья (если оно создано), членов товарищества собственников жилья или ревизионной комиссии (рекомендуется предусмотреть в уставе товарищества собственников жилья право на созыв общего собрания - ст. 146 ЖК РФ);

г) по выбору управляющей организации - собственники помещений в данном доме (ч. 2, 3 ст. 161 ЖК РФ) или орган местного самоуправления (ч. 6 ст. 161 ЖК РФ).

4. ПОДГОТОВКА ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

Проведению первого общего собрания собственников помещений предшествует работа по его подготовке, включающая в себя:

- разъяснения действующего законодательства по вопросам управления многоквартирным домом и ответственности собственников помещений за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

- выявление всех собственников в данном многоквартирном доме (посредством обращения в расчетный центр, в существующую управляющую организацию либо простого опроса жителей); помощь в получении сведений о частном и муниципальном жилищном фонде могут оказать органы местного самоуправления;

- опрос жителей - собственников многоквартирного дома по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом;

- выявление организаций, специализирующихся на управлении многоквартирными домами (посредством обращения в органы местного самоуправления);

- определение доли каждого собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

- разработка повестки дня общего собрания и решений по каждому вопросу;

- направление сообщений о проведении общего собрания собственников;

- другие вопросы, связанные с проведением общего собрания (предварительное определение кандидатуры председателя общего собрания, секретаря, счетной комиссии).

Для успешного проведения общего собрания рекомендуется создать инициативную группу собственников помещений.

Органам местного самоуправления рекомендуется организовать проведение информационно-разъяснительной работы с собственниками помещений в многоквартирных домах по вопросам, связанным с реализацией их прав и обязанностей, установленных Гражданским и Жилищным кодексами Российской Федерации.

Инициативная группа разрабатывает необходимую для проведения общего собрания документацию, формирует повестку дня, подбирает помещение, в котором предполагается проведение общего собрания, размещение информации и документации, а также определяет дату и место проведения общего собрания. В данной работе необходимую помощь оказывают органы местного самоуправления.

После определения повестки дня собрания и подготовки необходимой документации проводится подготовка и направление сообщений собственникам помещений о проведении собрания, а также проектов решений собственников помещений. Организаторам общих собраний собственников помещений необходимо знать, кому в данном доме (органу местного самоуправления, субъекту Российской Федерации, юридическим лицам) принадлежат на праве собственности жилые и нежилые помещения (ст. 19 ЖК РФ).

Инициативная группа совместно с органом местного самоуправления занимается и другими вопросами, связанными с проведением общего собрания.

Органам местного самоуправления рекомендуется разработать регламент взаимодействия с инициативными группами собственников помещений в многоквартирных домах, в котором необходимо отразить порядок регистрации инициативной группы, порядок предоставления информации о собственниках помещений в многоквартирном доме, перечень организаций, специализирующихся на управлении многоквартирными домами, и т.д.

5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ДОЛИ В ПРАВЕ ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения (п. 1 ст. 37 ЖК РФ).

Перечень общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, на которое возникает право собственности у всех собственников помещений в данном доме, установлен ст. 36 ЖК РФ.

Точное определение доли в праве общей собственности имеет исключительное значение, так как исходя из нее устанавливается степень участия каждого конкретного собственника в управлении и распоряжении общей собственностью и рассчитывается размер платы за содержание и ремонт общего имущества.

Количество голосов, которым обладает каждый собственник, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме (ст. 48 ЖК РФ).

Доля каждого собственника определяется путем деления площади помещения (по свидетельству о собственности) на сумму площадей жилых и нежилых помещений в доме, находящихся в соответствующих видах собственности (частной, муниципальной, государственной), и рассчитывается по следующей формуле:

$$D = S_i / S \times 100, \text{ где:}$$

D - доля собственника помещения в праве общей собственности на общее имущество (в %);

S_i - общая площадь жилого или нежилого помещения, принадлежащего конкретному собственнику помещения (кв. м);

S - общая площадь всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме (кв. м).

Количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения, рекомендуется принимать равным доле собственника помещения в праве общей собственности на общее имущество в единицах.

Примерная схема распределения долей и количества голосов собственников помещений в многоквартирном доме приведена в приложении 1.

Схема распределения направляется собственнику одновременно с сообщением о проведении общего собрания.

6. ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО НА ОБЩЕМ СОБРАНИИ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ

Участвовать на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме могут собственники помещений лично либо через своих представителей. Участие на общем собрании представителя собственника помещения не лишает собственника права присутствовать на данном собрании.

Представитель собственника должен иметь полномочия на участие в проведении общего собрания собственников помещений, оформленные в виде доверенности.

Представитель собственника помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме действует в соответствии с полномочиями, основанными на указаниях федеральных законов, актов уполномоченных на то государственных органов или актов органов местного самоуправления либо составленной в письменной форме доверенности на голосование.

Доверенность должна содержать сведения о собственнике помещения в многоквартирном доме и его представителе, оформлена в письменной форме и удостоверена либо нотариально, либо по месту работы, учебы, жительства (в соответствии с требованиями п. 4, 5 ст. 185 ГК РФ (п. 2 ст. 48 ЖК РФ)).

В приложении 2 приведена примерная форма доверенности, выданной главой администрации города (района), представителю администрации на общих собраниях собственников помещений в многоквартирных домах, расположенных на территории города (района).

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 (ст. 182 ГК РФ).

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

7. ПРОВЕДЕНИЕ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В ОЧНОЙ ФОРМЕ

7.1. Сообщение о проведении общего собрания

Собрание собственников помещений в очной форме - совместное присутствие собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование (ст. 47 ЖК РФ).

Статьей 45 ЖК РФ регламентирован порядок проведения собрания. Инициаторы проведения общего собрания обязаны направить каждому собственнику сообщение о проведении такого собрания (приложения 4, 6).

В сообщении должно быть указано следующее:

а) сведения о лице (или лицах), по инициативе которого (или которых) созывается данное собрание.

Инициаторы созыва общего собрания должны указать свою фамилию, имя, отчество. Собрания созываются лицами (физическими и юридическими), являющимися собственниками помещений в данном многоквартирном доме. Законодатель прямо не указывает на то, что инициатором должны быть представлены сведения об объекте собственности в данном доме. Но исходя из общего смысла ст. 45 - 47, а также ст. 146 ЖК РФ только собственники помещений имеют право на созыв общего собрания (исключением является случай, когда инициатором собрания может быть орган местного самоуправления - п. 6 ст. 161 ЖК РФ), а значит, в сведениях об инициаторе созыва общего собрания должны содержаться данные о собственности инициатора в данном доме;

б) форма проведения данного собрания - общее собрание;

в) дата, место, время проведения данного собрания;

г) повестка дня собрания с перечнем вопросов, подлежащих рассмотрению.

Общее собрание не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня, равно как и не вправе изменять повестку дня. В противном случае решение общего собрания может быть оспорено в судебном порядке (ч. 2 ст. 46, ст. 146 ЖК РФ);

д) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, а также место или адрес для возможности ознакомления. Желательно указать контактный телефон.

Наиболее простым способом ознакомления с материалами, а также принятыми общим собранием решениями будет размещение соответствующей информации в определенном помещении многоквартирного дома, доступном каждому собственнику помещения в данном доме. Порядок размещения информации устанавливается на первом общем собрании собственников помещений и должен быть доведен до каждого собственника (ч. 1 ст. 45 ЖК РФ).

В соответствии с ч. 4 ст. 45 ЖК РФ собственник или группа собственников помещений в многоквартирном доме - инициаторы созыва общего собрания обязаны 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 должно быть направлено каждому собственнику заказным письмом, если решением общего собрания не предусмотрен иной способ направления этого сообщения в письменной форме. Также сообщение о проведении общего собрания может быть вручено каждому собственнику помещений под расписку либо размещено в помещении данного дома, определенном решением общего собрания и доступном для всех собственников.

Для созыва первого общего собрания собственников инициаторам проведения такого собрания необходимо либо направить извещение каждому собственнику заказным письмом либо вручить под расписку (приложение 3).

Точное соблюдение требований, предъявляемых ч. 4, 5 ст. 45 ЖК РФ к сообщению о проведении общего собрания, является необходимым условием правомочности данного собрания. В случае их несоблюдения решения общего собрания могут быть оспорены в судебном порядке (ч. 6 ст. 46 ЖК РФ).

7.2. Правомочность общего собрания

Общее собрание правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников (ст. 45 ЖК РФ).

Присутствие собственников на собрании и наличие кворума подтверждаются листом регистрации участников с указанием фамилии, имени, отчества, адреса, реквизитов свидетельства о собственности на помещение, доли в праве общей собственности на имущество, подписью собственника и с приложением доверенности, если в собрании принимает участие представитель собственника.

7.3. Решения общего собрания

Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме принимаются:

- большинством (не менее двух третей голосов) от общего числа голосов собственников помещений - по вопросам принятия решений о реконструкции многоквартирного дома, строительстве хозяйственных построек и других зданий, сооружений, ремонте общего имущества, пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введении ограничений пользования им, передаче в пользование общего имущества в многоквартирном доме;

- более 50 процентов голосов от общего числа голосов собственников помещений - по вопросу создания товарищества собственников жилья в таком доме (ч. 1 ст. 136 ЖК РФ);

- большинством голосов от общего числа голосов, принимающих участие в данном собрании, - по остальным вопросам (ст. 44, 46 ЖК РФ).

Решения о реконструкции многоквартирного дома, в результате которой произойдет уменьшение размера общего имущества, принимаются только с согласия всех собственников помещений (ч. 3 ст. 36 ЖК РФ).

7.4. Голосование на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме

Правом голоса на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, обладают собственники помещений в данном доме.

В соответствии с ч. 1 ст. 48 ЖК РФ голосование на общем собрании собственников помещений осуществляется собственником как лично, так и через своего представителя. При этом доверенность, выданная собственником представителю, может быть оформлена в простой письменной форме и удостоверена по месту работы, учебы, жительства (в соответствии с требованиями ч. 4, 5 ст. 185 ГК РФ).

От имени несовершеннолетних собственников помещений в голосовании принимают участие их родители или иные законные представители. От имени недееспособных или ограниченно дееспособных собственников помещений в голосовании принимают участие их законные представители.

Голосование проводится по каждому вопросу повестки дня непосредственно после его обсуждения. Голосование может быть проведено несколькими способами: посредством поднятия рук, посредством мандатов или письменных решений собственников, в которых указано количество голосов, которым обладает данный собственник.

7.5. Подведение итогов голосования

Для подведения итогов голосования должна быть создана счетная комиссия. Ее состав предлагается инициаторами проведения общего собрания и утверждается общим собранием.

Результаты голосования по каждому вопросу повестки дня в обязательном порядке заносятся в протокол общего собрания. Примерные формы протоколов приведены в приложениях 5, 7.

7.6. Оформление решения общего собрания

Решение общего собрания оформляется протоколом в порядке, установленном общим собранием собственников помещений в данном доме (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ).

Протоколы и решения общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме хранятся в месте или по адресу, которые определены решением данного собрания (ч. 4 ст. 46 ЖК РФ).

Протокол должен быть составлен в письменной форме, подписан председателем и секретарем, а также членами счетной комиссии. В протоколе в обязательном порядке указываются дата и место проведения общего собрания собственников, повестка дня, кворум.

Решения общего собрания собственников должны быть доведены до сведения всех собственников помещений, в том числе и не принявших участие в собрании, в течение десяти дней со дня принятия этих решений (ч. 3 ст. 46 ЖК РФ). Исходя из этого требования, протокол должен быть изготовлен не позднее десяти дней со дня проведения общего собрания собственников помещений.

8. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В ФОРМЕ ЗАОЧНОГО ГОЛОСОВАНИЯ

Следует отметить, что проведение общего собрания в форме заочного голосования целесообразнее проводить в многоквартирных домах, где имеется достаточно большое количество собственников жилых помещений и собрать их всех в определенном месте затруднительно или не представляется возможным.

Статьей 47 ЖК РФ закреплено важнейшее право собственников помещений в многоквартирном доме - право на проведение общего собрания этих собственников без их совместного присутствия путем проведения заочного голосования.

Проведение заочного голосования - это передача в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания.

ЖК РФ не установлено, какое именно собрание - первоначальное, очередное или внеочередное - может быть проведено в очной форме, а какое в форме заочного голосования. Следовательно, форма заочного голосования применима к любому виду общего собрания.

8.1. Сообщение о проведении общего собрания в форме заочного голосования

Статья 45 ЖК РФ обязывает собственников помещений в многоквартирном доме ежегодно проводить общие собрания собственников и устанавливать сроки и порядок их проведения. Для проведения собрания в форме заочного голосования необходимо направить каждому собственнику помещения в многоквартирном доме сообщение о проведении заочного голосования. Примерная форма сообщения приведена в приложении 9.

Поскольку заочное голосование является одной из форм проведения собрания, в сообщении о проведении должно быть указано следующее:

- а) сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;
- б) форма проведения данного собрания - заочное голосование;
- в) дата и время окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, место или адрес, куда должны быть переданы такие решения;
- г) повестка дня собрания;
- д) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, а также место или адрес, где с ними можно ознакомиться, контактный телефон инициатора проведения собрания.

Сообщение о проведении общего собрания в форме заочного голосования отличается от сообщения о проведении общего собрания в очной форме. В сообщении о проведении общего собрания в форме заочного голосования указывается место, дата и время приема решений собственников по поставленным на голосование вопросам (п. 3 ч. 5 ст. 45, ст. 146 ЖК РФ).

Порядок уведомления о проведении собрания не отличается от порядка уведомления собственников помещений о собрании в очной форме (ч. 4 ст. 45, ст. 146 ЖК РФ).

Нарушение порядка уведомления собственников помещений многоквартирного дома о проведении общего собрания и принятое им решение может быть оспорено в судебном порядке и признано недействительным.

8.2. Правомочность общего собрания в форме заочного голосования

Общее собрание правомочно при тех же условиях, что и очное: если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников (ст. 45 ЖК РФ).

8.3. Решения общего собрания

Общее собрание в форме заочного голосования проводится путем передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания, решений собственников в письменной форме по вопросам, поставленным на голосование. Собственникам помещений в многоквартирном доме, наряду с сообщением о проведении такого собрания с указанием повестки дня, целесообразно направить бланк решения собственника по вопросам, поставленным на голосование, который собственник заполняет собственноручно и ставит свою подпись (приложение 10). Если решение за собственника помещения принимает доверенное лицо, к решению должна быть приложена доверенность.

В ч. 3 ст. 47 ЖК РФ установлены обязательные требования, предъявляемые к решению собственника. Решение должно быть в письменной форме. Соблюдение этих требований имеет большое значение, поскольку противное может повлечь за собой признание решения общего собрания недействительным (ч. 6 ст. 46 ЖК РФ). В решении собственника должны содержаться: сведения о лице, участвующем в голосовании; сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме; решение по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против", "воздержался". То есть решение должно быть сформулировано таким образом, чтобы оно не имело двоякого смысла, исключало какую-либо неточность формулировки и на него можно было однозначно ответить одним из приведенных вариантов.

В сообщении о проведении собрания собственников помещений в форме заочного голосования должны быть указаны место или адрес представления решения, а также указан конкретный срок, до которого собственники помещений могут направить свои решения.

Принявшими участие в общем собрании собственников в форме заочного голосования считаются собственники помещений в данном доме, решения которых получены до даты окончания их приема, указанной в сообщении о проведении общего собрания, а правомочность общего собрания определяется по количеству голосов, выраженных в этих решениях (ч. 2 ст. 47 ЖК РФ). Под датой следует понимать день, месяц, год и время.

8.4. Голосование

КонсультантПлюс: примечание.

В официальном тексте документа, видимо, допущена опечатка: после слова "Принципы" пропущено слово "прогнозного".

Принципы голосования при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме соответствуют принципам голосования на собрании в очной форме.

8.5. Подведение итогов заочного голосования

Для подведения итогов голосования должна быть создана счетная комиссия. Ее состав предлагается инициаторами проведения общего собрания и утверждается общим собранием.

Голосование по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, проводимого в форме заочного голосования, осуществляется только посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

При голосовании, осуществляемом посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, засчитываются голоса по вопросам, по которым участвующим в голосовании собственником оставлен только один из возможных вариантов голосования. Оформленные с нарушением данного требования указанные решения признаются недействительными, и голоса по содержащимся в них вопросам не подсчитываются. В случае, если решение собственника по вопросам, поставленным на голосование, содержит несколько вопросов, поставленных на голосование, несоблюдение данного требования в отношении одного или нескольких вопросов не влечет за собой признания указанного решения недействительным в целом (ст. 48 ЖК РФ).

8.6. Оформление решения общего собрания

Решение общего собрания оформляется протоколом в порядке, предусмотренном при проведении общего собрания в очной форме. Протоколы и решения общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме хранятся в месте или по адресу, которые определены решением данного собрания (ч. 4 ст. 46 ЖК РФ). В протоколе указываются дата и место подведения итогов заочного голосования, повестка дня, кворум. Примерная форма протокола приведена в приложении 11.

Информация о принятых решениях общим собранием собственников помещений не позднее чем через десять дней со дня проведения общего собрания должна быть доведена до других собственников, не принявших участие в проведении общего собрания.

Правомочное решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме является обязательным для всех собственников помещений в таком доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании и о проведении общего собрания по объективным причинам не знали. Информирование собственников о состоявшемся общем собрании собственников помещений и принятых им решениях является обязательным требованием (приложение 12).

9. ОФОРМЛЕНИЕ В ПИСЬМЕННОЙ ФОРМЕ РЕШЕНИЙ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ

При проведении общего собрания, как в очной форме, так и в форме заочного голосования законом предусмотрены письменные решения, которые сами по себе не являются формой проведения общего собрания, а только способом принятия решения общим собранием. Так, в соответствии с ч. 6 ст. 146 ЖК РФ уставом товарищества собственников жилья может быть предусмотрено голосование посредством представления решений в письменной форме. Письменные решения также применяются при проведении общих собраний в очной форме и является формой голосования при принятии решения - путем письменных решений (ч. 4 ст. 48 ЖК РФ). При подведении итогов письменных решений применяются те же правила, что и в описанных выше случаях.

Приложение 1
к Методическим рекомендациям
по подготовке и проведению общих собраний
собственников помещений в многоквартирном доме,
утвержденным приказом министерства
жилищно-коммунального хозяйства
Нижегородской области
от 30.06.2006 N 16

СХЕМА
распределения долей и количества голосов
собственников помещений в многоквартирном доме по
адресу _____, дом _____, корп. _____
(примерная форма)

При условии:

S - общая площадь всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме 6400 кв. метров.

N квартиры или название нежилого помещения	Ф.И.О. собственника или название организации - собственника помещения	Документ, подтверждающий право собственности на помещение (название документа, номер, серия, дата выдачи)	Si - общая площадь жилого или нежилого помещения, кв. м	Д - доля собственника помещения в праве общей собственности на общее имущество, $D = Si / S \times 100$	Количество голосов, которым обладает собственник помещения
1	Иванов И.И.		80,0	1,25%	1,25
2	Сорокин С.П.		74,2	1,16%	1,16
Салон красоты	ООО "ФЕЯ"		640	10,0%	10,0
3					
4					
ВСЕГО			6 400	100,0%	100,0
В том числе:					
в частной собственности жилых помещений					
в частной собственности нежилых помещений					
в муниципальной собственности жилых помещений					
в муниципальной собственности нежилых помещений					

ДОВЕРЕННОСТЬ
(примерная форма)

Настоящая доверенность выдана главой администрации города (района)
_____, действующим на основании _____,
_____,
(устава муниципального образования и т.д.)

(указать Ф.И.О., паспортные данные, должность лица,

которому выдается доверенность)

в том, что ему (ей) доверяется представлять интересы администрации
города (района) _____ на общих собраниях
собственников помещений в многоквартирных домах, расположенных на
территории _____ города (района) при:

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

принятии решений о пределах использования земельного участка,
на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введении
ограничений пользования им;

принятии решений о передаче в пользование общего имущества в
многоквартирном доме;

выборе способа управления многоквартирным домом;

принятии решений по другим вопросам, отнесенным Жилищным
кодексом Российской Федерации к компетенции общего собрания.

Доверенность действительна по _____ 200_ г.

Глава администрации
(города) района _____

ЖУРНАЛ
регистрации выдачи сообщений о проведении общего собрания
собственников помещений в многоквартирном доме
по адресу: _____, дом _____, корп. _____
(и решений собственников помещений по вопросам,
поставленным на голосование на общем собрании
собственников помещений в многоквартирном доме,
проводимом в форме заочного голосования <*>)
(примерная форма)

Время проведения: " __ " _____ 200_ г. в _____ часов

Место проведения _____

(Время проведения: с " __ " _____ 200_ г. по " __ " _____ 200_ г.

Место приема решений собственников _____ <*>)

N п/п	N квартиры, помещения	Ф.И.О. собственника	Дата выдачи	Подпись	Примечания

Примечание: <*> - для проведения собрания собственников помещений в многоквартирном доме,
проводимого в форме заочного голосования.

СООБЩЕНИЕ

о проведении общего собрания собственников помещений
в многоквартирном доме по адресу: _____
(примерная форма)

Кому: _____
Адрес: _____

г. _____ " __ " _____ 200_ г.

Уважаемый собственник!

Сообщаем Вам, что в соответствии со статьей 45 Жилищного кодекса Российской Федерации по инициативе собственника (ов)

_____ (указать N квартиры, фамилию, имя, отчество собственника (ов))

_____ квартир (ы), и (или) название нежилого помещения, фамилию, имя,

_____ отчество или наименование юридического лица - собственника

_____ нежилого помещения, и (или) наименование уполномоченного

_____ органа местного самоуправления - собственника муниципальных

_____ помещений или фамилию, имя, отчество лица, уполномоченного

_____ представлять интересы собственника муниципальных помещений) будет проводиться общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.

Время проведения: " __ " _____ 200_ г. в _____ часов

Место проведения _____

Повестка дня общего собрания собственников помещений:

1. Утверждение состава счетной комиссии.
2. Выбор способа управления данным многоквартирным домом.
3. Утверждение организации, на которую будут возложены функции по управлению данным многоквартирным домом.
4. Утверждение перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.
5. Утверждение перечня предоставляемых коммунальных услуг.
6. Утверждение порядка внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.
7. Установление порядка уведомления собственников помещений о принятых ими решениях (путем вывешивания объявлений в подъездах, вручения лично собственнику под роспись и т.д.).
8. Утверждение сроков и порядка отчетности управляющей организации перед общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.
9. Утверждение порядка разрешения споров, возникающих при исполнении договора.
10. Утверждение места хранения протоколов общих собраний собственников помещений, решений собственников помещений, иных материалов.
11. Утверждение договора управления многоквартирным домом.
12. Установление порядка уведомления собственников помещений о принятых ими на общих собраниях решениях, проведении внеочередных общих собраний собственников помещений (путем размещения объявлений в подъездах, вручения лично собственнику под роспись и т.д.).

КонсультантПлюс: примечание.

В официальном тексте документа, видимо, допущена опечатка: текст п. 13 полностью соответствует тексту п. 10.

13. Утверждение места хранения протоколов общих собраний собственников помещений, решений собственников помещений, иных материалов.

14. _____

15. _____

16. _____

(Примечание: перечень вопросов, включенных в повестку дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, может быть различным, может проводиться несколько собраний, на которых принимаются решения по отдельным вопросам, и т.д. Повестка дня собрания не может быть изменена).

Одновременно направляем Вам схему распределения долей и количества голосов собственников помещений в многоквартирном доме, проекты договоров управления многоквартирным домом, сведения об управляющих организациях (другие сведения).

(Примечание: в сообщении может быть указано место, где собственник может ознакомиться со схемой распределения долей собственников помещений в многоквартирном доме, с проектами договоров управления многоквартирным домом и сведениями об управляющих организациях и др. Данное место должно быть удобным и доступным для каждого собственника (стенд в подъезде дома, возможность ознакомиться с материалами в помещении инициатора собрания, которое находится в данном доме, и т.д.).

С информацией и материалами по повестке дня Вы можете ознакомиться в _____ по адресу: _____ с 8.00 до 20.00 ежедневно в срок с "___" _____ до "___" _____ 200__ г.

Дополнительно сообщаем, что если Вы не можете принять личное участие в голосовании, то за Вас может проголосовать Ваш представитель, имеющий доверенность на голосование. Доверенность должна содержать сведения о собственнике помещения в многоквартирном доме и его представителе, быть оформлена в письменной форме и удостоверена либо нотариально, либо по месту работы, учебы, жительства (в соответствии с требованиями п. 4, 5 ст. 185 ГК РФ).

С уважением, члены инициативной группы - собственники помещений:

Ф.И.О. _____, тел. _____

Ф.И.О. _____, тел. _____

Ф.И.О. _____, тел. _____

Приложение 5
к Методическим рекомендациям
по подготовке и проведению общих собраний
собственников помещений в многоквартирном доме,
утвержденным приказом министерства
жилищно-коммунального хозяйства
Нижегородской области
от 30.06.2006 N 16

ПРОТОКОЛ N ____
общего собрания собственников помещений по выбору
способа управления многоквартирным домом по адресу:
_____, дом _____, корп. _____
(примерная форма)

г. _____ " ____ " _____ 200_ г.

Время проведения _____

Место проведения _____

Присутствовали:

Собственники помещений согласно списку регистрации:

- жилых помещений - _____ голосов;

- нежилых помещений - _____ голосов.

Представитель собственника по жилым помещениям, находящимся в
собственности муниципального образования, _____

(указать Ф.И.О., кем

выдана доверенность, дата выдачи доверенности)

Представитель собственника по нежилым помещениям, находящимся в
собственности муниципального образования, _____

(указать Ф.И.О., кем

выдана доверенность, дата выдачи доверенности)

Всего присутствовало собственников, обладающих _____ % голосов от
общего числа голосов.

Кворум имеется/не имеется.

На собрание приглашены:

1. Представитель действующей управляющей компании _____
(указать

Ф.И.О., кем выдана доверенность, дата выдачи доверенности)

2. Представитель (и) иной (иных) управляющей (их) компании (й) _____

(указать Ф.И.О., кем выдана доверенность, дата выдачи
доверенности)

3. Представитель муниципального образования _____
(указать

Ф.И.О., кем выдана доверенность, дата выдачи доверенности)

Принято решение: при наличии кворума начать собрание /отложить
из-за отсутствия кворума.

Предлагаются кандидатуры председателя собрания и секретаря
(Ф.И.О.).

Голосование по кандидатурам:

за - _____ голосов; против - _____ голосов; воздержались - _____
голосов.

Принято решение: избрать председателем собрания _____
_____, секретарем _____

Повестка дня общего собрания собственников помещений:

1. Утверждение состава счетной комиссии.
2. Выбор способа управления данным многоквартирным домом.
3. Утверждение организации, на которую будут возложены функции по управлению данным многоквартирным домом.

4. Утверждение перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.
5. Утверждение перечня предоставляемых коммунальных услуг.
6. Утверждение порядка внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.
7. Установление порядка уведомления собственников помещений о принятых ими решениях (путем вывешивания объявлений в подъездах, вручения лично собственнику под роспись и т.д.).
8. Утверждение сроков и порядка отчетности управляющей организации перед общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.
9. Утверждение порядка разрешения споров, возникающих при исполнении договора.
10. Утверждение места хранения протоколов общих собраний собственников помещений, решений собственников помещений, иных материалов.
11. Утверждение договора управления многоквартирным домом.
12. Установление порядка уведомления собственников помещений о принятых ими на общих собраниях решениях, о проведении внеочередных общих собраний собственников помещений (путем размещения объявлений в подъездах, вручения лично собственнику под роспись и т.д.).

КонсультантПлюс: примечание.

В официальном тексте документа, видимо, допущена опечатка: текст п. 13 полностью соответствует тексту п. 10.

13. Утверждение места хранения протоколов общих собраний собственников помещений, решений собственников помещений, иных материалов.

14. _____

15. _____

16. _____

Предложения по регламенту проведения собрания:

на выступления по _____ минут.

Результаты голосования:

за - ____ голосов; против - ____ голосов; воздержались - ____ голосов.

Решили: на выступления _____ минут.

1. По первому вопросу: предлагается состав счетной комиссии, голосование по списку (по кандидатурам).

Голосовали: за - ____ голосов; против - ____ голосов; воздержались - ____ голосов.

Решили: избрать счетную комиссию в составе _____ человек: _____ (Ф.И.О.).

2. По второму вопросу слушали доклад _____ о том, какие способы управления многоквартирными домами предусмотрены законом, в чем их особенности и преимущества.

Выступили: _____

Предложено: избрать способом управления а) управление управляющей организацией; б) товариществом собственников жилья.

Голосовали: за - ____ голосов; против - ____ голосов; воздержались - ____ голосов.

3. По третьему вопросу:

а) в случае избрания способа управляющей организацией:

слушали доклад _____ о том, какая управляющая организация управляет данным домом в настоящее время и какие результаты достигнуты. Какие претензии имеются к управляющей организации;

слушали сообщение _____ о других управляющих организациях, которые сами предложили свои услуги.

Выступили: представители управляющих организаций, присутствующие на собрании. Рассмотрены предложенные ими условия управления многоквартирным домом.

Предложено: выбрать управляющую организацию _____

Голосовали: за - ____ голосов; против - ____ голосов; воздержались - ____ голосов.

Принято решение: избрать управляющую организацию _____ и заключить с ней договор управления многоквартирным домом;

б) в случае избрания способом управления товариществом собственников жилья собрание заканчивает свою работу. При этом рекомендуется решить следующие вопросы: определить дату следующего собрания; порядок представления кандидатур в правление товарищества собственников жилья и ревизионную комиссию.

4. По четвертому вопросу:

предложения представителя избранной управляющей организации по перечню работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, смете расходов на содержание общего имущества, исходя из которой устанавливаются размеры платежей каждого собственника пропорционально его доле.

Выступили: _____

Поставлено на голосование утверждение перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Голосовали: за - ____ голосов; против - ____ голосов; воздержались - ____ голосов.

5. По пятому вопросу:

предложения представителя избранной управляющей организации по перечню предоставляемых коммунальных услуг.

Выступили: _____

Поставлено на голосование утверждение перечня предоставляемых коммунальных услуг.

Голосовали: за - ____ голосов; против - ____ голосов; воздержались - ____ голосов.

6. _____

7. _____

12. _____

Примечание: третий - двенадцатый вопросы могут быть решены и на другом собрании после ознакомления с предложениями управляющей организации. В этом случае назначается время следующего собрания.

13. По тринадцатому вопросу:

Слушали предложение _____ о месте хранения документации общего собрания (извещений, протоколов, решений, материалов, предложенных на рассмотрение собранию). Предлагается время ознакомления с материалами.

Предложено: хранить документацию по адресу: _____

Одновременно предлагается кандидатура ответственного за хранение документации и обеспечение ознакомления с материалами собственников помещений - _____

Выступили: _____

Голосовали: за - ____ голосов; против - ____ голосов; воздержались - ____ голосов.

Решили: хранить документацию собраний по адресу: _____

Установить время ознакомления с материалами собраний: с ____ до ____ ч. по _____ (дням).

Назначить ответственным _____

14. _____

15. _____

16. _____

Собрание закрывается.

Председатель собрания: _____

Секретарь собрания: _____

Примечание: к протоколу прикладываются список регистрации присутствующих на собрании, доверенности, извещения о проведении собрания, доказательства вручения их каждому собственнику, материалы по проведенному собранию, письменные выступления.

СООБЩЕНИЕ

о проведении общего собрания собственников помещений
в многоквартирном доме по адресу: _____
(примерная форма)

г. _____ "___" _____ 200_ г.

Уважаемый собственник!

Сообщаем Вам, что в соответствии со статьей 45 Жилищного
кодекса РФ по инициативе собственника (ов) _____
(указать N квартиры,

_____ фамилию, имя, отчество собственника (ов) квартир (ы), и (или)

_____ название нежилого помещения, фамилию, имя, отчество или

_____ наименование юридического лица - собственника нежилого помещения,

_____ и (или) наименование уполномоченного органа местного

_____ самоуправления - собственника муниципальных помещений или

_____ фамилию, имя, отчество лица, уполномоченного представлять интересы

_____ собственника муниципальных помещений)

будет проводиться общее собрание собственников помещений в
многоквартирном доме.

Время проведения: "___" _____ 200_ г. в _____ часов

Место проведения _____

Повестка дня общего собрания собственников помещений:

1. Выбор счетной комиссии.
2. О создании товарищества собственников жилья и передаче в управление многоквартирного дома.
3. Утверждение устава товарищества собственников жилья, названия.
4. Доклад по вопросу определения долей в праве общей собственности на общее имущество.
5. Избрание правления товарищества собственников жилья.
6. Избрание ревизионной комиссии (ревизора).
7. Избрание способа уведомления собственников обо всех принимаемых товариществом собственников жилья решениях, в том числе проведении собраний. <*>
8. Утверждение способа доведения итогов голосования. <*>
9. Утверждение места, условий хранения протоколов и решений собственников, а также лица, ответственного за хранение. <*>

Примечание: вопросы, помеченные звездочкой <*>, вносятся в повестку первого собрания собственников помещений.

Одновременно направляем Вам схему распределения долей и количества голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

С информацией и материалами по повестке дня Вы можете ознакомиться в _____ по адресу: _____ с 8.00 до 20.00 ежедневно в срок с "___" _____ до "___" _____ 200_ г.

Дополнительно сообщаем, что если Вы не можете принять личное участие в голосовании, то за Вас может проголосовать Ваш представитель, имеющий доверенность на голосование. Доверенность должна содержать сведения о собственнике помещения в многоквартирном доме и его представителе, оформлена в письменной форме и удостоверена либо нотариально, либо по месту работы, учебы, жительства (в соответствии с требованиями п. 4, 5 ст. 185 ГК РФ).

С уважением, члены инициативной группы - собственники помещений:

Ф.И.О. _____, тел. _____

Ф.И.О. _____, тел. _____

Ф.И.О. _____, тел. _____

ПРОТОКОЛ
общего собрания собственников помещений
в многоквартирном доме по адресу: _____
(примерная форма)

г. _____ " __ " _____ 200_ г.

Время проведения _____

Место проведения _____

Присутствовали:

Собственники помещений согласно списку регистрации:

- жилых помещений - _____ голосов;

- нежилых помещений - _____ голосов.

Представитель собственника по жилым помещениям, находящимся в
собственности муниципального образования _____,
(Ф.И.О.)

доверенность выдана _____
(дата)

Представитель собственника по нежилым помещениям, находящимся в
собственности муниципального образования, _____
(Ф.И.О., доверенность)

Всего присутствовало собственников, обладающих ___% голосов от
общего числа голосов.

На собрание приглашены:

1. Представитель действующей управляющей компании _____
(указать

Ф.И.О., кем выдана доверенность, дата выдачи доверенности)

2. Представитель органа местного самоуправления _____
(указать

Ф.И.О., кем выдана доверенность, дата выдачи доверенности)

Принято решение: при наличии кворума начать собрание (отложить из-за отсутствия кворума).

Предложены кандидатуры председателя собрания и секретаря (Ф.И.О.).

Голосование по кандидатурам: за - _____ голосов; против - _____ голосов; воздержались - _____
голосов.

Принято решение: избрать председателя собрания _____, секретаря _____

Повестка дня общего собрания собственников помещений:

1. Выбор счетной комиссии.

2. О создании товарищества собственников жилья и передаче в управление многоквартирного дома.

3. Утверждение устава товарищества собственников жилья, названия.

4. Доклад по вопросу определения долей в праве общей собственности на общее имущество.

5. Избрание правления товарищества собственников жилья.

6. Избрание ревизионной комиссии (ревизора).

7. Избрание способа уведомления собственников обо всех принимаемых товариществом
собственников жилья решениях, в том числе проведении собраний. <*>

8. Утверждение способа доведения итогов голосования. <*>

9. Утверждение места, условий хранения протоколов и решений собственников, а также лица,
ответственного за хранение. <*>

Примечание: вопросы, помеченные звездочкой <*>, вносятся в повестку первого собрания
собственников помещений.

Предложено по регламенту проведения собрания:

На выступление _____ минут.

Голосование: за - _____ голосов; против - _____ голосов; воздержались - _____ голосов.

Решили: на выступления _____ мин.

1. По первому вопросу: предлагается состав счетной комиссии, голосование по списку (по кандидатурам).

Голосовали: за - ____ голосов; против - ____ голосов; воздержались - ____ голосов.

Решили: избрать счетную комиссию в составе ____ человек: _____ (перечислить Ф.И.О.).

2. По второму вопросу:

слушали предложение _____ создать товарищество собственников жилья (ТСЖ) в многоквартирном доме по адресу: _____. Присвоить название ТСЖ "_____".

Передать многоквартирный дом в управление товарищества собственников жилья.

Выступили: _____

Голосовали: за - ____ голосов; против - ____ голосов; воздержались - ____ голосов.

Принято решение: создать товарищество собственников жилья (ТСЖ), присвоить название ТСЖ "_____".

Передать дом в управление товарищества собственников жилья.

3. По третьему вопросу:

слушали предложение _____ утвердить Устав товарищества собственников жилья ТСЖ "_____".

Выступили: _____, предложившие внести поправки в устав: (перечисляются).

Голосовали: за принятие Устава с поправками: за - ____ голосов; против - ____ голосов; воздержались - ____ голосов.

Принято решение: принять Устав в первом чтении, доработать (указываются лица, кому поручено) с учетом поправок, сделанных на собрании.

4. По четвертому вопросу:

слушали доклад _____ об определении долей каждого собственника в праве общей собственности на общее имущество в данном доме.

5. По пятому вопросу:

слушали выступление _____, предложившего избрать членами правления товарищества собственников жилья _____ (список). Предложено голосовать списком (индивидуально).

Выступили _____

Голосовали списком (индивидуально): за - ____ голосов; против - ____ голосов; воздержались - ____ голосов.

Принято решение: в правление товарищества собственников жилья избрать: _____

6. По шестому вопросу:

предложены в члены ревизионной комиссии (список).

Выступили _____

Голосовали списком (индивидуально): за - ____ голосов; против - ____ голосов; воздержались - ____ голосов.

Принято решение: избрать в ревизионную комиссию в составе: _____

7. По седьмому вопросу:

предложен способ уведомления собственников обо всех принимаемых товариществом собственников жилья и правлением решениях, в том числе проведении собраний.

Голосовали: за - ____ голосов; против - ____ голосов; воздержались - ____ голосов.

Принято решение: размещать объявления в _____

8. По восьмому вопросу:

предлагается место хранения протоколов и решений собственников, а также других документов и материалов, связанных с деятельностью товарищества собственников жилья, график ознакомления членов товарищества собственников жилья с этими материалами и лица, ответственные за их хранение.

Голосовали: за - ____ голосов; против - ____ голосов; воздержались - ____ голосов.

Принято решение: _____

Председатель собрания: Ф.И.О. _____ подпись _____

Секретарь собрания: Ф.И.О. _____ подпись _____

ЗАЯВЛЕНИЕ
о вступлении в члены товарищества собственников жилья
" _____ "
(примерная форма)

В правление ТСЖ " _____ "

Ф.И.О.

_____ (указать Ф.И.О. собственника помещения полностью либо
_____,
наименование юридического лица)
являющийся собственником _____
(квартиры N __, нежилого помещения и т.д.)
в доме N _____ по ул. _____ г. _____ -
Документ, удостоверяющий личность, _____
(номер, серия,

_____ кем и когда выдан)
Документ, подтверждающий право собственности на помещение, _____
_____ (договор приватизации, договор купли-продажи, свидетельство органа
_____ юстиции и т.д., указать название документа, номер, серию, дату
выдачи)

Представитель собственника по доверенности N ____ от " __ " _____
200_ г.

_____ (Ф.И.О. представителя)
Общая площадь помещения без учета балконов и лоджий _____ -
прошу принять меня в члены ТСЖ " _____ ".

Дата _____ Подпись _____

СООБЩЕНИЕ

о проведении общего собрания собственников помещений
в многоквартирном доме по адресу: _____
(примерная форма)

Кому: _____
Адрес: _____

_____ " __ " _____ 200_ г.

Уважаемый собственник!

Сообщаем Вам, что в соответствии со статьей 45 Жилищного кодекса РФ по инициативе собственника (ов) _____

_____ (указать N квартиры, фамилию, имя, отчество собственника (ов))

_____ квартир (ы), и (или) название нежилого помещения, фамилию, имя,

_____ отчество или наименование юридического лица - собственника

_____ нежилого помещения, и (или) наименование уполномоченного органа

_____ местного самоуправления - собственника муниципальных помещений

_____ или фамилию, имя, отчество лица, уполномоченного представлять

_____ интересы собственника муниципальных помещений)

будет проводиться общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования осуществляется путем принятия собственниками помещений персональных решений в письменной форме по вопросам, поставленным на голосование.

Повестка дня общего собрания собственников помещений:

1. Утверждение состава счетной комиссии.
2. Выбор способа управления данным многоквартирным домом - управление управляющей организацией.
3. Утверждение организации, на которую будут возложены функции по управлению данным многоквартирным домом (указать название организации).
4. Утверждение договора управления многоквартирным домом в представленной редакции.
5. Установление порядка уведомления собственников помещений о принятых ими на общих собраниях решениях, проведении внеочередных общих собраний собственников помещений.
6. Утверждение места хранения протоколов общих собраний собственников помещений, решений собственников помещений, иных материалов.
7. _____
8. _____
9. _____

(Примечание: перечень вопросов, включенных в повестку дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, может быть различным, может проводиться несколько собраний, на которых принимаются решения по отдельным вопросам и т.д. Повестка дня собрания не может быть изменена).

Решение по вопросам, поставленным на заочное голосование, осуществляется собственником помещения(ий) путем заполнения бланка решения собственника (бланка для голосования), приложенного к настоящему сообщению.

Одновременно направляем Вам схему распределения долей и количества голосов собственников помещений в многоквартирном доме, проект договора управления многоквартирным домом, сведения об управляющей организации.

(Примечание: в сообщении может быть указано место, где собственник может ознакомиться со схемой распределения долей собственников помещений в многоквартирном доме, с проектом договора управления многоквартирным домом и сведениями об управляющей организации. Данное место должно быть удобным и доступным для каждого собственника (стенд в подъезде дома, возможность ознакомиться с материалами в помещении инициатора собрания, которое находится в данном доме, и т.д.).

С информацией и материалами, необходимыми для принятия решения по повестке дня, Вы можете ознакомиться в _____ по адресу: _____ с 8.00 до 20.00 ежедневно в срок с "___" _____ до "___" _____ 200_ г.

Приглашаем Вас принять участие в проводимом в форме заочного голосования общем собрании собственников помещений по выбору способа управления многоквартирным домом и принятые Вами решения по вопросам повестки дня просим передать _____ (указать лицо, кому могут быть переданы решения), находящемуся по адресу: _____

Дополнительно сообщаем, что если Вы не можете принять личное участие в голосовании, то за Вас может проголосовать Ваш представитель, имеющий доверенность на голосование. Доверенность должна содержать сведения о собственнике помещения в многоквартирном доме и его представителе, оформлена в письменной форме и удостоверена либо нотариально, либо по месту работы, учебы, жительства в соответствии с требованиями п. 4, 5 ст. 185 ГК РФ.

Начало приема решений собственников помещений: "___" _____ 200_ г. с 8.00 до 20.00.

Последний день приема заполненных решений собственников помещений "___" _____ 200_ г. до 20.00.

Итоги голосования будут подводиться _____ (указать дату и место).

По первому вопросу, поставленному на голосование, итоги голосования будут подводить инициаторы проведения собрания, по остальным вопросам - счетная комиссия.

Решения, принятые общим собранием, и итоги голосования будут объявлены "___" _____ 200_ г. в _____ часов по адресу: _____

С уважением, члены инициативной группы - собственники помещений:

Ф.И.О. _____, тел. _____

Ф.И.О. _____, тел. _____

Ф.И.О. _____, тел. _____

РЕШЕНИЕ

собственника помещения по вопросам, поставленным
на голосование на общем собрании собственников
помещений в многоквартирном доме по адресу
_____, дом _____, корп. _____,
проводимом в форме заочного голосования
(примерная форма)

Ф.И.О.

(указать Ф.И.О. собственника помещения полностью либо
_____,
наименование юридического лица)
являющийся собственником _____ (квартиры N _____,
нежилого помещения и т.д.)
Документ, удостоверяющий личность, _____

(номер, серия, кем и когда выдан)
Документ, подтверждающий право собственности на помещение, _____
(договор приватизации, договор купли-продажи, свидетельство органа

юстиции и т.д., указать название документа, номер, серию,

дату выдачи)

Представитель собственника по доверенности N _____ от " ____ " _____ 200_ г.

(Ф.И.О. представителя собственника)
Общая площадь помещения, принадлежащая голосующему собственнику,
___ кв. м
Общая площадь помещений всех собственников в многоквартирном доме
___ кв. м
Количество _____ голосов _____ голосующего _____ собственника
помещения _____
Общее количество голосов всех собственников помещений в
доме _____

Вопрос, поставленный на голосование <*>	Решение (два ненужных варианта зачеркнуть)		
1. Утвердить состав счетной комиссии в количестве _____ человек: 1. _____ 2. _____ 3. _____ (указывается Ф.И.О. собственника помещения, Ф.И.О. и должность представителя юридического лица, представителя органа местного самоуправления, совета общественного самоуправления и др.)	ЗА	ПРОТИВ	ВОЗДЕРЖАЛСЯ
2. Выбрать способ управления многоквартирным домом - управление управляющей организацией	ЗА	ПРОТИВ	ВОЗДЕРЖАЛСЯ
3. Утвердить организацию, на которую будут возложены функции по управлению многоквартирным домом _____ (указать наименование организации)	ЗА	ПРОТИВ	ВОЗДЕРЖАЛСЯ

4. Утвердить договор управления многоквартирным домом в предложенной редакции. Утверждение собственниками помещений договора управления в предложенной редакции является его акцептом. Акцептом признается ответ лица, которому адресована оферта, о ее принятии. Акцепт должен быть полным и безоговорочным (ст. 438 Гражданского кодекса РФ). Офертой признается адресованное одному или нескольким лицам предложение, которое достаточно определенно и выражает намерение лица, сделавшего предложение, считать себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение (ст. 435 Гражданского кодекса РФ)	ЗА	ПРОТИВ	ВОЗДЕРЖАЛСЯ
5. Утвердить порядок уведомления собственников помещений о принятых ими на общих собраниях решениях, о проведении внеочередных общих собраний собственников помещений путем _____ (указать каким путем: путем размещения объявлений на первом этаже в каждом подъезде и направления уведомлений собственникам нежилых помещений и муниципальных помещений заказным письмом, либо вручения под роспись, либо другим путем)	ЗА	ПРОТИВ	ВОЗДЕРЖАЛСЯ
6. Утвердить местом хранения протоколов общих собраний собственников помещений, решений собственников помещений, иных материалов: _____ (указать адрес, наименование организации или Ф.И.О. собственника помещения и N квартиры)	ЗА	ПРОТИВ	ВОЗДЕРЖАЛСЯ
7.	ЗА	ПРОТИВ	ВОЗДЕРЖАЛСЯ
8.	ЗА	ПРОТИВ	ВОЗДЕРЖАЛСЯ
9.	ЗА	ПРОТИВ	ВОЗДЕРЖАЛСЯ

Личная подпись голосующего _____
(подпись) (фамилия)

Подпись доверенного лица _____
(подпись) (фамилия)

Приложена доверенность N ____ от " __ " _____ 200_ г.

Примечание: <*> - разъяснения по заполнению бланка:

1. Оставьте выбранный Вами один вариант решения по каждому вопросу, поставленному на голосование, остальное - зачеркните.

2. Если Вы оставите более одного варианта решения по каждому вопросу, поставленному на голосование, либо зачеркнете все варианты, решение по данному вопросу будет признано недействительным.

3. Если голосование осуществляет представитель собственника помещений в многоквартирном доме, к решению должна быть приложена доверенность. Доверенность должна содержать сведения о собственнике помещения в многоквартирном доме и его представителе, оформлена в письменной форме и удостоверена либо нотариально, либо по месту работы, учебы, жительства (в соответствии с требованиями п. 4, 5 ст. 185 ГК РФ).

Последний день приема заполненных решений собственников помещений " __ " _____ 200_ г. до 20.00.

ПРОТОКОЛ
решения собственников помещений по вопросам,
поставленным на голосование на общем собрании
собственников помещений в многоквартирном доме по адресу
_____, дом _____, корп. _____,
проводимом в форме заочного голосования
(примерная форма)

г. _____

"__" _____ 200__ г.

По результатам проведенного голосования на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме членами счетной комиссии в составе:

1. _____
2. _____
3. _____

произведен подсчет голосов.

Количество голосов собственников помещений _____

Участвовало в голосовании _____

Кворум имеется.

Результаты голосования:

1. Утвердить состав счетной комиссии в количестве ___ человек:

1. _____
2. _____
3. _____

ЗА: количество голосов _____, ПРОТИВ: количество голосов _____, ВОЗДЕРЖАЛСЯ: количество голосов _____

2. Выбрать способ управления многоквартирным домом - управление управляющей организацией.

ЗА: количество голосов _____, ПРОТИВ: количество голосов _____, ВОЗДЕРЖАЛСЯ: количество голосов _____

3. Утвердить организацию, на которую будут возложены функции по управлению многоквартирным домом _____

ЗА: количество голосов _____, ПРОТИВ: количество голосов _____, ВОЗДЕРЖАЛСЯ: количество голосов _____

4. Утвердить договор управления многоквартирным домом в предложенной редакции. Утверждение собственниками помещений договора управления в предложенной редакции является его акцептом.

ЗА: количество голосов _____, ПРОТИВ: количество голосов _____, ВОЗДЕРЖАЛСЯ: количество голосов _____

5. Утвердить порядок уведомления собственников помещений о принятых ими на общих собраниях решениях, проведении внеочередных общих собраний собственников помещений путем _____

ЗА: количество голосов _____, ПРОТИВ: количество голосов _____, ВОЗДЕРЖАЛСЯ: количество голосов _____

6. Утвердить место хранения протоколов общих собраний собственников помещений, решений собственников помещений, иных материалов: _____

ЗА: количество голосов _____, ПРОТИВ: количество голосов _____, ВОЗДЕРЖАЛСЯ: количество голосов _____

7. _____

ЗА: количество голосов _____, ПРОТИВ: количество голосов _____, ВОЗДЕРЖАЛСЯ: количество голосов _____

8. _____

ЗА: количество голосов _____, ПРОТИВ: количество голосов _____, ВОЗДЕРЖАЛСЯ: количество голосов _____

9. _____

ЗА: количество голосов _____, ПРОТИВ: количество голосов _____, ВОЗДЕРЖАЛСЯ: количество голосов _____

Количество бюллетеней, признанных недействительными по вопросам повестки дня:

1. _____
2. _____
3. _____

4. _____
5. _____
6. _____
7. _____
8. _____
9. _____

Все представленные на голосование решения собственников пронумерованы, сброшюрованы и являются неотъемлемой частью протокола.

Члены счетной комиссии:

Ф.И.О. _____ подпись _____
Ф.И.О. _____ подпись _____
Ф.И.О. _____ подпись _____

Инициативная группа:

Ф.И.О. _____ подпись _____
Ф.И.О. _____ подпись _____
Ф.И.О. _____ подпись _____

Приложение 12
к Методическим рекомендациям
по подготовке и проведению общих собраний
собственников помещений в многоквартирном доме,
утвержденным приказом министерства
жилищно-коммунального хозяйства
Нижегородской области
от 30.06.2006 N 16

СООБЩЕНИЕ

о решении, принятом на общем собрании собственников
помещений в многоквартирном доме по адресу _____,
дом _____, корп. _____, проводимом в форме заочного голосования
(примерная форма)

г. _____

" ____ " _____ 200_ г.

Уважаемые собственники!

" ____ " _____ 200_ г. состоялось общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования.

Собственник помещения _____, по инициативе которого проводилось общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования с " ____ " _____ 200_ г. по " ____ " _____ 200_ г., доводит до сведения собственников помещений решение общего собрания.

По результатам голосования были приняты решения:

1. Утвердить состав счетной комиссии в количестве ____ человек:

1. _____
2. _____
3. _____

ЗА: количество голосов _____, ПРОТИВ: количество голосов _____, ВОЗДЕРЖАЛСЯ: количество голосов _____

2. Выбрать способ управления многоквартирным домом - управление управляющей организацией.

ЗА: количество голосов _____, ПРОТИВ: количество голосов _____, ВОЗДЕРЖАЛСЯ: количество голосов _____

3. Утвердить организацию, на которую будут возложены функции по управлению многоквартирным домом _____

ЗА: количество голосов _____, ПРОТИВ: количество голосов _____, ВОЗДЕРЖАЛСЯ: количество голосов _____

4. Утвердить договор управления многоквартирным домом в предложенной редакции. Утверждение собственниками помещений договора управления в предложенной редакции является его акцептом.

ЗА: количество голосов _____, ПРОТИВ: количество голосов _____, ВОЗДЕРЖАЛСЯ: количество голосов _____

5. Утвердить порядок уведомления собственников помещений о принятых ими на общих собраниях решениях, проведении внеочередных общих собраний собственников помещений путем _____

ЗА: количество голосов _____, ПРОТИВ: количество голосов _____, ВОЗДЕРЖАЛСЯ: количество голосов _____

6. Утвердить местом хранения протоколов общих собраний собственников помещений, решений собственников помещений, иных материалов: _____

ЗА: количество голосов _____, ПРОТИВ: количество голосов _____, ВОЗДЕРЖАЛСЯ: количество голосов _____

7. _____

ЗА: количество голосов _____, ПРОТИВ: количество голосов _____, ВОЗДЕРЖАЛСЯ: количество голосов _____

8. _____

ЗА: количество голосов _____, ПРОТИВ: количество голосов _____, ВОЗДЕРЖАЛСЯ: количество голосов _____

9. _____

ЗА: количество голосов _____, ПРОТИВ: количество голосов _____, ВОЗДЕРЖАЛСЯ: количество голосов _____

Количество бюллетеней, признанных недействительными по вопросам повестки дня:

1. _____
2. _____
3. _____
4. _____
5. _____
6. _____
7. _____
8. _____
9. _____

Члены счетной комиссии:

Ф.И.О. _____ подпись _____
Ф.И.О. _____ подпись _____
Ф.И.О. _____ подпись _____

Члены инициативной группы:

Ф.И.О. _____ подпись _____
Ф.И.О. _____ подпись _____
Ф.И.О. _____ подпись _____

ПРИМЕРНАЯ ФОРМА ДОГОВОРА
управления многоквартирным домом
(между собственником помещения в многоквартирном доме
и управляющей организацией)

_____ " __ " _____ 200_ г.

(наименование юридического лица, индивидуальный предприниматель)
именуем _____ в дальнейшем "Управляющая организация" <1>, (в лице)

(должность, фамилия, имя, отчество руководителя, представителя,

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

юридического лица, населенный пункт)
(при необходимости указать всех собственников помещения (й) на

праве общей долевой собственности)
именуемый в дальнейшем "Собственник" на основании _____
(документ, устанавливающий право собственности на жилое/нежилое

помещение <2>)
или представитель Собственника в лице _____
(должность, фамилия, имя, отчество представителя)
действующего в соответствии с полномочиями, основанными на

(наименование Федерального закона, акта уполномоченного на то

государственного органа либо доверенности, оформленной в

соответствии с требованиями п. 4 и 5 ст. 185 ГК РФ или

удостоверенной нотариально)
именуемые далее Стороны, заключили настоящий Договор о
нижеследующем.

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

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

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании (далее ненужное зачеркнуть):

- решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол от "___" _____ 200__ г. N _____, хранящийся _____

(указать место хранения протокола для возможности

ознакомления)

- результатов открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, проведенного _____,

(наименование органа, проводившего конкурс)

протокол конкурсной комиссии от "___" _____ 200__ г. N _____, хранящийся _____

(указать место хранения протокола для возможности

ознакомления)

1.2. Собственник - лицо, владеющее на праве собственности жильем/нежилым помещением общей площадью _____ кв. м, находящимся в многоквартирном доме по адресу: _____

1.3. Общее имущество в многоквартирном доме - принадлежащие Собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Порядок и условия пользования объектами общего имущества в многоквартирном доме устанавливаются решением общего собрания собственников данного дома в соответствии с действующим гражданским и жилищным законодательством.

1.4. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме.

1.5. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в многоквартирном доме.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственника в соответствии с приложениями к настоящему Договору, указанными в п. 3.1.2, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: _____, предоставлять коммунальные услуги Собственнику <*>, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома (п. 4.17) регулируются отдельным договором.

2.3. Управляющая организация осуществляет действия по исполнению настоящего Договора в интересах Собственника и в пределах прав и обязанностей, установленных настоящим Договором.

Состав (перечень) общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в приложении 1 к настоящему Договору.

2.4. Характеристика многоквартирного дома на момент заключения Договора:

1. Адрес многоквартирного дома _____
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии) _____
3. Серия, тип постройки _____
4. Год постройки _____
5. Степень износа по данным государственного технического учета _____

6. Степень фактического износа _____
7. Год последнего капитального ремонта _____
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу _____
9. Количество этажей _____
10. Количество подъездов _____
11. Наличие подвала _____
12. Наличие цокольного этажа _____
13. Наличие мансарды _____
14. Наличие мезонина _____
15. Количество квартир _____
16. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества _____
17. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания _____
18. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания) _____
19. Строительный объем _____ куб. м
20. Площадь:
- а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками _____ кв. м
- б) жилых помещений (общая площадь квартир) _____ кв. м
- в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) _____ кв. м
- г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) _____ кв. м
21. Количество лестниц _____ шт.
22. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) _____ кв. м
23. Уборочная площадь общих коридоров _____ кв. м
24. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы) _____ кв. м
25. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома, _____
26. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии) _____

2.5. Передача прав на управление многоквартирным домом не влечет перехода права собственности на помещения в нем и объекты общего имущества.

<*> Коммунальные услуги также должны предоставляться членам семьи Собственника, нанимателям и членам их семьи, арендаторам, иным законным пользователям помещений.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями и целями настоящего Договора, а также требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанные в приложениях 3 и 4 к настоящему Договору. В случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику помещения(й) в многоквартирном доме надлежащего качества и в необходимых объемах в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, в том числе:

<3>

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

Для этого от своего имени и за свой счет заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры на снабжение коммунальными ресурсами и прием бытовых стоков или самостоятельно производить коммунальные ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг потребителям.

Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных ресурсов, их исполнением, а также вести их учет.

3.1.4. Самостоятельно или с привлечением других лиц обслуживать внутридомовые инженерные системы, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги Собственнику.

3.1.5. Предоставлять иные услуги (радиовещания, телевидения, видеонаблюдения, обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда и т.п.), предусмотренные решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме/определенные по результатам открытого конкурса (ненужное зачеркнуть).

3.1.6. Информировать Собственников помещений о заключении указанных в подп. 3.1.3 и 3.1.5 Договора условиях и порядке оплаты коммунальных услуг и иных услуг.

3.1.7. Принимать от Собственника плату за содержание и ремонт жилого помещения <4>, а также плату за коммунальные услуги.

По распоряжению Собственника обязанность по внесению платы за содержание и ремонт помещения, а также за коммунальные услуги могут быть возложена на нанимателя, арендатора помещения.

3.1.8. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации.

3.1.9. При временном отсутствии Собственника в жилом помещении более 5 полных календарных дней подряд осуществлять перерасчет платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение и газоснабжение в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации.

3.1.10. Производить корректировку размера платы за отопление, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение и электроснабжение в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации.

3.1.11. Своевременно информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже, чем предусмотрено настоящим Договором, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома.

3.1.12. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги не позднее чем за 30 дней <5> до даты предоставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере.

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

3.1.14. В течение действия указанных в приложении 4 гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником. Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила письменную заявку на их устранение.

3.1.15. Предоставлять Собственнику платежные документы не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем <6>. По требованию Собственника выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.16. Производить по требованию Собственника сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и не позднее 3 рабочих дней выдавать документы, подтверждающие правильность начисления Собственнику платежей с учетом соответствия качества предоставляемых коммунальных услуг требованиям законодательства Российской Федерации, а также правильность начисления установленных законодательством Российской Федерации неустоек (штрафов, пеней).

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

3.1.18. По решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме заключить договор страхования общего имущества. При наступлении страхового случая представлять интересы Собственников. Полученное страховое возмещение направлять на восстановление поврежденного имущества.

3.1.19. Направлять Собственнику при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.20. Принимать участие в установке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг и их приемке в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.21. 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.

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

3.1.23. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственнику (передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без письменного разрешения Собственника помещения.

3.1.24. Предоставлять Собственнику или уполномоченным им лицам по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества, предоставления коммунальных услуг.

3.1.25. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах многоквартирного дома.

3.1.26. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные федеральным законодательством и настоящим Договором.

3.1.27. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, таких как залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению.

3.1.28. На основании сообщения (заявки) Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению(ям) Собственника.

3.1.29. Акт об устранении недостатков предоставления коммунальных услуг оформляется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации.

3.1.30. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме без соответствующих решений общего собрания собственников. В случае решения общего собрания собственников помещений о передаче в возмездное пользование общего имущества либо его части заключать соответствующие договоры. Средства, поступившие от использования общего имущества Собственников, должны быть направлены на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору.

Принимать необходимые меры к устранению всякого нарушения прав и законных интересов Собственников помещений в отношении общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.31. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от ранее управлявшей многоквартирным домом организации/заказчика - застройщика/уполномоченного органа местного самоуправления (ненужное зачеркнуть) в соответствии с перечнем, содержащимся в приложении 2 к настоящему Договору, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.32. Вести учет жалоб (заявлений, требований, претензий) Собственника на режим и качество предоставления коммунальных услуг, учет их исполнения.

3.1.33. В течение 2 рабочих дней с даты получения жалобы (заявления, требования, претензии) направлять Собственнику извещение о ее приеме и последующем удовлетворении либо об отказе в ее удовлетворении с указанием причин отказа.

При поступлении жалобы (заявления, требования, претензии) от Собственника 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 Собственника и ликвидацию обнаруженной утечки.

3.1.34. Информировать Собственника 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.

3.1.35. Информировать Собственника о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее чем за 10 рабочих дней до начала перерыва.

3.1.36. По требованию Собственника 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;

3.1.37. Не позднее 3 дней до проведения плановых работ внутри жилого помещения согласовать с Собственником 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.

3.1.38. Предоставить Собственнику следующую информацию об исполнителе:
адреса и номера телефонов диспетчерской, аварийной или аварийно-диспетчерской служб;
размеры тарифов на коммунальные услуги, надбавок к тарифам и реквизиты нормативных правовых актов, на основании которых применяются тарифы;
порядок и форма оплаты коммунальных услуг;
параметры качества предоставления коммунальных услуг, предельные сроки устранения аварий и иных нарушений порядка предоставления коммунальных услуг, установленные законодательством Российской Федерации, а также информацию о настоящих Правилах;
сведения о максимально допустимой мощности приборов, оборудования и бытовых машин, которые может использовать Собственник для удовлетворения бытовых нужд.

3.1.39. Представлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора <7>.

3.1.40. За 30 дней до окончания срока действия настоящего Договора представить общему собранию собственников помещений отчет о выполнении условий договора, передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением домом документы вновь выбранной управляющей организации/уполномоченному органу местного самоуправления (ненужное зачеркнуть), а также перечислить полученные и неизрасходованные по Договору средства, включая накопленные средства Собственников на капитальный ремонт, на расчетный счет вновь выбранной управляющей организации, собственника, уполномоченного общим собранием собственников помещений в данном многоквартирном доме, или товарищества собственников жилья.

3.1.41. Предоставить гарантию обеспечения исполнения обязательств по настоящему Договору.

В качестве способа обеспечения выступает (далее ненужное зачеркнуть):

страхование гражданской ответственности Управляющей организации;

безотзывная банковская гарантия;

залог депозита.

В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору, в том числе в случае невыполнения обязательств по оплате энергоресурсов энергоснабжающим организациям, а также в случае причинения Управляющей организацией вреда общему имуществу Собственников помещений эта гарантия направляется на устранение указанных обстоятельств. При использовании всего или части обеспечения оно подлежит восстановлению за счет средств Управляющей организации.

3.1.42. Не допускать использование жилых и нежилых помещений, объектов общего имущества и благоустройства в целях, могущих привести к их ухудшению.

3.1.43. Выявлять жилые и нежилые помещения, свободные от обязательств, в том числе жилые помещения, освободившиеся в связи с выбытием граждан, и своевременно информировать об этом Сторону по договору.

3.1.44. Нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

<3> Перечень коммунальных услуг установлен ч. 4 ст. 154 Жилищного кодекса Российской Федерации.

<4> В соответствии с п. 1 ч. 2 ст. 154 ЖК РФ плата за содержание и ремонт жилого помещения включает в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

<5> В соответствии с ч. 13 ст. 155 ЖК РФ договором управления может быть установлен иной срок.

<6> В соответствии со ст. 155 ЖК РФ договором управления может быть установлен иной срок выставления платежного документа.

<7> В случае если Договор заключен на срок один год отчет представляется не ранее чем за два месяца и не позднее чем за один месяц до истечения срока действия Договора. Отчет представляется на общем собрании Собственников помещений, в случае проведения общего собрания в заочной форме отчет размещается на досках объявлений в подъездах или иных оборудованных местах, определенных решением общего собрания собственников помещений.

3.2. Управляющая организация вправе:

КонсультантПлюс: примечание.

Нумерация пунктов дана в соответствии с официальным текстом документа.

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

3.3.2. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных задолженность по платежам и ущерб, причиненный несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.3.3. В целях планомерного осуществления управленческой деятельности разрабатывать и представлять общему собранию собственников помещений на утверждение годовой финансово-хозяйственный план (смету расходов и доходов) на предстоящий год по управлению, содержанию и ремонту общего имущества.

3.3.4. Готовить предложения по установлению размеров обязательных платежей Собственников за управление, содержание и ремонт общего имущества на основе годового финансово-хозяйственного плана и вносить их на рассмотрение и утверждение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.3.5. Представлять интересы Собственника, связанные с содержанием и ремонтом многоквартирного дома, предоставлением коммунальных услуг в отношениях с третьими лицами.

3.3.6. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником время в занимаемое им жилое помещение работников или представителей Управляющей организации (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.

3.3.7. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по вине потребителя и (или) членов его семьи, в случае невыполнения Собственником обязанности допускать в занимаемое им жилое помещение работников и представителей Управляющей организации.

3.3.8. В заранее согласованное с Собственником 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.

3.3.9. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации, подачу Собственнику горячей воды, электрической энергии и газа.

3.3.10. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

3.4. Собственник обязан:

3.4.1. Своевременно и полностью вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги в соответствии с выставленными платежными документами. Своевременно представлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением(ями).

3.4.2. При неиспользовании помещения(й) в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ в помещения Собственника при его отсутствии более 24 часов.

3.4.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не 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;

в) самовольно не увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте жилого помещения;

г) самовольно не нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.

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

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

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

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

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

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

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

м) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 7.00 (при производстве ремонтных работ с 8.00 до 20.00);

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

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

3.4.5. Предоставлять Управляющей организации в течение десяти рабочих дней сведения:

о заключенных договорах найма (аренды), по которым обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт жилого помещения, а также коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О., ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

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

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

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

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

3.4.8. Использовать коллективные (общедомовые), общие (квартирные) или индивидуальные приборы учета, внесенные в государственный реестр средств измерений.

3.4.9. Обеспечить сохранность пломб на коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборах учета и распределителях, установленных в жилом помещении.

3.4.10. Обеспечить допуск для снятия показаний общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета в заранее согласованное с Управляющей организацией время (не чаще 1 раза в 6 месяцев).

3.4.11. Нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

3.5. Собственник вправе:

3.5.1. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества, безопасные для его жизни, здоровья и не причиняющие вреда его имуществу.

3.5.2. Получать от Управляющей организации сведения о состоянии расчетов по оплате коммунальных услуг (лично или через своего представителя).

3.5.3. Получать от Управляющей организации акт о непредоставлении или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и об устранении выявленных недостатков в установленные сроки.

3.5.4. Получать от Управляющей организации информацию об объемах и качестве коммунальных услуг, условиях их предоставления, изменении размера платы за коммунальные услуги и порядке их оплаты.

3.5.5. Полностью или частично быть освобожденным от оплаты коммунальных услуг в период временного отсутствия по месту постоянного жительства.

3.5.6. Требовать уплаты Управляющей организацией неустоек (штрафов, пеней) при непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества в порядке и случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

3.5.7. Требовать предъявления уполномоченным представителем Управляющей организации документов, подтверждающих их полномочия.

3.5.8. Требовать перерасчета размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае некачественного оказания части услуг и/или не выполнения части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

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

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

3.5.11. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора.

3.5.12. Пользоваться общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с его назначением.

3.5.13. Осуществлять контроль за соблюдением Управляющей организацией установленных Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда.

3.5.14. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

4. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ ДОГОВОРА, РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ

4.1. Цена Договора и размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливаются в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество, пропорциональной площади находящегося у Собственника жилого/нежилого помещения, в соответствии со ст. 249, 289 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. 37, 39 Жилищного кодекса Российской Федерации, по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме на срок не менее чем один год с учетом предложений Управляющей организации.

4.2. Цена настоящего Договора на момент его подписания определяется:

стоимостью услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, приведенных в приложениях 3 и 4 к настоящему Договору, в размере _____ (_____) тыс. рублей в год, в том числе НДС _____ (_____) тыс. рублей;

стоимостью коммунальных ресурсов, рассчитываемых как произведение среднего объема потребляемых ресурсов в многоквартирном доме и тарифов в соответствии с положениями пунктов 4.4 и 4.5 настоящего Договора, в размере _____ (_____) тыс. рублей в год, в том числе НДС _____ (_____) тыс. рублей.

4.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения на момент подписания настоящего Договора устанавливается в зависимости от цены Договора соразмерно доле Собственника в праве общей собственности на общее имущество в размере _____ (_____) рублей в месяц за один кв. м общей площади помещения(й) Собственника.

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

4.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации.

4.6. Расчетный период для оплаты коммунальных услуг устанавливается равным календарному месяцу.

4.7. Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.8. Плата за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией. В случае предоставления платежных документов позднее даты, определенной в п. 3.1.15 настоящего Договора, плата за за содержание и ремонт жилого может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного документа.

4.9. В выставленном Управляющей организацией платежном документе указываются:

- 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);

- наименование Управляющей организации (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;

- указание на оплачиваемый месяц, наименование оплачиваемых жилищных и коммунальных услуг, площадь помещения, значения тарифов (цен) на жилищные и коммунальные услуги, единицы измерения объемов (количества) коммунальных ресурсов или отведенных сточных вод;

- объем (количество) потребленных в течение расчетного периода коммунальных ресурсов и отведенных сточных вод, который:

при расчетах с использованием показаний индивидуальных приборов учета - указывается Собственником самостоятельно в специальных графах платежного документа (за исключением тепловой энергии на отопление);

при расчетах с использованием показаний коллективных (общедомовых) приборов учета - указывается Собственником исходя из объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов (за исключением тепловой энергии на отопление) и объемов отведенных сточных вод, рассчитанных в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации;

при расчетах за отопление с использованием показаний коллективных (общедомовых) и (или) индивидуальных приборов учета - указывается Собственником с учетом положений Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации;

при отсутствии коллективных (общедомовых) и (или) индивидуальных приборов учета - указывается Собственником 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);

- сведения об изменениях размера платы за жилищные и коммунальные услуги с указанием оснований, в том числе в связи:

с проживанием временных жильцов;

со снижением качества коммунальных услуг;

с неоказанием части услуг и/или невыполнением части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества;

с уплатой Собственником Управляющей организации неустоек (штрафов, пеней);

- сведения о размере задолженности перед Собственником за предыдущие периоды;

- сведения о предоставлении субсидий и льгот на оплату коммунальных и жилищных услуг в виде скидок (до перехода к предоставлению субсидий и компенсаций или иных мер социальной поддержки граждан в денежной форме);

- другие сведения, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

В платежном документе для информации указываются суммы предоставленных субсидий на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, размер предоставленных льгот и компенсаций расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг <8>, дата создания платежного документа.

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

4.11. Собственник вносит плату за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги Управляющей организации на расчетный (лицевой) счет N _____ в

_____ (наименование кредитной организации, БИК, ИНН,

_____ корреспондентский счет банка и др. банковские реквизиты)

4.12. Неиспользование помещений Собственниками не является основанием невнесения платы за помещение и за отопление.

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

4.14. В случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме стоимость этих работ, указанная в приложениях 3 и 4 к настоящему Договору, исключается из платы за содержание и ремонт жилого помещения в размере, пропорциональном части неоказания (невыполнения). В случае исправления выявленных недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ может быть включена в плату за содержание и ремонт жилого помещения в следующих месяцах при уведомлении Собственника.

КонсультантПлюс: примечание.

Нумерация пунктов дана в соответствии с официальным текстом документа.

4.14. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

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

4.16. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному) или отсутствия собственника осуществляется перерасчет размера его платы.

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

4.18. Очередность погашения требований по денежным обязательствам Собственника перед Управляющей организацией определяется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.19. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим договором, выполняются за отдельную плату по взаимной договоренности сторон.

<8> 1. В соответствии со ст. 160 Жилищного кодекса Российской Федерации отдельным категориям граждан в порядке и на условиях, которые установлены федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, могут предоставляться компенсации расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг за счет средств соответствующих бюджетов. Согласно ст. 8 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" до внесения изменений в федеральные законы и иные нормативные правовые акты в части замены порядка предоставления гражданам льгот по оплате жилья и коммунальных услуг на порядок предоставления в соответствии со статьей 160 Жилищного кодекса Российской Федерации компенсаций сохраняется прежний порядок предоставления указанных льгот, установленный данными федеральными законами и иными нормативными правовыми актами до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации.

<5> В данном пункте может быть указан счет другой организации, имеющий договорные отношения с управляющей организацией, которые должны быть подтверждены прилагаемой к настоящему договору копией.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

5.2. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также предоставления коммунальных услуг по настоящему Договору ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана уплатить Собственнику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости непредоставленных (невыполненных) или некачественно предоставленных (выполненных) соответствующих услуг (работ) за каждый день нарушения. Неустойка может быть перечислена на указанный Собственником счет. По желанию Собственника неустойка может быть зачтена в счет будущих платежей, если сумма штрафной санкции не будет превышать месячного платежа.

5.3. Управляющая организация обязана уплатить Собственнику штраф в случае:

а) нарушения Управляющей организацией срока выдачи Собственнику или иным лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме, платежных документов, справок установленного образца, выписок из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иных предусмотренных действующим законодательством документов по письменному заявлению, срока рассмотрения предложений, заявлений и жалоб Собственника в размере: _____ (_____) рублей;

б) отсутствия связи с диспетчерской службой более _____ минут в размере _____ (_____) рублей за каждый случай нарушения при доказанной вине Управляющей организации.

5.4. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п. 5.5 настоящего Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленных ч. 14 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Договором.

5.5. Собственник помещения несет ответственность за своевременность и полноту внесения платежей за содержание и ремонт жилого помещения, а также за коммунальные услуги нанимателем, арендатором принадлежащего ему помещения.

Уполномоченный представитель Собственника жилого помещения - муниципального образования, являющийся наймодателем по договору социального найма, обязан требовать с нанимателя своевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, а также принять установленные законом меры по выселению нанимателя и проживающих с ним членов его семьи, если указанные лица в течение более шести месяцев без уважительных причин не вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги.

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

5.7. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Собственников в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством.

6. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА ИСПОЛНЕНИЕМ ДОГОВОРА. ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТОВ НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА И ПРИЧИНЕНИЯ ВРЕДА

6.1. Собственник вправе осуществлять контроль за деятельностью Управляющей организации по исполнению настоящего Договора лично либо через доверенных лиц посредством участия:

- в осмотрах (измерениях, испытаниях) общего имущества в многоквартирном доме;
- в проверках технического состояния многоквартирного дома и инженерного оборудования;
- в профилактическом осмотре кровель и подвалов с целью подготовки предложений по их ремонту;
- в приемке всех видов работ;
- в приемке работ по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов, имеющих соответствующие лицензии, квалификацию и поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

6.2. Помимо указанных выше действий Собственник вправе обращаться с жалобами, претензиями и прочими заявлениями об устранении недостатков в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствием установленным требованиям, для административного воздействия, а также обращаться в другие инстанции согласно действующему законодательству.

6.3. В случае уклонения Управляющей организации от устранения выявленных недостатков, связанных с выполнением настоящего Договора, Собственник вправе инициировать созыв внеочередного общего собрания собственников для принятия соответствующих решений с уведомлением о проведении такого собрания (с указанием даты, времени и места) Управляющей организации.

6.4. В случаях нарушения условий настоящего Договора Сторонами, а также в случаях причинения вреда имуществу Собственника или общему имуществу Собственников помещений в многоквартирном доме неправомерными действиями Управляющей организации, этого или иного Собственника, по требованию любой из Сторон Договора составляется акт, а также дефектная ведомость.

КонсультантПлюс: примечание.

Нумерация пунктов дана в соответствии с официальным текстом документа.

6.3. Акт подписывается комиссией, состоящей не менее чем из трех представителей Управляющей организации (обязательно). О времени и месте осмотра поврежденного имущества, составления акта извещаются все заинтересованные лица: Собственник (член семьи Собственника, наниматель, член семьи нанимателя), имуществу которого причинен вред, лицо, виновное в причинении вреда (в том числе представитель подрядной организации), и другие лица. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 7.00) с момента извещения лица, виновные в причинении вреда, не прибыли для составления акта или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, осмотр и составление акта производятся в их отсутствие.

6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, описание причиненного вреда имуществу (допускаются фото- или видеосъемка); разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и присутствующих при осмотре и составлении акта лиц.

Акт составляется комиссией в трех экземплярах. Один экземпляр акта вручается причинителю вреда под расписку, второй - лицу, которому причинен вред, третий остается в Управляющей организации.

7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

7.2. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.2.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, пожизненной ренты и пр.) - путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа;

принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не менее чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей заявления о расторжении настоящего Договора и копии протокола решения общего собрания одним из собственников помещений в многоквартирном доме, уполномоченным общим собранием;

б) по инициативе Управляющей организации при наступлении обстоятельств непреодолимой силы.

7.2.2. По соглашению Сторон.

7.2.3. В судебном порядке в соответствии с нормами гражданского законодательства.

7.2.4. В случае ликвидации Управляющей организации.

7.2.5. В связи с окончанием срока действия Договора и заявлением одной из Сторон другой Стороне до окончания срока его действия о прекращении настоящего Договора. Такое заявление может быть направлено как самим Собственником, так и одним из собственников помещений в многоквартирном доме, уполномоченных общим собранием.

7.2.6. Договор прекращает свое действие в случае смерти Собственника со дня его смерти.

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

7.3. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой Стороне письменного заявления, за исключением случаев, указанных в абзаце 1 подпункта а) пункта 7.2.1, пунктах 7.2.2, 7.2.3, 7.2.6 настоящего Договора.

7.4. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы исполнительной власти для принятия ими соответствующих решений.

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

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

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

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

9. ФОРС-МАЖОР

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

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

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

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

10.1. Договор заключен на _____ лет и вступает в действие с _____ (рекомендуемый срок договора - 5 лет).

Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на _____ страницах и содержит 4 приложения на _____ страницах:

приложение 1 "Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома по адресу _____";

приложение 2 "Перечень технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов";

приложение 3 "Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме";

приложение 4 "Перечень работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме".

Реквизиты Сторон:

Собственник (и) (представитель
Собственника) :

Управляющая организация:

(Ф.И.О., или наименование
Собственника - юридического лица)

(должность)

(подпись) (_____
(фамилия, инициалы)

(подпись) (_____
(фамилия, инициалы)

Печать Собственника (для юридического лица)
Паспортные данные (для Собственников-граждан): _____
паспорт серии _____ N _____
выдан: (когда) _____
(кем) _____
(код подразделения) _____
Место жительства: _____

Печать Управляющей организации
Юридический адрес _____
Адрес _____
Сведения о государственной регистрации и наименование зарегистрировавшего органа

Банковские реквизиты:
БИК _____
ИНН _____
корреспондентский счет _____
в _____

СОСТАВ
И СОСТОЯНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА
МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА ПО АДРЕСУ:

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

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

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

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

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

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

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

Иное оборудование	Указать наименование	Указать состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
IV. Земельный участок, входящий в состав общего имущества многоквартирного дома		
Общая площадь	Земельный участок - _____ га, в том числе: площадь застройки - _____ га; асфальт - _____ га; грунт - _____ га; газон - _____ га	Указать состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Зеленые насаждения	Деревья - _____ шт. Кустарники - _____ шт.	Указать состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Элементы благоустройства	Малые архитектурные формы _____ (есть/нет), если есть - перечислить _____. Ограждения _____ м. Скамейки - _____ шт. Столы - _____ шт.	Перечислить элементы благоустройства, находящиеся в неудовлетворительном состоянии. Указать дефекты
Ливневая сеть	Люки - _____ шт. Приемные колодцы - _____ шт. Ливневая канализация: тип - _____; материал - _____; протяженность - _____ м	Указать состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Иные строения	1. _____ . 2. _____ . 3. _____ .	Указать состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)

Управляющая организация

Собственник

_____/_____/_____

_____/_____/_____

**ПЕРЕЧЕНЬ
ТЕХНИЧЕСКОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ НА МНОГОКВАРТИРНЫЙ ДОМ
ПО АДРЕСУ: _____,
И ИНЫХ СВЯЗАННЫХ С УПРАВЛЕНИЕМ
МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ ДОКУМЕНТОВ**

N п/п	Наименование документа	Количество листов	Примечания	
I. Техническая документация на многоквартирный дом				
1.	Технический паспорт на многоквартирный дом с экспликацией и поэтажными планами (выписка из технического паспорта на многоквартирный дом)			
2.	Документы (акты) о приемке результатов работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме			
3.	Документы (акты) о приемке результатов работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме			
4.	Акты осмотра, проверки состояния (испытания) на соответствие их эксплуатационных качеств обязательным требованиям безопасности:	4.1. Инженерных коммуникаций		
		4.2. Коллективных (общедомовых) приборов учета		
		4.3. Общих (квартирных) приборов учета		для определения объемов коммунальных ресурсов всеми потребителями в коммунальной квартире
		4.4. Индивидуальных приборов учета		для определения объемов коммунальных ресурсов потребителями, проживающими в одном жилом помещении
		4.5. Механического оборудования		
		4.6. Электрического оборудования		
		4.7. Санитарно-технического оборудования		
		4.8. Иного обслуживаемого более одного помещения в многоквартирном доме оборудования		

	4.9. Отдельных конструктивных элементов многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке, и других элементов общего имущества)		
II. Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы			
5.	Кадастровая карта (план) земельного участка		
6.	Документы, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута, с приложением заверенного соответствующей организацией (органом) по государственному учету объектов недвижимого имущества плана, на котором отмечена сфера (граница) действия сервитута, относящегося к части земельного участка, и документы, подтверждающие государственную регистрацию сервитута в ЕГРП		
7.	Проектная документация на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) многоквартирного дома		
8.	Акт приемки в эксплуатацию многоквартирного дома		
9.	Акты освидетельствования скрытых работ		
10.	Протокол измерения шума и вибрации		
11.	Разрешение на присоединение мощности к сети энергоснабжающей организации		
12.	Акты разграничения эксплуатационной ответственности инженерных сетей электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения с ресурсоснабжающими организациями		
13.	Акты установки и приемки в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета		
14.	Паспорта на приборы учета, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное обслуживающее более одного помещения в многоквартирном доме оборудование		
15.	Акты передачи управляющей организации комплектов проектной документации и исполнительной документации после приемки многоквартирного дома в эксплуатацию		
16.	Письменные заявления, жалобы и предложения по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг		за _____ год, предшествующий передаче документации
17.	Журналы (книги) учета заявлений, жалоб и		

	предложений по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг		
18.	Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы: договоры, списки, прочее		

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

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

Управляющая организация

Собственник

_____ / _____ /

_____ / _____ /

М.П.

Приложение 3
к договору
управления многоквартирным домом
N _____ от _____ 200_ г.

**ПЕРЕЧЕНЬ
УСЛУГ И РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА
В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ ПО АДРЕСУ:**

№ п/п	Наименование работ	Периодичность	Годовая плата (руб.)	Стоимость на 1 кв. м общ. площади (руб./кв. м в месяц)
I. Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования				
1.	Подметание полов во всех помещениях общего пользования, кабины лифта и протирка их влажной шваброй	_____ раз (а) в неделю		
2.	Очистка и протирка влажной шваброй мусорных камер	_____ раз (а) в неделю		
3.	Мытье и протирка закрывающих устройств мусоропровода	_____ раз (а) в месяц		
4.	Протирка пыли с колпаков светильников, подоконников в помещениях общего пользования	_____ раз (а) в год		
5.	Мытье и протирка дверей и окон в помещениях общего пользования, включая	_____ раз (а) в год		

	двери мусорных камер			
6.	Уборка чердачного и подвального помещения	_____ раз (а) в год		
7.	Подготовка зданий к праздникам	_____ раз (а) в год		
8.				
II. Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома				
9.	Подметание земельного участка в летний период	_____ раз в неделю		
10.	Полив тротуаров	По мере необходимости		
11.	Уборка мусора с газона, очистка урн	_____ раз в неделю		
12.	Уборка мусора на контейнерных площадках	_____ раз в неделю		
13.	Полив газонов	По мере необходимости		
14.	Стрижка газона	По мере необходимости		
15.	Подрезка деревьев и кустов	По мере необходимости		
16.	Очистка и ремонт детских и спортивных площадок, элементов благоустройства	По мере перехода к эксплуатации в весенне-летний период		
17.	Сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопадов	_____ раз в неделю		
18.	Сдвигка и подметание снега при снегопаде	По мере необходимости. Начало работ не позднее _____ часов после начала снегопада		
19.	Ликвидация скользкости	По мере необходимости		
20.	Сбрасывание снега с крыш, сбивание сосулек	По мере необходимости		
21.				
III. Услуги вывоза бытовых отходов и крупногабаритного мусора				
22.	Вывоз твердых бытовых отходов	Ежедневно		
23.	Вывоз крупногабаритного мусора	По мере необходимости		
24.				
25.	Укрепление водосточных труб, колен и воронок	_____ раз (а) в год		
26.	Расконсервирование и ремонт поливочной системы, консервация	По мере перехода к эксплуатации дома в весенне-летний период		

	системы центрального отопления, ремонт просевших отмосток			
27.	Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования	По мере необходимости		
28.	Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления, утепление бойлеров, утепление и прочистка дымовентиляционных каналов, консервация поливочных систем, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок, ремонт и укрепление входных дверей	По мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период		
29.	Промывка и опрессовка систем центрального отопления	По мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период		
30.				

КонсультантПлюс: примечание.

Нумерация пунктов дана в соответствии с официальным текстом документа.

V. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт				
31.	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, теплоснабжения электротехнических устройств (ЖНМ-96-01/1)	Прочистка канализационного лежачка - _____ случаев в год. Проверка исправности канализационных вытяжек - _____ проверок в год. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах - _____ проверок в год. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов - _____ раз в год		
32.	Регулировка и наладка систем отопления	По мере надобности		
33.	Поверка и ремонт коллективных приборов учета	Количество и тип приборов, требующих проведения поверки - _____ шт.		
34.	Эксплуатация лифтов и лифтового хозяйства	Ежедневно круглосуточно		
35.	Обслуживание ламп-сигналов	Ежедневно круглосуточно		

КонсультантПлюс: примечание.

В официальном тексте документа, видимо, допущена опечатка:

вместо слова "противопожарной" имеется в виду слово "пожарной".

36.	Обслуживание систем дымоудаления и противопожарной безопасности	Ежемесячно		
37.	Проведение электротехнических замеров: - сопротивления; - изоляции; - фазы-нуль	Согласно требованиям технических регламентов		
38.				
VI. Устранение аварии и выполнение заявок населения				
39.	Устранение аварии	На системах водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения - в течение _____ минут; на системах канализации в течение _____ минут; на системах энергоснабжения - в течение _____ минут после получения заявки диспетчером		
40.	Выполнение заявок населения	Протечка кровли - _____ сутки (ок); нарушение водоотвода - _____ сутки (ок); замена разбитого стекла - _____ сутки (ок); неисправность освещения мест общего пользования - _____ суток; неисправность электрической проводки оборудования - _____ часов; неисправность лифта - _____ часов с момента получения заявки		
VII. Прочие услуги				
41.	Дератизация	_____ раза в год		
42.	Дезинсекция	_____ раза в неделю		
43.				
ИТОГО:				

Управляющая организация

Собственник

_____/_____/_____/

_____/_____/_____/

М.П.

**ПЕРЕЧЕНЬ
РАБОТ ПО ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА
В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ ПО АДРЕСУ:**

N п/п	Наименование работ	Дата начала и завершения работ	Стоимость работ в год (руб.)	Стоимость на 1 кв. м общ. площади (руб./кв. м в месяц)	Гарантийный срок на выполненные работы (лет)
1	Фундаменты				
1.1					
1.2					
1.3					
2	Стены и перегородки				
2.1	В подвалах, технических этажах, чердаках				
2.1.1					
2.1.2					
2.1.3					
2.2	Внешние части многоквартирного дома, включая межпанельные швы				
2.2.1					
2.2.2					
2.2.3					
2.3	В подъездах и иных помещениях общего пользования, мусорных камерах				
2.3.1					
2.3.2					
2.3.3					
3	Стволы мусоропроводов, закрывающие устройства на мусорных камерах				
3.1.					
3.2					
3.3					
4	Балконы, козырьки, лоджии и эркеры				
4.1					
4.2					
4.3					
5	Перекрытия				
5.1					
5.2					
5.3					
6	Полы в помещениях общего пользования				
6.1					
6.2					
6.3					
7	Крыши				
7.1					
7.2					
7.3					
8	Водоотводящие устройства				
8.1					
8.2					
8.3					
9	Окна и двери в помещениях общего пользования				

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

Примечание: таблица приложения заполняется управляющей организацией с учетом технического состояния, конструктивных особенностей многоквартирного дома, размеров финансирования собственниками. При заполнении таблицы могут быть использованы Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда (утвержденные постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 года N 170).

Управляющая организация

Собственник

_____/_____/_____

_____/_____/_____

ПРИМЕРНАЯ ФОРМА ДОГОВОРА
оказания услуг по содержанию и ремонту
общего имущества многоквартирного дома
(между собственником помещения в
многоквартирном доме и организацией)

_____ " ____ " _____ 200__ г.

(наименование юридического лица, индивидуальный предприниматель)
именуем _____ в дальнейшем Организация, (в лице)

(должность, фамилия, имя, отчество руководителя, представителя,
индивидуального предпринимателя) действующего на основании

(устава, доверенности и т.п.)

стороны и собственники жилых помещений, указанные в разделе 10
настоящего Договора, действующие на основании свидетельств о
регистрации права собственности, именуемые совместно Собственники,
заключили настоящий Договор оказания услуг по содержанию и
ремонту общего имущества многоквартирного дома <9>.

<9> Решением общего собрания собственников помещений (оно
должно быть принято в соответствии со ст. 45 - 48 ЖК и оформлено
протоколом) может быть предусмотрено, что при заключении указанных
выше договоров от имени собственников помещения договоры может
заключать:

- 1) один из собственников помещений (его полномочия
подтверждаются решением общего собрания или доверенностью);
- 2) любое физическое или юридическое лицо, уполномоченное
доверенностью (она составляется в простой письменной форме) от
имени всех или большинства собственников.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего
собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол
от " ____ " _____ 200__ г. N _____, хранящийся
_____).

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

1.2. Собственник - лицо, владеющее на праве собственности жилым/нежилым помещением общей
площадью _____ кв. м, находящимся в многоквартирном доме по адресу:
_____.

1.3. Общее имущество в многоквартирном доме - принадлежащие Собственникам помещений на
праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и
предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе
межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры,
технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное
обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также
крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое,
санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри
помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен
данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания,
эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.
Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в
соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной
деятельности.

Порядок и условия пользования объектами общего имущества в многоквартирном доме
устанавливаются решением общего собрания собственников данного дома в соответствии с
действующим гражданским и жилищным законодательством.

1.4. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме.

1.5. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, нормативными правовыми актами Российской Федерации и Нижегородской области.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

2.2. Организация по заданию Собственников в соответствии с приложениями 3, 4 к настоящему Договору обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу:

_____.

Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома регулируются отдельным договором.

2.3. Организация осуществляет действия по исполнению настоящего Договора в интересах Собственников и в пределах прав и обязанностей, установленных настоящим Договором.

Состав (перечень) общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в приложении 1 к настоящему Договору.

2.4. Характеристика многоквартирного дома на момент заключения Договора:

1. Адрес многоквартирного дома _____
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии) _____
3. Серия, тип постройки _____
4. Год постройки _____
5. Степень износа по данным государственного технического учета _____
6. Степень фактического износа _____
7. Год последнего капитального ремонта _____
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу _____
9. Количество этажей _____
10. Количество подъездов _____
11. Наличие подвала _____
12. Наличие цокольного этажа _____
13. Наличие мансарды _____
14. Наличие мезонина _____
15. Количество квартир _____
16. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества _____
17. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания _____
18. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания) _____
19. Строительный объем _____ куб. м
20. Площадь:
 - а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками _____ кв. м
 - б) жилых помещений (общая площадь квартир) _____ кв. м
 - в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) _____ кв. м
 - г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) _____ кв. м
21. Количество лестниц _____ шт.
22. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) _____ кв. м
23. Уборочная площадь общих коридоров _____ кв. м
24. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы) _____ кв. м
25. Площадь земельного участка, входящего в состав общего

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Организация обязуется:

3.1.1. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанные в приложениях 3 и 4 к настоящему Договору. В случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества Организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.2. Обеспечить начисление и сбор платежей за содержание и ремонт жилого помещения <10>, в соответствии с долей в праве общей собственности Собственников на общее имущество в многоквартирном доме, обеспечивая выставление квитанций-извещений не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным периодом <11>.

<10> В соответствии с п. 1 ч. 2 ст. 154 ЖК РФ плата за содержание и ремонт жилого помещения включает в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме. При непосредственном управлении собственниками помещений в многоквартирном доме в плату за содержание и ремонт жилого помещения не включаются услуги по управлению многоквартирным домом.

<11> В соответствии со ст. 155 ЖК РФ договором может быть установлен иной срок выставления платежного документа.

3.1.3. Производить перерасчеты оплаты услуг, предоставляемых в соответствии с настоящим Договором, на условиях и в порядке, установленных действующим законодательством (при оказании услуг в объеме меньше установленного либо ненадлежащего качества).

3.1.4. Обеспечить надлежащее санитарно-техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме, а также устранять повреждения санитарно-технического и иного оборудования в помещении Собственника за его счет по его заявлению в сроки, предусмотренные действующим законодательством (в случае аварии - немедленно).

3.1.5. Осуществлять технические осмотры с составлением актов о состоянии общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме соответствии с действующим законодательством.

3.1.6. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования.

3.1.7. Принимать оперативные меры по устранению недостатков, связанных с выполнением работ и оказанием услуг по настоящему Договору.

3.1.8. Составлять отчеты о выполненных в рамках данного Договора работах за предшествующий год (в порядке и сроки, определенные решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме).

3.1.9. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и элементы благоустройства, расположенные на земельном участке, связанные с исполнением настоящего Договора.

3.1.10. Подготавливать предложения о проведении реконструкции и модернизации общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.11. Устанавливать и фиксировать факты причинения вреда имуществу Собственников.

3.1.12. Предоставлять по запросу Собственников сведения из бухгалтерской, хозяйственно-финансовой и иной документации по выполнению работ и оказанию услуг по Договору и состоянию расчетов.

3.1.13. Осуществлять прием и рассмотрение обращений, заявлений, жалоб Собственников в рамках Договора.

3.1.14. Выдавать Собственникам справки и иные документы в пределах полномочий Организации.

3.1.15. Предоставлять экономические расчеты по планируемым работам и (или) услугам, касающимся содержания доли собственности общего имущества Собственника.

3.1.16. За 30 дней до истечения срока действия настоящего Договора:

представить Собственникам отчет о выполнении настоящего Договора;

передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные документы уполномоченному Собственником лицу.

3.1.17. Соблюдать Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 N 170, и другие действующие нормативные акты.

3.1.18. Предоставить Собственникам информацию о круге лиц, уполномоченных Организацией представлять интересы Организации в отношениях с Собственниками.

3.2. Собственники обязуются:

3.2.1. Ежемесячно вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения в порядке и сроки, определенные настоящим Договором.

3.2.2. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

3.2.3. Использовать помещения по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации.

3.2.4. Поддерживать жилое помещение, находящееся в его собственности, в надлежащем состоянии, соблюдать права и законные интересы соседей, Правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества в многоквартирном доме (в том числе земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом).

3.2.5. Осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Собственнику имущества, находящегося внутри жилого помещения и не относящегося к общему имуществу в многоквартирном доме, за свой счет.

3.2.6. Соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования (подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и др.).

3.2.7. Осуществлять выброс пищевых и бытовых отходов в специально отведенные места.

3.2.8. Не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие бытовые отходы в мусоропровод.

3.2.9. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электро- и газоприборами, в том числе не допускать установления самодельных предохранительных устройств, не загромождать общие коридоры, лестничные клетки, запасные выходы.

3.2.10. Не устанавливать дополнительные секции приборов отопления, дополнительную регулировочную или запорную арматуру в системах отопления, холодного и горячего водоснабжения, ограничивающие качество оказания соответствующих услуг другим пользователям.

3.2.11. Обеспечить допуск в занимаемое жилое помещение уполномоченных представителей Организации для выполнения ремонтных работ в согласованные сроки (в случае ликвидации аварии - в любое время).

3.2.12. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих его совершеннолетних и дееспособных граждан с настоящим Договором.

КонсультантПлюс: примечание.

Нумерация пунктов дана в соответствии с официальным текстом документа.

3.2.14. Немедленно сообщать Организации о сбоях в работе инженерного оборудования и других объектов общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу.

3.2.15. В случае длительного отсутствия в целях недопущения аварийных ситуаций на инженерных коммуникациях перекрывать внутриквартирные вентили горячего и холодного водоснабжения, газового оборудования.

3.2.16. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 21.01.2006 N 25.

4. ПРАВА СТОРОН

4.1. Организация имеет право:

4.1.1. Самостоятельно определять способ выполнения работ по настоящему Договору.

4.1.2. Принимать участие в общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме (с правом совещательного голоса по вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора), оказывать помощь в их подготовке и проведении, вносить предложения об их внеочередном проведении.

4.1.3. Самостоятельно определять способ выполнения работ по приведению инженерного оборудования в соответствие с требованиями правил безопасности, в том числе в случае выдачи предписаний по факту нарушения норм действующего законодательства.

4.1.4. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, в целях выполнения работ по настоящему Договору.

4.1.5. Осуществлять за отдельную плату иные услуги, не оговоренные настоящим Договором.

4.1.6. Совершение иных действий, направленных на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в рамках решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

4.2. Собственник имеет право:

4.2.1. Совместно с членами его семьи владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащем ему на праве собственности помещением в соответствии с действующим законодательством. При этом реализация указанного права должна осуществляться без причинения ущерба общему имуществу многоквартирного дома.

4.2.2. Оплачивать услуги по настоящему Договору.

4.2.3. Требовать по своему выбору уменьшения платы, либо возмещения убытков, либо возмещения своих расходов при устранении недостатков при неисполнении или ненадлежащим исполнении Организацией обязанностей по настоящему договору.

4.2.4. Выступить инициатором проведения внеочередного собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе с целью вынесения предупреждения Организации о неудовлетворительной работе с установлением срока для ее улучшения.

4.2.5. Письменно обращаться к Организации по вопросам выполнения работ и оказания услуг по настоящему Договору.

4.2.6. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещение, предусмотренные действующим законодательством.

5. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

5.1. Оплата Собственником услуг по настоящему Договору включает в себя плату за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с перечнем, приведенным в приложениях 3, 4 к настоящему Договору.

5.2. Размер платы по настоящему Договору определяется на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме с учетом предложений Организации и устанавливается на срок не менее одного календарного года.

5.3. Расчетным периодом оплаты по настоящему Договору устанавливается календарный месяц с 1-го по последнее число.

5.4. Срок внесения платежей Собственником - до 10-го числа месяца, следующего за расчетным, на основании платежных документов, предоставляемых Собственнику Организацией не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим <12>.

<12> В соответствии со ст. 155 ЖК РФ договором может быть установлен иной срок.

5.5. Неиспользование Собственником и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы по настоящему Договору.

5.6. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения по настоящему Договору с Собственника взимается пеня в размере не более одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

6. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА ИСПОЛНЕНИЕМ ДОГОВОРА. ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТОВ НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА И ПРИЧИНЕНИЯ ВРЕДА

6.1. Собственник вправе осуществлять контроль за деятельностью Организации по исполнению настоящего Договора лично либо через доверенных лиц посредством участия:

- в осмотрах (измерениях, испытаниях) общего имущества в многоквартирном доме;
- в проверках технического состояния многоквартирного дома и инженерного оборудования;
- в профилактическом осмотре кровель и подвалов с целью подготовки предложений по их ремонту;
- в приемке всех видов работ;
- в приемке работ по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов, имеющих соответствующие лицензии, квалификацию и поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

6.2. Помимо указанных выше действий Собственник вправе обращаться с жалобами, претензиями и прочими заявлениями об устранении недостатков в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствием установленным требованиям, для административного воздействия, а также обращаться в другие инстанции согласно действующему законодательству.

6.3. В случае уклонения Организации от устранения выявленных недостатков, связанных с выполнением настоящего Договора, Собственник вправе инициировать созыв внеочередного общего собрания собственников для принятия соответствующих решений с уведомлением о проведении такого собрания (с указанием даты, времени и места) Организации.

6.4. В случаях нарушения условий настоящего Договора Сторонами, а также в случаях причинения вреда имуществу Собственника или общему имуществу Собственников помещений в многоквартирном доме неправомерными действиями Организации, этого или иного Собственника по требованию любой из Сторон Договора составляется акт, а также дефектная ведомость.

КонсультантПлюс: примечание.

Нумерация пунктов дана в соответствии с официальным текстом документа.

6.3. Акт подписывается комиссией, состоящей не менее чем из трех представителей Организации. О времени и месте осмотра поврежденного имущества, составлении акта извещаются все заинтересованные лица: Собственник (член семьи Собственника, наниматель, член семьи нанимателя), имуществу которого причинен вред, лицо, виновное в причинении вреда (в том числе представитель подрядной организации), и другие лица. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 23.00 до 6.00) с момента извещения лица, виновные в причинении вреда, не прибыли для составления акта или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, осмотр и составление акта производятся в их отсутствие.

6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, описание причиненного вреда имуществу (допускаются фото- или видеосъемка); разногласия, особые

мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и присутствующих при осмотре и составлении акта лиц.

Акт составляется комиссией в трех экземплярах. Один экземпляр акта вручается причинителю вреда под расписку, второй - лицу, которому причинен вред, третий остается в Организации.

7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению Сторон путем заключения дополнительного соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора, или по решению суда в случаях, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. Договор подлежит изменению в случае принятия акта, устанавливающего обязательные для Сторон иные правила, чем те, которые действовали при заключении Договора.

7.3 Договор может быть расторгнут:

7.3.1. По инициативе общего собрания собственников многоквартирного дома - в случае несоблюдения Организацией своих обязанностей или при принятии решения об изменении формы управления многоквартирным домом.

7.3.2. По соглашения Сторон.

7.3.3. В случае ликвидации Организации, если не определен ее правопреемник.

7.4. После расторжения Договора Организация обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные документы, а также перечислить полученные и неизрасходованные по Договору средства, включая накопленные средства Собственников на капитальный ремонт, на расчетный счет вновь выбранной управляющей организации, собственника, уполномоченного общим собранием собственников помещений в данном многоквартирном доме, или товарищества собственников жилья.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

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

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

9. ФОРС-МАЖОР

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

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

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

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

10.1. Настоящий Договор действует с " ____ " _____ 200_ г.
по " ____ " _____ 200_ г.

10.2. Договор составлен в двух
экземплярах равной юридической силы, первый из которых находится у
Организации, второй - у уполномоченного Собственниками лица

(фамилия, имя, отчество, адрес, паспортные данные)

Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на _____ страницах и содержит 4 приложения на _____ страницах:

приложение 1 "Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома по адресу _____";

приложение 2 "Перечень технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с эксплуатацией дома документов";

приложение 3 "Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме";

приложение 4 "Перечень работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме".

Реквизиты Сторон:

Организация

(Ф.И.О., должность, подпись руководителя)

1 экземпляр получил: _____ (подпись)
_____ (дата)
_____ (печать)

1. Собственник квартиры N _____ в доме по адресу: _____

д. _____ кв. _____
(фамилия, имя, отчество Собственника)

_____ (подпись) _____ (расшифровка подписи) _____ (дата)

2. Собственник квартиры N _____ в доме по адресу: _____

д. _____ кв. _____
(фамилия, имя, отчество Собственника)

_____ (подпись) _____ (расшифровка подписи) _____ (дата)

3. Собственник квартиры N _____ в доме по адресу: _____

д. _____ кв. _____
(фамилия, имя, отчество Собственника)

_____ (подпись) _____ (расшифровка подписи) _____ (дата)

4. Собственник квартиры N _____ в доме по адресу: _____

д. _____ кв. _____
(фамилия, имя, отчество Собственника)

_____ (подпись) _____ (расшифровка подписи) _____ (дата)

5. Собственник квартиры N _____ в доме по адресу: _____

д. _____ кв. _____
(фамилия, имя, отчество Собственника)

_____ (подпись) _____ (расшифровка подписи) _____ (дата)

6. Собственник квартиры N _____ в доме по адресу: _____

д. _____ кв. _____
(фамилия, имя, отчество Собственника)

_____ (подпись) _____ (расшифровка подписи) _____ (дата)

7. ...

**СОСТАВ
И СОСТОЯНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА
ПО АДРЕСУ: _____**

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

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

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

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

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

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

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

Иное оборудование	Указать наименование	Указать состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
IV. Земельный участок, входящий в состав общего имущества многоквартирного дома		
Общая площадь	Земельный участок - _____ га, в том числе: площадь застройки - _____ га; асфальт - _____ га; грунт - _____ га; газон - _____ га	Указать состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Зеленые насаждения	Деревья - _____ шт. Кустарники - _____ шт.	Указать состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Элементы благоустройства	Малые архитектурные формы _____ (есть/нет), если есть - перечислить _____. Ограждения _____ м. Скамейки - _____ шт. Столбы - _____ шт.	Перечислить элементы благоустройства, находящиеся в неудовлетворительном состоянии. Указать дефекты
Ливневая сеть	Люки - _____ шт. Приемные колодцы - _____ шт. Ливневая канализация: тип - _____; материал - _____; протяженность - _____ м	Указать состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Иные строения	1. _____ . 2. _____ . 3. _____	Указать состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)

Организация

Собственник

_____/_____/_____

_____/_____/_____

**ПЕРЕЧЕНЬ
ТЕХНИЧЕСКОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ НА МНОГОКВАРТИРНЫЙ ДОМ
ПО АДРЕСУ: _____,
И ИНЫХ СВЯЗАННЫХ С ЭКСПЛУАТАЦИЕЙ ДОМА ДОКУМЕНТОВ**

N п/п	Наименование документа	Количество листов	Примечания
I. Техническая документация на многоквартирный дом			
1.	Технический паспорт на многоквартирный дом с экспликацией и поэтажными планами (выписка из технического паспорта на многоквартирный дом)		
2.	Документы (акты) о приемке результатов работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме		
3.	Документы (акты) о приемке результатов работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме		
4.	Акты осмотра, проверки состояния (испытания) на соответствие их эксплуатационных качеств обязательным требованиям безопасности:	4.1. Инженерных коммуникаций	
		4.2. Коллективных (общедомовых) приборов учета	
		4.3. Общих (квартирных) приборов учета	для определения объемов коммунальных ресурсов всеми потребителями в коммунальной квартире
		4.4. Индивидуальных приборов учета	для определения объемов коммунальных ресурсов потребителями, проживающими в одном жилом помещении
		4.5. Механического оборудования	
		4.6. Электрического оборудования	
		4.7. Санитарно-технического оборудования	
		4.8. Иного обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме оборудования	
		4.9. Отдельных	

	конструктивных элементов многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке, и других элементов общего имущества)		
II. Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы			
5.	Кадастровая карта (план) земельного участка		
6.	Документы, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута, с приложением заверенного соответствующей организацией (органом) по государственному учету объектов недвижимого имущества плана, на котором отмечена сфера (граница) действия сервитута, относящегося к части земельного участка, и документы, подтверждающие государственную регистрацию сервитута в ЕГРП		
7.	Проектная документация на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) многоквартирного дома		
8.	Акт приемки в эксплуатацию многоквартирного дома		
9.	Акты освидетельствования скрытых работ		
10.	Протокол измерения шума и вибрации		
11.	Разрешение на присоединение мощности к сети энергоснабжающей организации		
12.	Акты разграничения эксплуатационной ответственности инженерных сетей электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения с ресурсоснабжающими организациями		
13.	Акты установки и приемки в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета		
14.	Паспорта на приборы учета, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме оборудование		
15.	Акты передачи управляющей организации комплектов проектной документации и исполнительной документации после приемки многоквартирного дома в эксплуатацию		
16.	Письменные заявления, жалобы и предложения по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг		за _____ год, предшествующий передаче документации
17.	Журналы (книги) учета заявлений, жалоб и		

	предложений по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг		
18.	Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы: договоры, списки, прочее		

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

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

Организация

Собственник

_____ / _____ /

_____ / _____ /

М.П.

Приложение 3
к договору
оказания услуг по содержанию и ремонту
общего имущества многоквартирного дома
N _____ от _____ 200_ г.

**ПЕРЕЧЕНЬ
УСЛУГ И РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА
В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ ПО АДРЕСУ:**

№ п/п	Наименование работ	Периодичность	Годовая плата (руб.)	Стоимость на 1 кв. м общ. площади (руб./кв. м в месяц)
I. Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования				
1.	Подметание полов во всех помещениях общего пользования, кабинах лифтов и протирка их влажной шваброй	_____ раз (а) в неделю		
2.	Очистка и протирка влажной шваброй мусорных камер	_____ раз (а) в неделю		
3.	Мытье и протирка закрывающих устройств мусоропровода	_____ раз (а) в месяц		
4.	Протирка пыли с колпаков светильников, подоконников в помещениях общего пользования	_____ раз (а) в год		
5.	Мытье и протирка дверей и окон в помещениях общего пользования, включая двери мусорных камер	_____ раз (а) в год		

6.	Уборка чердачного и подвального помещения	_____ раз (а) в год		
7.	Подготовка зданий к праздникам	_____ раз (а) в год		
8.				
II. Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома				
9.	Подметание земельного участка в летний период	_____ раз в неделю		
10.	Полив тротуаров	По мере необходимости		
11.	Уборка мусора с газона, очистка урн	_____ раз в неделю		
12.	Уборка мусора на контейнерных площадках	_____ раз в неделю		
13.	Полив газонов	По мере необходимости		
14.	Стрижка газона	По мере необходимости		
15.	Подрезка деревьев и кустов	По мере необходимости		
16.	Очистка и ремонт детских и спортивных площадок, элементов благоустройства	По мере перехода к эксплуатации в весенне-летний период		
17.	Сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопадов	_____ раз в неделю		
18.	Сдвигка и подметание снега при снегопаде	По мере необходимости. Начало работ не позднее ___ часов после начала снегопада		
19.	Ликвидация скользкости	По мере необходимости		
20.	Сбрасывание снега с крыш, сбивание сосулек	По мере необходимости		
21.				
III. Услуги вывоза бытовых отходов и крупногабаритного мусора				
22.	Вывоз твердых бытовых отходов	Ежедневно		
23.	Вывоз крупногабаритного мусора	По мере необходимости		
24.				
25.	Укрепление водосточных труб, колен и воронок	_____ раз (а) в год		
26.	Расконсервирование и ремонт поливочной системы, консервация системы центрального отопления, ремонт	По мере перехода к эксплуатации дома в весенне-летний период		

	просевших отмосток			
27.	Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования	По мере необходимости		
28.	Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления, утепление бойлеров, утепление и прочистка дымовентиляционных каналов, консервация поливочных систем, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок, ремонт и укрепление входных дверей	По мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период		
29.	Промывка и опрессовка систем центрального отопления	По мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период		
30.				

КонсультантПлюс: примечание.

Нумерация пунктов дана в соответствии с официальным текстом документа.

V. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт				
31.	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, теплоснабжения и электротехнических устройств	Прочистка канализационного лежачка - _____ случаев в год. Проверка исправности канализационных вытяжек - _____ проверок в год. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах - _____ проверок в год. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов - _____ раз в год		
32.	Регулировка и наладка систем отопления	По мере надобности		
33.	Поверка и ремонт коллективных приборов учета	Количество и тип приборов, требующих проведения поверки, _____ шт.		
34.	Эксплуатация лифтов и лифтового хозяйства	Ежедневно круглосуточно		
35.	Обслуживание ламп-сигналов	Ежедневно круглосуточно		

КонсультантПлюс: примечание.

В официальном тексте документа, видимо, допущена опечатка: вместо слова "противопожарной" имеется в виду слово "пожарной".

36.	Обслуживание систем	Ежемесячно		
-----	---------------------	------------	--	--

	дымоудаления противопожарной безопасности	и		
37.	Проведение электротехнических замеров: - сопротивления; - изоляции; - фазы-нуль		Согласно требованиям технических регламентов	
38.				
VI. Устранение аварии и выполнение заявок населения				
39.	Устранение аварии		На системах водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения - в течение _____ минут; на системах канализации - в течение _____ минут; на системах энергоснабжения - в течение _____ минут после получения заявки диспетчером	
40.	Выполнение заявок населения		Протечка кровли - _____ сутки (ок); нарушение водоотвода - _____ сутки (ок); замена разбитого стекла - _____ сутки (ок); неисправность освещения мест общего пользования - _____ суток; неисправность электрической проводки оборудования - _____ часов, неисправность лифта - _____ часов с момента получения заявки	
VII. Прочие услуги				
41.	Дератизация		_____ раза в год	
42.	Дезинсекция		_____ раза в неделю	
43.				
ИТОГО:				

Организация

Собственник

_____/_____/_____/

_____/_____/_____/

М.П.

**ПЕРЕЧЕНЬ
РАБОТ ПО ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА
В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ ПО АДРЕСУ:**

№ п/п	Наименование работ	Дата начала и завершения работ	Стоимость работ в год (руб.)	Стоимость на 1 кв. м общ. площади (руб./кв. м в месяц)	Гарантийный срок на выполненные работы (лет)
1	Фундаменты				
1.1					
1.2					
1.3					
2	Стены и перегородки				
2.1	В подвалах, технических этажах, чердаках				
2.1.1					
2.1.2					
2.1.3					
2.2.	Внешние части многоквартирного дома, включая межпанельные швы				
2.2.1					
2.2.2					
2.2.3					
2.3	В подъездах и иных помещениях общего пользования, мусорных камерах				
2.3.1					
2.3.2					
2.3.3					
3	Стволы мусоропроводов, закрывающие устройства на мусорных камерах				
3.1.					
3.2					
3.3					
4	Балконы, козырьки, лоджии и эркеры				
4.1					
4.2					
4.3					
5.	Перекрытия				
5.1					
5.2					
5.3					
6	Полы в помещениях общего пользования				
6.1					
6.2					
6.3					
7	Крыши				
7.1					
7.2					
7.3					
8	Водоотводящие устройства				
8.1					
8.2					
8.3					

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

Примечание: таблица приложения заполняется управляющей организацией с учетом технического состояния, конструктивных особенностей многоквартирного дома, размеров финансирования собственниками. При заполнении таблицы могут быть использованы Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда (утвержденные постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 года N 170).

Организация

Собственник

_____ / _____ /

_____ / _____ /

ПРИМЕРНАЯ ФОРМА ДОГОВОРА

по совместному управлению, пользованию, содержанию
и ремонту общего имущества в многоквартирном доме
(между собственником помещений в многоквартирном доме,
не являющимся членом товарищества собственников жилья,
и товариществом собственников жилья)

" ____ " _____ 200__ года

Товарищество собственников жилья " _____ "
в лице председателя правления _____,
действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем
"Товарищество", с одной стороны, и собственник жилых (нежилых)
помещений, не являющийся членом Товарищества,

(фамилия, имя, отчество гражданина, представителя
юридического лица)

(паспорт, серия, N, где, кем и когда выдан)
проживающий по адресу: _____,
именуемым в дальнейшем "Собственник", с другой стороны (далее
- Стороны), заключили настоящий договор (далее - Договор) о
следующем.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее - общее имущество в многоквартирном доме).

1.2. Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных Жилищным кодексом Российской Федерации и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Собственник и Товарищество договорились совместно управлять, пользоваться, содержать и ремонтировать общее имущество дома, для чего Собственник передает Товариществу права по управлению, совместному владению, пользованию и частичному распоряжению (сдача в аренду) своей долей в общем имуществе дома, а Товарищество принимает на себя данные права.

2.2. Собственник поручает, а Товарищество обеспечивает благоприятные и безопасные условия проживания, надлежащее содержание и ремонт общего имущества дома в соответствии с Уставом Товарищества согласно прилагаемому к договору перечню услуг, утвержденному общим собранием Товарищества от " ____ " _____ 200__ г. N _____ (приложения 2, 3).

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

3.1. Обеспечивать содержание и ремонт общего имущества дома (межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технический этаж, подвал, в котором имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в доме оборудование - технический подвал, а также крыша, ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещения и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства) в соответствии с требованиями Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному

комплексу от 27 сентября 2003 года N 170, и других нормативных правовых актов Российской Федерации и Нижегородской области.

3.2. Осуществлять технические осмотры с составлением актов о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с действующим законодательством.

3.3. Составлять сметы доходов и расходов на соответствующий финансовый год, а также отчеты о финансово-хозяйственной деятельности.

3.4. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и элементы благоустройства, расположенные на земельном участке, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего Договора.

3.5. Устанавливать размер обязательных платежей на покрытие расходов по управлению и содержанию общего имущества дома в соответствии со статьями 154, 155, 156, 157, 158 Жилищного кодекса РФ и положениями Устава Товарищества.

3.6. Производить и предоставлять Собственнику расчеты по оплате жилья, предусмотренные договорами с обслуживающими организациями и решениями Товарищества, в соответствии с условиями заключенных договоров, существующих цен и тарифов на услуги.

3.7. При начислении сумм обязательных платежей производить учет льгот и субсидий, предусмотренных действующим законодательством для Собственника и членов его семьи.

3.8. Своевременно уведомлять Собственника о предстоящем капитальном ремонте дома, ремонте мест общего пользования дома, о плановом отключении, испытании или ином плановом изменении режима работы инженерных сетей дома.

3.9. Ежегодно в течение первого квартала текущего года представлять Собственнику отчет о выполненных работах за предыдущий год.

3.10. Взыскивать с Собственника в установленном законом порядке задолженность за несвоевременное или неполное внесение платы за жилое помещение.

3.11. Сдавать в аренду общее имущество дома с направлением полученных доходов на покрытие расходов по управлению, содержанию и ремонту общего имущества дома.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКА

4.1. Владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему на праве собственности помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования в соответствии с действующим законодательством.

4.2. Получать любую информацию о размере начисляемых обязательных платежей.

4.3. Оплачивать услуги по настоящему Договору с учетом льгот, предусмотренных действующим законодательством.

4.4. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку самого помещения и подсобных помещений, остекление балконов и лоджий в установленном порядке.

4.5. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

4.6. Соблюдать Правила пользования помещениями, содержания дома и придомовой территории, в том числе:

- использовать помещение в соответствии с его назначением;
- бережно относиться к помещению, санитарно-техническому и иному оборудованию, обеспечивать их сохранность;

- при обнаружении неисправностей в квартире, в местах общего пользования дома немедленно принимать возможные меры к их устранению и к уменьшению возможного ущерба, сообщать о неисправностях председателю правления (управляющему) Товарищества по телефону _____, в выходные и праздничные дни - в аварийную службу по телефону _____;

- бережно относиться к местам общего пользования дома, объектам благоустройства и придомовой территории;

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования; выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места;

- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;

- соблюдать Правила пожарной безопасности при использовании электрическими, газовыми и другими приборами, при топке печей и кухонных очагов; не допускать установки самодельных предохранительных электрических устройств, загромождения коридоров, подвалов, проходов, лестничных клеток, запасных выходов и тому подобного, выполнять другие требования пожарной безопасности;

- обеспечить устранение за свой счет повреждений жилого помещения, а также ремонт либо замену поврежденного санитарно-технического или иного оборудования, если указанные повреждения произошли по вине Собственника либо других лиц, совместно с ним проживающих, и влекут или могут повлечь нарушение целостности и/или нормального функционирования дома;

- производить переустройство, перепланировку жилых помещений в соответствии с требованиями действующего законодательства.

4.7. Принимать участие в расходах и производить оплату затрат, связанных с управлением, содержанием и ремонтом, в том числе капитальным, общего имущества в многоквартирном доме пропорционально размеру общей площади занимаемого жилого помещения (доле участия). Вносить ежемесячно не позднее 10-го числа следующего месяца плату на покрытие расходов по управлению и

содержанию общего имущества дома и прочих услуг, предусмотренных договорами и решениями Товарищества.

4.8. Представлять информацию в правление Товарищества об обременении принадлежащего ему на правах собственности недвижимого имущества.

4.9. Своевременно информировать правление Товарищества о количестве фактически проживающих в квартире для проведения перерасчета оплаты обязательных платежей.

4.10. Обеспечить доступ в занимаемое помещение представителям правления Товарищества для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, приборов учета и контроля, находящихся в нем, а также для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварии либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля, находящихся в жилом помещении, создающих угрозу нанесения ущерба иным помещениям, с целью предотвращения ущерба либо уменьшения его объема.

4.11. Ознакомить всех совместно проживающих с Собственником помещений совершеннолетних членов своей семьи с условиями настоящего Договора.

5. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

5.1. Споры, которые могут возникнуть между Сторонами по договору, разрешаются путем переговоров с оформлением соглашения, в случае не разрешения спора в досудебном порядке Стороны по соглашению Сторон передают спор на рассмотрение суда.

5.2. По вопросам, не урегулированным настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством.

5.3. Изменения и (или) дополнения вносятся в настоящий Договор по соглашению Сторон.

5.4. Договор подлежит изменению в случае принятия акта, устанавливающего обязательные для Сторон иные правила, чем те, которые действовали при заключении Договора.

5.5. Расторжение Договора осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

6. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

6.1. Настоящий Договор подписан Сторонами "___" _____ 200__ года и заключен на срок _____ лет с "___" _____ 200__ г. по "___" _____ 200__ г.

6.2. Договор составлен в двух экземплярах, первый из которых находится у Собственника, второй - у Товарищества.

Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на _____ страницах и содержит 3 приложения на _____ страницах:

приложение 1 "Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома по адресу: _____";

приложение 2 "Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме";

приложение 3 "Перечень работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме".

Реквизиты Сторон:

Товарищество _____

Адрес: _____

1 экземпляр получил: _____

_____ (дата, подпись)

подпись)

Собственник

Ф.И.О. полностью и подпись

телефон:

1 экземпляр получил:

(дата,

**СОСТАВ
И СОСТОЯНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА
ПО АДРЕСУ: _____**

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

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

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

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

	Материал - _____	(удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Водосточные желоба/водосточные трубы	Количество желобов - _____ шт. Количество водосточных труб - _____ шт. Тип водосточных желобов и водосточных труб - _____ (наружные или внутренние). Протяженность водосточных труб - _____ м. Протяженность водосточных желобов - _____ м	Количество водосточных желобов, требующих: замены - _____ шт.; ремонта - _____ шт.; Количество водосточных труб, требующих: замены - _____ шт.; ремонта - _____ шт.
Электрические водораспределительные устройства	Количество - _____ шт.	Состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Светильники	Количество - _____ шт.	Количество светильников, требующих замены, - _____ шт. Количество светильников, требующих ремонта, - _____ шт.
Системы дымоудаления	Количество - _____ шт.	Состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Магистраль распределительным щитком	Количество - _____ шт. Длина магистрали - _____ м	Длина магистрали, требующей замены, - _____ м. Количество распределительных щитков, требующих ремонта, - _____ шт. (указать дефекты)
Сети электроснабжения	Длина - _____ м	Длина сетей, требующих замены, - _____ м
Котлы отопительные	Количество - _____ шт.	Состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Сети теплоснабжения	Диаметр, материал труб и протяженность в однострубнои исчислении: 1. _____ мм _____ м. 2. _____ мм _____ м	Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены: 1. _____ мм _____ м. 2. _____ мм _____ м. Протяженность труб, требующих ремонта, - _____ м (указать вид работ, восстановление)

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

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

Иное оборудование	Указать наименование	Указать состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
IV. Земельный участок, входящий в состав общего имущества многоквартирного дома		
Общая площадь	Земельный участок - _____ га, в том числе: площадь застройки - _____ га; асфальт - _____ га; грунт - _____ га; газон - _____ га	Указать состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Зеленые насаждения	Деревья - _____ шт. Кустарники - _____ шт.	Указать состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Элементы благоустройства	Малые архитектурные формы _____ (есть/нет), если есть - перечислить _____. Ограждения _____ м. Скамейки - _____ шт. Столы - _____ шт.	Перечислить элементы благоустройства, находящиеся в неудовлетворительном состоянии. Указать дефекты
Ливневая сеть	Люки - _____ шт. Приемные колодцы - _____ шт. Ливневая канализация: Тип - _____. Материал - _____. Протяженность - _____ м	Указать состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Иные строения	1. _____. 2. _____. 3. _____	Указать состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)

Товарищество собственников жилья

" _____ "

_____ / _____ /

Собственник

_____ / _____ /

**ПЕРЕЧЕНЬ
УСЛУГ И РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА
В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ ПО АДРЕСУ:**

N п/п	Наименование работ	Периодичность	Годовая плата (руб.)	Стоимость на 1 кв. м общ. площади (руб./кв. м в месяц)
I. Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования				
1.	Подметание полов во всех помещениях общего пользования, кабинах лифтов и протирка их влажной шваброй	_____ раз (а) в неделю		
2.	Очистка и протирка влажной шваброй мусорных камер	_____ раз (а) в неделю		
3.	Мытье и протирка закрывающих устройств мусоропровода	_____ раз (а) в месяц		
4.	Протирка пыли с колпаков светильников, подоконников в помещениях общего пользования	_____ раз (а) в год		
5.	Мытье и протирка дверей и окон в помещениях общего пользования, включая двери мусорных камер	_____ раз (а) в год		
6.	Уборка чердачного и подвального помещения	_____ раз (а) в год		
7.	Подготовка зданий к праздникам	_____ раз (а) в год		
8.				
II. Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома				
9.	Подметание земельного участка в летний период	_____ раз в неделю		
10.	Полив тротуаров	По мере необходимости		
11.	Уборка мусора с газона, очистка урн	_____ раз в неделю		
12.	Уборка мусора на контейнерных площадках	_____ раз в неделю		

13.	Полив газонов	По мере необходимости		
14.	Стрижка газона	По мере необходимости		
15.	Подрезка деревьев и кустов	По мере необходимости		
16.	Очистка и ремонт детских и спортивных площадок, элементов благоустройства	По мере перехода к эксплуатации в весенне-летний период		
17.	Сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопадов	_____ раз в неделю		
18.	Сдвигка и подметание снега при снегопаде	По мере необходимости. Начало работ не позднее ___ часов после начала снегопада		
19.	Ликвидация скользкости	По мере необходимости		
20.	Сбрасывание снега с крыш, сбивание сосулек	По мере необходимости		
21.				
III. Услуги вывоза бытовых отходов и крупногабаритного мусора				
22.	Вывоз твердых бытовых отходов	Ежедневно		
23.	Вывоз крупногабаритного мусора	По мере необходимости		
24.				
25.	Укрепление водосточных труб, колен и воронок	_____ раз(а) в год		
26.	Расконсервирование и ремонт поливочной системы, консервация системы центрального отопления, ремонт просевших отмосток	По мере перехода к эксплуатации дома в весенне-летний период		
27.	Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования	По мере необходимости		
28.	Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления, утепление бойлеров, утепление и прочистка дымовентиляционных каналов, консервация поливочных систем, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок, ремонт и укрепление входных дверей	По мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период		

29.	Промывка и опрессовка систем центрального отопления	По мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период		
30.				

КонсультантПлюс: примечание.

Нумерация пунктов дана в соответствии с официальным текстом документа.

V. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт				
31.	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, теплоснабжения и электротехнических устройств	<p>Прочистка канализационного лежака - _____ случаев в год.</p> <p>Проверка исправности канализационных вытяжек - _____ проверок в год.</p> <p>Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах - _____ проверок в год.</p> <p>Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов - _____ раз в год</p>		
32.	Регулировка и наладка систем отопления	По мере надобности		
33.	Поверка и ремонт коллективных приборов учета	Количество и тип приборов, требующих проведения поверки _____ шт.		
34.	Эксплуатация лифтов и лифтового хозяйства	Ежедневно круглосуточно		
35.	Обслуживание ламп-сигналов	Ежедневно круглосуточно		

КонсультантПлюс: примечание.

В официальном тексте документа, видимо, допущена опечатка: вместо слова "противопожарной" имеется в виду слово "пожарной".

36.	Обслуживание систем дымоудаления и противопожарной безопасности	Ежемесячно		
37.	Проведение электротехнических замеров: - сопротивления; - изоляции; - фазы-нуль	Согласно требованиям технических регламентов		
38.				
VI. Устранение аварии и выполнение заявок населения				
39.	Устранение аварии	На системах водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения - в течение _____ минут; на системах канализации - в течение _____		

		минут; на _____ системах энергоснабжения - в течение _____ минут после получения заявки диспетчером		
40.	Выполнение заявок населения	Протечка кровли - _____ сутки (ок); нарушение водоотвода - _____ сутки (ок); замена разбитого стекла - _____ сутки (ок); неисправность освещения мест общего пользования - _____ суток; неисправность электрической проводки оборудования - _____ часов; неисправность лифта - _____ часов с момента получения заявки		
VII. Прочие услуги				
41.	Дератизация	_____ раза в год		
42.	Дезинсекция	_____ раза в неделю		
43.				
ИТОГО:				

Товарищество собственников жилья

Собственник

" _____ "

_____ / _____ /

М.П.

Приложение 3
к договору
по совместному управлению, пользованию,
содержанию и ремонту общего имущества
в многоквартирном доме
N _____ от _____ 200__ г.

**ПЕРЕЧЕНЬ
РАБОТ ПО ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА
В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ ПО АДРЕСУ:**

N п/п	Наименование работ	Дата начала и завершения работ	Стоимость работ в год (руб.)	Стоимость на 1 кв. м общ. площади (руб./кв. м в месяц)	Гарантийный срок на выполненные работы (лет)
1	Фундаменты				
1.1					
1.2					
1.3					
2	Стены и перегородки				
2.1	В подвалах, технических этажах, чердаках				

2.1.1					
2.1.2					
2.1.3					
2.2.	Внешние части многоквартирного дом, включая межпанельные швы				
2.2.1					
2.2.2					
2.2.3					
2.3	В подъездах и иных помещения общего пользования, мусорных камерах				
2.3.1					
2.3.2					
2.3.3					
3	Стволы мусоропроводов, закрывающие устройства на мусорных камерах				
3.1.					
3.2					
3.3					
4	Балконы, козырьки, лоджии и эркеры				
4.1					
4.2					
4.3					
5	Перекрытия				
5.1					
5.2					
5.3					
6	Полы в помещениях общего пользования				
6.1					
6.2					
6.3					
7	Крыши				
7.1					
7.2					
7.3					
8	Водоотводящие устройства				
8.1					
8.2					
8.3					
9	Окна и двери в помещениях общего пользования				
9.1					
9.2					
9.3					
10	Лестницы				
10.1					
10.2					
10.3					
11	Печи, котлы				
11.1					
11.2					
11.3					
12	Системы холодного водоснабжения				
12.1					
12.2					
12.3					
13	Системы горячего водоснабжения				
13.1					
13.2					
13.3					
14	Канализация				

14.1					
14.2					
14.3					
15	Системы газоснабжения				
15.1					
15.2					
15.3					
16	Система электроснабжения, освещение помещений общего пользования и земельного участка				
16.1					
16.2					
16.3					
17	Системы теплоснабжения				
17.1					
17.2					
17.3					
18	Системы вентиляции, дымоудаления				
18.1					
18.2					
18.3					
19	Лифты				
19.1					
19.2					
19.3					
20	Антенна, сети радио, телефонные, иные коммуникационные сети				
20.1					
20.2					
20.3					
21	Объекты внешнего благоустройства				
21.1					
21.2					
21.3					
ИТОГО:					

Примечание: таблица приложения заполняется управляющей организацией с учетом технического состояния, конструктивных особенностей многоквартирного дома, размеров финансирования собственниками. При заполнении таблицы могут быть использованы Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда (утвержденные постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 года N 170).

Товарищество собственников жилья

Собственник

" _____ "

_____ / _____ /

_____ / _____ /

М. П.