



АДМИНИСТРАЦИЯ

муниципального образования «Иволгинский район»

671050, с. Иволгинск
ул. Ленина, 30

№ 410-р

от 25.08. 2008г.

РАСПОРЯЖЕНИЕ

Об утверждении методических рекомендаций
по организации собственниками помещений в
многоквартирных домах МО «Иволгинский район»
товариществ собственников жилья.

В целях методического обеспечения реализации положений Жилищного Кодекса Российской Федерации касающихся прав собственников помещений по принятию решений управления многоквартирными домами и создания товариществ собственников жилья, возникающие при реализации предусмотренных законодательством 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:

1. Утвердить методические рекомендации по организации собственниками помещений в многоквартирных домах расположенных на территории МО «Иволгинский район» товариществ собственников жилья (далее - Рекомендации).
2. Рекомендовать типовые договоры на поставку коммунальных услуг населению, проживающему в домах товариществ собственников жилья (приложение № 5).
3. Начальнику отдела ЖКХ (Мункуев А.Ц.):
 - осуществлять руководство и координацию деятельности по управлению многоквартирными домами на территории муниципального образования;
 - для методологического сопровождения работы руководствоваться рекомендациями.
3. Контроль за выполнением настоящего распоряжения возложить на первого заместителя главы МО «Иволгинский район» Бимбаева Б.В.

Глава МО «Иволгинский район»

Цыденов А.Б.

Шункова Т.Н. 21-7-09



25.08.08.

60

Утверждены
распоряжением МО « Иволгинский район»
№ 410 от 25.08. 2008г.

**Методические рекомендации по организации собственниками
помещений в многоквартирных домах, расположенных на территории
МО « Иволгинский район»
Товариществ собственников жилья (ТСЖ).**

Настоящие Методические рекомендации разработаны в соответствии с нормами Жилищного кодекса 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.

Правовое положение, порядок создания, деятельности, реорганизации и ликвидации ТСЖ как юридического лица, формирование и использование его имущества, права и обязанности его членов и основы управления ТСЖ регулируются Жилищным и Гражданским кодексами Российской Федерации, Федеральным законом от 12 января 1996 года №7 – ФЗ «О некоммерческих организациях», Федеральным Законом от 8 августа 2001 года №129 – ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей».

1. Общие положения о товариществах собственников жилья (ТСЖ).

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

1.2. Товарищество собственников жилья является некоммерческой организацией, т.е. организацией, не имеющей извлечение прибыли в качестве основной цели своей деятельности и не распределяющей полученную прибыль от уставной деятельности между своими членами. Вместе с тем полученная прибыль может использоваться по решению общего собрания членов Товарищества собственников жилья для оплаты общих расходов или направляться в специальные фонды, расходующиеся на цели, предусмотренные уставом Товарищества собственников жилья.

1.3. Как юридическое лицо Товарищество собственников жилья имеет обособленное имущество на праве собственности, самостоятельный баланс, от своего имени приобретает и осуществляет имущественные и неимущественные права, несёт обязанности по уставной деятельности, выступает представителем собственников помещений по заключению договоров в их интересах с ресурсоснабжающими и иными организациями для предоставления собственникам коммунальных и прочих услуг, выступает истцом и ответчиком в суде.

1.4. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-

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

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

1.6. Устав товарищества собственников жилья принимается на общем собрании, которое проводится в порядке, установленном статьями 45 - 48 Жилищного Кодекса РФ, большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

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

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

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

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

2. Подготовка к созданию ТСЖ.

2.1. Общее собрание созывается по инициативе одного или нескольких собственников помещений в многоквартирном доме. Инициатором общего собрания могут выступить орган местного самоуправления при наличии в данном многоквартирном доме неприватизированных помещений, собственниками которых является орган местного самоуправления. Собственники помещений могут предоставить право созыва Общего собрания любому физическому или юридическому или юридическому лицу.

2.2. Возможны следующие этапы подготовки общего собрания собственников помещений по принятию решения о создании ТСЖ на многоквартирном доме:

- а) Сбор информации о доме и жильцах;
- б) Информирование и повышение активности жителей;
- в) Формирование инициативной группы и «группы поддержки»;
- г) Взаимодействие с руководством существующей компании, в управлении которой находится дом.
- д) Подготовка к проведению общего собрания собственников помещений дома.
- е) На основании технической документации на многоквартирных дом и сведений о собственниках помещений произвести расчет долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме каждого собственника помещений такого дома и определить количество голосов каждого собственника на общем собрании.
- ж) Просчитать примерную смету доходов и расходов, которые будут направляться на осуществление управления, содержания и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

з) Взаимодействие с организациями, оказывающими консультационную помощь при организации, создании и регистрации юридического лица. Это взаимодействие необходимо для того, чтобы правильно и с меньшими затратами провести собрания и оформить регистрационные документы.

и) Разработка примерного порядка проведения общего собрания собственников помещений в очной или заочной форме.

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

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 Жилищным кодексом РФ к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (ст. 44, 135, 141, 156 ЖК РФ).

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

2.5. Собрание может быть первоначальным, очередным или внеочередным.

2.6. Собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

- непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;
- управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- управление управляющей организацией (ст. 161 ЖК РФ).

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

2.8. 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 письменной форме решений собственников по поставленным на голосование вопросам (ст. 47 ЖК РФ). Форма заочного голосования применима при решении любых вопросов, отнесенных к компетенции общего собрания.

2.9. 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 (ст. 45 ч. 1 ЖК РФ);

- б) очередного собрания - лица из числа собственников, ответственные за проведение собрания (избранные на первом собрании собственников - ст. 45 ч. 1 ЖК РФ), правление ТСЖ (если оно создано);
- в) внеочередного - по инициативе любого из собственников данного многоквартирного дома (ст. 45 ч. 2 ЖК РФ), правления ТСЖ (если оно создано), членами ТСЖ или ревизионной комиссии (рекомендуется предусмотреть в уставе ТСЖ право на созыв общего собрания - ст. 146 ЖК РФ);
- г) по выбору управляющей организации - собственники помещений в данном доме (ст. 161 ч. 2, 3 ЖК РФ) или орган местного самоуправления (ст. 161 ч. 6 ЖК РФ)

3. Проведение общего собрания собственников в очной форме

3.1. Собрание собственников помещений в очной форме толкуется как 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. 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 свои фамилии, имена, отчества. 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 Администрация города - 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.

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 (ст. 46 ч. 2, ст. 146 ЖК РФ);

- д) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, а также место или адрес, где с ними можно ознакомиться. Желательно указать контактный телефон.

Наиболее простым способом ознакомления с материалами, а также принятыми общим собранием решениями будет размещение соответствующей информации в определенном помещении данного 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 (ст. 45 ч. 1 ЖК РФ).

Особое внимание законодатель уделяет порядку уведомления о проведении общего собрания собственников помещений.

В соответствии с п. 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 самого первого общего собрания собственников инициаторам проведения такого собрания целесообразно либо направить извещение каждому собственнику заказным письмом, либо вручить под расписку.

Точное соблюдение требований, предъявляемых частями 4 и 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).

3.2. Правомочность общего собрания.

Особое внимание необходимо обратить на правомочность общего собрания собственников. 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 подтверждается 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.

3.3. 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, о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе о введении ограничений пользования им, о передаче в пользование общего имущества в многоквартирном доме;
- более 50 процентов голосов от общего числа голосов собственников помещений - по вопросу создания товарищества собственников жилья (136-1);
- 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 (п. 3 ст. 36 ЖК РФ).

3.4. Правом голосования на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, обладают собственники помещений в данном доме. Количество голосов, которым обладает каждый собственник, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме (ст. 48 ЖК РФ).

Перечень общего имущества и порядок определения долей в праве общей собственности установлены ст. 36, 37 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.

В соответствии с п. 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 п.п. 4, 5 ст. 185 ГК РФ).

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 указана доля в праве общей собственности на общее имущество и количество голосов, которым обладает данный собственник (п. 4 ст. 48 ЖК РФ).

3.5. Подведение итогов голосования.

Для подведения итогов голосования должна быть создана счетная комиссия, этот вопрос также вносится в повестку дня общего собрания. 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.

3.6. Оформление решения общего собрания.

Решение общего собрания оформляется протоколом (Приложение № 1) в порядке, установленном общим собранием собственников помещений в данном доме (п. 1 ст. 46 ЖК РФ).

Протоколы, равно как и уведомления о проведении общего собрания и решения собственников, хранятся в месте или по адресу, которые также определены решением данного собрания (п. 4 ст. 46 ЖК РФ). ЖК РФ не устанавливает каких-либо требований к форме протокола, а какие-либо нормативные акты, регламентирующие правила его ведения, отсутствуют. Но существует сложившаяся практика ведения протоколов, общеизвестна, и собственникам помещений в многоквартирном доме, проводящим общее собрание собственников, рекомендуется ей следовать.

Согласно традициям ведения общих собраний 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.

Законом установлено, что 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 (ст. 46 ч. 3 ЖК РФ). Исходя из этого требования протокол должен быть изготовлен не позднее десяти дней со дня проведения общего собрания собственников помещений.

4. Общее собрание собственников помещений в форме заочного голосования.

4.1. Инициатору Общего собрания при подготовке Общего собрания в форме заочного голосования по выбору способа управления – управлением товариществом собственников жилья следует руководствоваться следующим порядком:

- а) Сформировать инициативную группу по подготовке и проведению Общего собрания.
- б) Проинформировать Собственников об изменениях жилищного законодательства в части нового порядка управления многоквартирными домами, изменения структуры обязательных платежей, а также о порядке установления размеров обязательных платежей, а также о порядке установления размеров обязательных платежей.
- в) Проинформировать Собственников о преимуществах и недостатках способа управления – управления товариществом собственников жилья.
- г) Разработать проект устава товарищества собственников жилья в соответствии с требованиями действующего законодательства.
- д) На основании технической документации на многоквартирный дом и сведений о собственниках помещений произвести расчет долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме каждого собственника помещений такого дома и определить количество голосов каждого собственника на общем собрании.

е) Известить собственников помещений о повестке и дате проведения Общего собрания в форме заочного голосования (Приложение № 2), по выбору способа управления – управление товариществом собственников жилья, а также об инициаторе общего собрания, месте ознакомления с материалами к повестке общего собрания, месте приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование. В повестку Общего собрания собственников помещений включить следующие вопросы:

- утверждение Порядка проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования;
- выбор способа управления - управление товариществом собственников жилья;
- утверждение устава ТСЖ «_____»;
- выборы членов правления;
- выборы членов ревизионной комиссии;
- установление Порядка уведомления собственников помещений о принятых ими решений;
- утверждение сроков проведения очередного общего собрания;
- утверждение места хранения протоколов и других документов общих собраний.

Организовать и провести общие собрания собственников помещений в многоквартирных домах в форме заочного голосования.

Произвести подсчет голосов по вопросам, поставленным на голосование.

Проинформировать собственников помещений о принятых ими решениях.

4.5. Собственники должны быть извещены о проведении Общего собрания не позднее, чем за 10 дней до даты его проведения.

Возможны следующие способы уведомления Собственников о проведении Общего собрания:

- направление уведомления заказным письмом каждому Собственнику, если решением Общего собрания не предусмотрен иной способ направления этого сообщения в письменной форме;
- вручение уведомления каждому Собственнику под роспись;
- размещение уведомления в помещении данного дома, доступном для всех Собственников. Конкретное помещение устанавливается решением Общего собрания.

ЖК РФ не содержит запретов на использование сразу нескольких способов извещения о проведении Общего собрания.

4.6. Уведомление о проведении Общего собрания должно содержать следующую информацию:

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

Целесообразно одновременно с уведомлением направить Собственникам информационное письмо, содержащее разъяснения по существу предстоящего голосования, бланк решения собственника (Приложение № 3) по вопросам, поставленным на голосование и бланк заявления на вступление в члены ТСЖ (Приложение № 4) либо текст заявления включить в бланк решения.

В случае если уведомления вручаются Собственнику лично под расписку, то необходимо составить реестр о вручении таких уведомлений. Следует иметь в виду, что решения Общего собрания чаще всего оспариваются по процедуре его проведения.

4.7. Принятие решений при заочном голосовании.

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

В решении собственника помещения по вопросам, поставленным на голосование (бланк решений), в обязательном порядке должны быть указаны следующая информация:

- сведения о Собственнике, участвующем в заочном голосовании;
- сведения о правоустанавливающем документе на помещение Собственника;
- решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками «за», «против» или «воздержался».

Собственники помещений должны заполнить бланк решений и передать его в срок и место или по адресу, указанному в уведомлении о проведении Общего собрания.

По окончании срока передачи решений собственников помещений, проводится подсчет принявших участие в заочном голосовании собственников и количество голосов, которыми они обладают, в соответствии с которым определяется правомочность данного Общего собрания (кворум). Принявшими участие в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, проводимом в форме заочного голосования, считаются собственники помещений в данном доме, решения которых получены до даты окончания их приема.

После определения, имеет ли кворум проведенное Общее собрание, проводится подсчет голосов собственников помещений по каждому вопросу, поставленному на голосование.

При подсчете подчитываются голоса по вопросам, по которым Собственник выбрал только один из возможных вариантов голосования. Оформленные с нарушением данного требования решения собственников 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 влечёт за собой признание указанного решения недействительным в целом.

Решения Собственников по вопросам, приведенным выше в повестке Общего собрания, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений, при условии участия в голосовании Собственников обладающих не менее 50% голосов от общего числа голосов.

Все решения Общего собрания оформляются протоколами. Протокол Общего собрания составляется инициатором такого собрания в течение 10 дней с момента проведения Общего собрания.

Инициатором Общего собрания не позднее, чем через 10 дней со дня принятия решений Общим собранием (с даты окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование) должен довести до сведения собственников помещений итоги голосования и решения, принятые на Общем собрании. Такая информация доводится до сведения собственников помещений путем размещения сообщений об итогах голосования в помещении, определенном решением Общего собрания, и доступном для всех собственников помещений в данном доме.

4.8. Подведение итогов голосования на Общем собрании.

После окончания срока передачи решений собственников помещений, подводятся итоги заочного голосования: определяется правомочность Общего собрания – наличие кворума. Проводится подсчет голосов собственников помещений по каждому вопросу, поставленному на голосование. Любой собственник помещения имеет право принять участие в подсчете голосов в подведении итогов голосования.

Принявшими участие в Общем собрании считаются собственники помещений, решения которых получены до даты окончания их приема.

При голосовании на Общем собрании засчитываются голоса по вопросам, по которым участвующим в голосовании собственником оставлен только один из возможных вариантов голосования.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по выбору способа управления принимается большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственником помещений в многоквартирном доме.

Итоги голосования на общем собрании и принятые им решения доводятся до сведения собственников помещений в соответствии с утвержденным общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

По результатам голосования оформляется протокол. Протокол Общего собрания составляется инициатором такого собрания в течение 10 дней с момента проведения Общего собрания.

В протокол Общего собрания должны включаться следующие сведения:

- форма Общего собрания - заочное голосование;
- дата начала и окончания голосования;
- адрес многоквартирного дома;
- место и дата составления протокола Общего собрания;
- дата и место подсчета голосов;
- инициатором Общего собрания;
- общее количество голосов собственников помещений в многоквартирном доме;
- количество голосов собственников помещений принявших участие в голосовании;
- количество голосов собственников помещений признанных недействительными;
- номера помещений собственников решения, которых признаны недействительными;
- наличие или отсутствие кворума для принятия Общим собранием решений;
- повестка Общего собрания;
- итоги голосования по всем вопросам, поставленным на голосование (количество голосов «за», «против» и «воздержался»);
- место или адрес помещения, в котором будет осуществляться хранение протокола и документов к Общему собранию;
- Протокол Общего собрания прикладывается инициатором общего собрания, а также в обязательном порядке собственниками помещений, принявшими участие в подсчете голосов.

К протоколу Общего собрания прикладываются следующие приложения:

- Утвержденный Общим собранием Порядок проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования со всеми приложениями.
- Реестр собственников помещений в многоквартирном доме.
- Уведомление о проведении общего собрания собственников помещений в форме заочного голосования по выбору способа управления – управление товариществом собственников жилья.
- Реестр вручения уведомлений о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования.
- Решения собственников помещений по вопросам, поставленным на голосование, в том числе решения собственников признанные недействительными.

- Утвержденный Общим собранием Порядка уведомления собственников помещений о решениях принятых на общем собрании в форме заочного голосования.
- Устав ТСЖ.
- Доверенности представлений собственников помещений.

Общее собрание вправе при выборе членов правления ТСЖ, выбрать и председателя правления.

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

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

5. Создание и государственная регистрация товарищества собственников жилья.

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

5.2. Товарищество собственников жилья может быть создано при объединении:

- нескольких многоквартирных домов, помещения в которых принадлежат различным (не менее чем двум) собственникам помещений в многоквартирном доме, с земельными участками, расположенными на общем земельном участке или нескольких соседних (граничащих) земельных участках, сетями инженерно-технического обеспечения и другими элементами инфраструктуры;
- нескольких расположенных близко зданий, строений или сооружений - жилых домов, предназначенных для проживания одной семьи, дачных домов с приусадебными участками или без них, гаражами и другими расположенными на общем земельном участке или нескольких соседних (граничащих) земельных участках объектами, сетями инженерно-технического обеспечения и другими элементами инфраструктуры.

5.3. Для государственной регистрации ТСЖ необходимо подготовить следующие документы:

- Адресный список домов с указанием количества и квадратных метров квартир и нежилых помещений.
- Список собственников квартир домов (каждого из домов), проголосовавших за создание ТСЖ, содержащий их паспортные данные, ИНН каждого собственника (при наличии) адреса, наименования и реквизиты правоустанавливающих документов на квартиру и подписи собственников.
- Выписка из протокола общего собрания собственников квартир дома (домов), содержащая решение об образовании ТСЖ с результатами голосования по

каждому дому), утверждении Устава и выборе органов управления, подписанная председателем и секретарем собрания;

- Устав ТСЖ
- Заявление, подписанное лицом, уполномоченным общим собранием собственников квартир дома (домов), объединяющих в ТСЖ. Это может быть избранный председатель Правления ТСЖ или иное лицо, уполномоченное общим собранием собственников или собранием избранного правления ТСЖ. Запись об избрании такого лица должно быть прописана в протоколе общего собрания или правления ТСЖ.
- Подпись заявителя должна быть заверена нотариально.
- Данные на каждого из членов избранного правления ТСЖ.
- Данные о председателе правления ТСЖ или избранном лице, которое будет действовать от имени ТСЖ без доверенности.
- Эскизы печати и штампов в двух экземплярах.
- Квитанция об оплате госпошлины за регистрацию юридического лица.

ПРОТОКОЛ N _____
ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ О СОЗДАНИИ
ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ ПО
АДРЕСУ: _____

с. _____ дата проведения

Время проведения _____

Место проведения _____

Присутствовали:

Собственники помещений согласно списку регистрации:

- жилых помещений - ____% голосов;

- нежилых помещений - ____% голосов.

Представитель собственника по жилым помещениям, находящимся в
федеральной собственности _____,

(Ф.И.О.)

доверенность выдана _____
(дата)

Представитель собственника по жилым помещениям, находящимся в
собственности МО «Иволгинский район» _____,

(Ф.И.О.)

доверенность выдана _____
(дата)

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

Кворум имеется / не имеется.

На собрание приглашены:

1. Представитель действующей управляющей компании _____

(Ф.И.О., доверенность)

2. Представитель администрации города (района) _____

(Ф.И.О., доверенность)

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

Принято решение: избрать председателем собрания _____,
секретарем _____.

Повестка дня

1. Выбор счетной комиссии.
2. О создании ТСЖ и передаче в управление многоквартирного дома.
3. Утверждение устава ТСЖ, названия.
4. Доклад по вопросу определения долей в праве общей собственности на общее имущество.

7. По седьмому вопросу: _____.

Предложен способ уведомления собственников обо всех принимаемых ТСЖ и правлением решениях, в том числе о проведении собраний:

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

Принято решение: _____

8. По восьмому вопросу: предлагается место хранения протоколов и решений собственников, а также других документов и материалов, связанных с деятельностью ТСЖ, график ознакомления членов ТСЖ с этими материалами и лица, ответственные за их хранение.

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

Принято решение: _____.

Председатель собрания: _____

Секретарь собрания: _____

Управляющий делами администрации
МО «Иволгинский район»

Лубсандоржиева Б.Б.

Кому: _____

Адрес: _____

УВЕДОМЛЕНИЕ
О ПРОВЕДЕНИИ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В
МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ ПО АДРЕСУ: _____
(способ управления товариществом собственников жилья)

Уважаемые собственники помещений!

Приглашаем Вас принять участие в общем собрании собственников, которое будет проводиться в форме заочного голосования в соответствии со статьей 47 Жилищного кодекса РФ. Одновременно направляем Вам схему распределения долей и бланк решения собственника.

Принятые Вами решения по вопросам повестки дня просим передать _____ (указать лицо, в том числе консьержей, кому могут быть переданы решения), находящимся по адресу: _____.

Кроме того, заполненные бланки решений Вы можете передать членам инициативной группы: _____, тел. _____.

Начало приема решений собственников помещений: с _____ 200_ г. с ____ часов до ____ часов.

Последний день приема заполненных решений собственников помещений: _____ 200_ г. до 22 ч. 00 мин.

Решения, принятые общим собранием, и итоги голосования будут объявлены _____ 200_ г.

Повестка дня

1. Утверждение состава счетной комиссии общего собрания.
2. О выборе способа управления (создании ТСЖ).
3. Принятие устава ТСЖ.
4. Определение количественного состава правления ТСЖ.
5. Определение количественного состава ревизионной комиссии ТСЖ.
6. Избрание персонального состава правления.
7. Избрание персонального состава ревизионной комиссии.
8. Избрание способа уведомления собственников помещений.
9. Утверждение порядка оформления протокола общего собрания.
10. Утверждение способа доведения итогов голосования на общих собраниях.
11. Утверждение места, условий хранения протоколов и решений собственников, а также лица, ответственного за хранение.

Ознакомиться с материалами, которые будут представлены на данном собрании, можно по адресу: _____ с _____ 200_ г. с ____ до ____ часов.

С уважением, члены инициативной группы - собственники помещений:

_____, тел. _____
(Ф.И.О.)

Управляющий делами администрации
МО « Иволгинский район»

Лубсандоржиева Б.Б.

РЕШЕНИЕ
СОБСТВЕННИКА ПОМЕЩЕНИЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ
СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ,
РАСПОЛОЖЕННОМ ПО АДРЕСУ: _____,
В ФОРМЕ ЗАОЧНОГО ГОЛОСОВАНИЯ

Вид собственности (государственная, частная) _____
Помещение (жилое/нежилое) _____
Ф.И.О. собственника помещения (представителя собственника) _____
Документ, удостоверяющий личность _____
Адрес помещения: с. _____, ул. _____, дом N _____, кв. N _____,
телефон _____
Свидетельство о государственной регистрации права собственности:
N _____ Дата выдачи _____
Общая площадь помещения без учета балконов и лоджий (кв. м) _____
Размер доли в праве общей собственности на общее имущество _____
Вопросы, поставленные на голосование:

1. Формулировка вопроса: _____ За - _____ Против - _____ Воздержался - _____
2. Формулировка вопроса: _____ За - _____ Против - _____ Воздержался - _____
3. Формулировка вопроса: _____ За - _____ Против - _____ Воздержался - _____
4. Формулировка вопроса: _____ За - _____ Против - _____ Воздержался - _____

Отметьте свое решение любым способом (крестик, галочка, и т.п., вычеркиванием с несогласным), подпишите его и поставьте дату.
Дата подачи решения _____ Подпись _____

Управляющий делами администрации
МО « Иволгинский район»

Лубсандоржиева Б.Б.

ЗАЯВЛЕНИЕ
О ВСТУПЛЕНИИ В ЧЛЕНЫ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

" _____ "

В правление ТСЖ " _____ "

Вид собственности (государственная, частная) _____

Тип помещения (жилое/нежилое) _____

Адрес: _____

Ф.И.О. собственника (представителя) _____

Свидетельство о государственной регистрации права собственности:

N _____

Дата выдачи _____

Общая площадь помещения без учета балконов и лоджий _____

Прошу принять меня в члены ТСЖ " _____ ".

Дата _____ Подпись _____

Управляющий делами администрации
МО « Иволгинский район »

Лубсандоржиева Б.Б.

ТИПОВЫЕ ДОГОВОРЫ

ДОГОВОР НА ТЕПЛОСНАБЖЕНИЕ И ГОРЯЧЕЕ ВОДОСНАБЖЕНИЕ НАСЕЛЕНИЯ, ПРОЖИВАЮЩЕГО В ДОМАХ ТСЖ

"__" _____ 200__ г. _____ с. _____

(наименование теплоснабжающей организации)
именуемое в дальнейшем "Теплоснабжающая организация", в лице

одной стороны, Товарищество собственников жилья, расположенное по адресу с. _____, именуемое в дальнейшем "Заказчик", в лице председателя Правления ТСЖ, действующего на основании Устава от имени членов Товарищества, являющихся потребителями тепловой энергии, с другой стороны, заключили договор по теплоснабжению и горячему водоснабжению для населения, проживающего в доме ТСЖ.

1. Предмет договора

1.1. Предметом договора является подача и потребление тепловой энергии для нужд населения жилого дома через тепловые сети, а также внутридомовые системы теплоснабжения в соответствии с актом балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности.

1.2. При исполнении договора стороны обязуются руководствоваться настоящим договором, действующим законодательством, другими нормативными правовыми актами, а также обязательными правилами, принятыми в соответствии с ними.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Теплоснабжающая организация обязана:

2.1.1. Отпускать тепловую энергию для населения, проживающего в доме ТСЖ, в количестве _____ Гкал/час., в соответствии с утвержденными параметрами качества и надежности.

(Согласованные сторонами количество потребляемой тепловой энергии и количество подаваемой воды в соответствии с годовым (квартальным, месячным) графиком теплоснабжения, тепловые нагрузки должны быть оговорены Приложением.)

2.1.2. Обеспечить поддержание среднесуточной температуры подаваемой сетевой воды во внутридомовых системах теплоснабжения, в соответствии с температурным графиком качественного регулирования температуры воды в системах отопления при различных расчетных и текущих температурах наружного воздуха (при расчетных перепадах температуры воды в системе отопления 95 - 70 градусов С) с учетом планируемых "Теплоснабжающей организацией" потерь не более 3 градусов С (или не более 10% отпуская необходимого количества тепловой энергии в течение суток), чтобы обеспечить и поддержать внутри здания температуру в жилых помещениях не ниже +18 градусов С, в угловых - не ниже +20 градусов С, температурой горячей воды не ниже +50 градусов С в точке водоразбора в открытой системе, не ниже +60 градусов С - для закрытых систем теплоснабжения.

2.1.3. Обеспечить следующие режимы отпуски тепловой энергии:

- на отопление - бесперебойное круглосуточное теплоснабжение в течение отопительного периода. Перерывы в теплоснабжении не допускаются;
- для горячего водоснабжения - бесперебойное круглосуточное теплоснабжение в течение календарного года.

Допускаемая продолжительность перерывов в горячем водоснабжении:

а) межотопительный период - в общей сложности не более 14 суток для проведения планового, текущего и капитального ремонта.

2.1.4. Уведомлять "Заказчика" о начале и сроках перерывов в подаче тепловой энергии и горячей воды, сокращении подачи расходов тепловой энергии:

а) не менее чем за 10 дней в межотопительный период при проведении плановых ремонтных работ;

б) за 24 часа в любое время года при проведении внепланового ремонта, за исключением аварий.

2.1.5. Направлять своего представителя для участия в оформлении актов о фактах (или причинах нарушения договорных обязательств по качеству тепловой энергии и режиму ее отпуска в срок, указанный Заказчиком в телефонном режиме.

2.1.6. В течение 10 дней с момента получения уведомления от Заказчика об установке приборов учета, технические характеристики которого обеспечивают достоверность измерения параметров теплоносителя, начать расчет за поставляемую тепловую энергию по приборам учета либо представить Заказчику письменный мотивированный отказ от перехода на приборный учет. Отказ признается мотивируемым в случае, если Теплоснабжающая организация предъявит объективные доказательства неисполнения работы прибора учета.

2.1.7. Выдавать разрешения на временную и постоянную эксплуатацию теплоснабжающих установок и тепловых сетей Заказчика. Допускаются разовые отклонения температуры теплоносителя от температурного графика не более + _____ градусов С - _____ градусов С не более чем на _____ часов в сумме в течение отопительного сезона.

2.1.8. Ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за отчетным, представлять Заказчику счет на оплату фактически поставленной теплоты энергии с соблюдением температурного режима согласно п.п. 2.1.1, 2.1.2 и приложениям.

2.1.9. Сообщать письменно в течение 5 дней Заказчику об изменениях наименования банковских реквизитов, реорганизации или ликвидации.

2.2. Теплоснабжающая организация имеет право:

2.2.1. Осуществлять контроль за:

- состоянием тепловых пунктов;

- состоянием приборов учета расхода тепла и правильностью предоставления Заказчиком сведений о потреблении тепла;

- количеством потребляемого тепла и наличием утечек тепла в потребляющих установках Заказчика при помощи стационарно установленных или переносных приборов;

- прекратить полностью или частично подачу тепловой энергии после письменного предупреждения (уведомления) в случаях:

- неудовлетворительного состояния систем теплоснабжения, находящихся на обслуживании Заказчика, угрожающего аварией, которая может угрожать жизни и безопасности граждан. Этот факт должен быть удостоверен органом Госэнергонадзора в присутствии Заказчика;

- недопуска Заказчиком должностного лица Теплоснабжающей организации к осмотру узла учета для контроля и снятия показаний приборов учета и установки пломб;
- проведения планово-предупредительных работ на обслуживание сетей, к которым присоединен Заказчик, а также для производства работ по присоединению новых абонентов;

- обнаружения самовольного подключения Заказчиком к своим тепловым сетям других потребителей или подключения дополнительных теплоснабжающих установок;

- отказа от заключения или продления договора с Теплопоснабжающей организацией, а также при рассмотрении Заказчиком оферты Теплопоснабжающей организации в течение 30 суток с момента получения последней. Уменьшить отпуск тепловой энергии при возникновении аварийных ситуаций, при условии немедленного уведомления Заказчика; - теплопоснабжающая организация не имеет права в одностороннем порядке полностью прекратить подачу тепловой энергии в зимнее время при оплате потребителем.

2.3. Заказчик обязан:

2.3.1. Оплачивать отпущенную ему тепловую энергию по действующим тарифам, (с учетом льгот от отдельным категориям граждан и субсидий, предоставляемых семьям с низким доходом).

2.3.2. Обеспечить надлежащее техническое состояние систем теплопотребления, находящихся на его балансе.

2.3.3. Ежегодно к началу отопительного сезона привести в готовность к эксплуатации системы потребления и не позднее "___" _____ предъявить их в виде акта готовности к эксплуатации системы отопления и горячего водоснабжения. При неготовности систем и отсутствии акта готовности включение Заказчиком систем теплоснабжения считается самовольным.

2.3.4. Обеспечить доступ полномочных представителей Теплопоснабжающей организации для осуществления контрольных функций в соответствии с настоящим договором.

2.3.5. После обнаружения неисправностей внутренней системы отопления и горячего водоснабжения немедленно извещать Теплопоснабжающую организацию и устранять недостатки.

2.3.6. Принимать меры, исключающие подтопление тепловых сетей и объектов теплоснабжения.

2.3.7. После установки приборов учета:

- вести учет количества потребляемого тепла с ежедневной записью показаний приборов в журнал учета;

- немедленно извещать Теплопоснабжающую организацию о неисправности приборов учета и производить их ремонт или замену в течение 10 дней;

- производить поверку приборов учета расхода тепловой энергии и теплоносителя в сроки, установленные Госстандартом. В случае несвоевременной поверки приборы учета считаются неисправными.

2.3.8. Обслуживать внутридомовые системы теплоснабжения и оборудование в соответствии с договором с Теплопоснабжающей организацией. Проводить ежегодно ремонт и наладку теплопотребляющего оборудования.

2.3.9. Согласовывать с Теплопоснабжающей организацией все случаи подключения новых объектов. Извещать Теплопоснабжающую организацию о сдаче объектов другим организациям.

2.3.10. Перед началом отопительного сезона производить гидравлическую промычку (опрессовку) системы отопления в присутствии представителя Теплопоснабжающей организации с составлением актов о выполненных работах.

2.3.11. Сообщать письменно в течение 5 дней об изменениях наименования, банковских реквизитов, реорганизации и ликвидации.

2.4. Заказчик имеет право:

2.4.1. Контролировать количество и качество отпущаемой ему тепловой энергии.

2.4.2. Требовать участия представителя Теплопоснабжающей организации в установлении факта и причин нарушения договорных обязательств по объему и качеству услуг с составлением 3-стороннего акта для снижения оплаты населения, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 03 мая 2006 г. N 307.

2.4.3. Применять к теплопоснабжающей организации штрафные санкции за нарушение договорных условий по количеству и качеству тепловой энергии и режиму ее отпуска.

2.4.4. Уменьшить объем потребления тепловой энергии на определенный период, уведомив об этом Теплопоснабжающую организацию письменно за _____ дней (при отсутствии системы регулирования теплопотребления и приборов учета).

2.4.5. По своему усмотрению, но с обязательным уведомлением Теплопоснабжающей организации производящих ремонт и модернизацию внутренних сетей и теплопотребляющих установок.

2.4.6. Проводить ежеквартальные сверки расчетов с составлением двусторонних актов до 15 числа месяца, следующего за расчетным.

2.4.7. Сбирать с населения начисленную плату за пользование теплоэнергией и горячей водой по действующим тарифам.

2.5. Заказчик не имеет права:

2.5.1. Без согласования с Теплопоснабжающей организацией переоборудовать тепловые пункты, изменять смесительные и регулирующие устройства и регулируемую арматуру (клапаны, шайбы, сопла и т.д.).

2.5.2. Самовольно присоединять к своим сетям другим потребителям.

2.5.3. Использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению.

2.5.4. Производить подпитку и (или) заполнение своих систем отопления без согласования с Теплопоснабжающей организацией.

3. Расчеты по договору

3.1. Расчеты по договору между Теплопоснабжающей организацией и Заказчиком производятся:

- за фактически поставленную и потребленную тепловую энергию по тарифам, утвержденным для населения органами местного самоуправления. За горячую воду с учетом стоимости подогреваемой водопроводной воды по тарифу, утвержденному для поставщиков водопроводной воды.

3.2. При отсутствии у Заказчика приборов учета:

- учет отпущаемой тепловой энергии производится по нормативам потребления тепла, утвержденным органом местного самоуправления для различных групп потребителей. На отопление - из расчета на 1 м² общей площади занимаемых помещений, на горячее водоснабжение - по утвержденным нормам расхода горячей воды (из расчета на одного человека) для жилых помещений;

- расчет стоимости тепловой энергии за месяц в части, оплачиваемой Заказчиком, производится на основе нормативов потребления тепловой энергии п. 3.1 и величин утвержденных тарифов для различных групп потребителей, действующих в течение расчетного периода (с учетом жилищных субсидий и льгот для отдельных категорий граждан).

3.3. Согласованная сторонами расчетная стоимость тепловой энергии в части, оплачиваемой Заказчиком за месяц и за год, и тарифы на тепловую энергию, действующие на момент подписания договора, отовариваются в приложении к договору.

3.4. При наличии у Заказчика прибора учета:

- после установки Заказчиком приборов учета расхода тепла и теплоносителя и уведомления Теплопоснабжающей организации учет количества фактически потребляемой тепловой энергии производится Заказчиком по показаниям приборов. При установке приборов учета не на границе раздела ответственности сторон учитываются потери тепла на участке сети от границы раздела до места их установки;

- заказчик ежедневно фиксирует показания приборов учета в журнале учета потребляемой энергии и теплоносителя и 1-го числа, следующего за расчетным месяцем, сообщает Теплопоснабжающей организации показания приборов учета на день сообщения;

- показания приборов учета исполняются Теплоснабжающей организацией и Заказчиком для определения значений отклонения тепловой энергии, расхода и температуры теплоносителя от договорных величин;

- при выходе из строя приборов учета на срок не более 15 суток в течение суток в течение года с момента приемы ула учета в эксплуатацию и не более 30 суток в последующий период расчеты осуществляются на основании показаний этих приборов, взятых за предшествующие выходные из строя трое суток, с корректировкой по фактической температуре наружного воздуха за период расчета. При неисправности приборов более указанного срока учет отпускаемой тепловой энергии и теплоносителя указанного срока осуществляется по нормам теплопотребления (п. 3.3).

3.5. Расчеты с Теплоснабжающей организацией осуществляются путем перечисления денежных средств от населения, путем целевого финансирования. При отсутствии вины Заказчика (по централизованным расчетам) Заказчик не несет ответственности перед Теплоснабжающей организацией за несвоевременное перечисление дотационных средств из бюджета на возмещение расходов на услуги по теплоснабжению и предоставлению льгот, субсидий.

3.6. Расчеты за отпущенную и потребленную тепловую энергию и горячее водоснабжение производятся в следующем порядке:

- теплоснабжающая организация до 5 числа месяца, следующего за отчетным, предоставляет счет-фактуру на оплату;

- заказчик предъявляет счет на оплату с расшифровкой по каждому объекту услуг по эксплуатации внутридомовых сетей и по сбору платежей от населения за тепловую энергию и горячее водоснабжение, согласно которому Теплоснабжающая организация производит перерасчет, уменьшая предъявленную сумму на стоимость вышеуказанных услуг. Оставшаяся сумма считается предъявленной Заказчику к оплате;

- заказчик проверяет расчет, разбивает платежи и по мере поступления денежных средств от населения производит перечисление денежных средств на расчетный счет Теплоснабжающей организации.

3.7. Перерасчет величины платы за фактически отпущенное количество тепловой энергии с учетом недопоставки (перерасхода), уменьшения объема потребления и (или) снижения качества тепловой энергии и т.д. производится по итогам квартала на основании актов взаимосервиса. Сумма снижения оплаты засчитывается в счет будущих платежей.

3.8. Основанием для проведения перерасчетов и предъявления штрафных санкций являются акты, оформленные в установленном порядке (разд. 4, 5 настоящего Договора).

3.9. Оплата не производится:

- за количество тепла, не отпущенного на отопление в связи с перерывами, за каждый час отсутствия теплоснабжения;

- за количество тепла, не отпущенного на отопление в связи с перерывами, за каждый час перерыва в теплоснабжении в течение отопительного периода.

3.10. Величина платы снижается за отпущенное количество тепловой энергии пониженного качества:

- исходя из размера снижения ставки почасовой оплаты на 5% за каждые 5 градусов отклонения (в сторону снижения) от температурного графика температуры теплоносителя в подающем трубопроводе;

- исходя из размера снижения ставки почасовой оплаты тепловой энергии на 0,5 атм. Снижения давления теплоносителя в подающем трубопроводе, по сравнению с предусмотренным настоящим договором, за каждый час сверх допустимой продолжительности отклонения данного параметра.

3.11. Величина платы не увеличивается при отпуске Теплоснабжающей организацией Заказчику тепловой энергии сверх количества, соответствующего договору (температура теплоносителя выше нормативной согласно п. 2.1.2).

3.12. Снижение оплаты не производится, а Теплоснабжающая организация не несет ответственности за перерывы и снижение качества тепловой энергии, произошедшие по причинам, перечисленным п. 5.12 настоящего договора.

3.13. Теплоснабжающая организация по требованию Заказчика представляет расчет количества тепловой энергии, массы (или объема) и параметров теплоносителя, выполненного в соответствии с п.п. 3.3, 3.5.

4. Порядок оформления актов об отсутствии теплоснабжения или о снижении качества тепловой энергии

4.1. Оформление акта, подтверждающего факт отсутствия теплоснабжения или снижения качества тепловой энергии, производится в следующем порядке:

4.1.1. Инициатором по составлению акта об отсутствии теплоснабжения или снижении качества тепловой энергии выступает заинтересованная сторона, Заказчик или Теплоснабжающая организация.

4.1.2. Время прекращения теплоснабжения и (или) время отсутствия теплоснабжения (в частности, на отопление с момента начала отопительного периода или на горячее водоснабжение при истечении нормативного срока ремонтных работ) или время отпуска тепловой энергии пониженного качества должно быть отмечено в журнале диспетчерской службы соответствующего участка заинтересованной стороны и сообщено Теплоснабжающей организации. Затем указывается время (дата, час) начала нормальной работы систем теплоснабжения и составляется соответствующий акт.

4.1.3. Представители Теплоснабжающей организации приглашаются для составления акта. Если представитель Теплоснабжающей организации не явился, об этом делается соответствующая запись.

4.1.4. В акте указывается:

- начальное время отключения (несвоевременного включения) или снижения качества тепловой энергии, время подачи заявки и ее регистрационный номер в журнале диспетчерской службы заказчика и время нормализации работы систем, также общее количество часов отсутствия теплоснабжения или некачественного теплоснабжения;
- причины не обеспечения или некачественного обеспечения тепловой энергией и стороны, виновная в этом.

4.1.5. Акты подписываются представителями Заказчика, Теплоснабжающей организацией, а также гражданином, подавшим заявление.

4.2. Если представитель стороны, по чьей вине произошло не обеспечение и некачественное обеспечение тепловой энергией, отказался подписать акт или не прибыл на место составления акта по вызову, акт подписывается присутствующими членами комиссии с отметкой об извещении не явившихся сторон. Оформленный таким образом акт считается действительным.

5. Ответственность сторон

5.1. Стороны несут ответственность за невыполнение возложенных на них обязательств в соответствии с действующим законодательством и настоящим договором. Границы эксплуатационной ответственности определяются актом балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности, который является неотъемлемой частью данного договора (оформляется приложением).

5.2. Заказчик несет ответственность за техническое состояние внутренних систем отопления, горячего водоснабжения.

5.3. За самовольное подключение потребителем теплоиспользующих установок или других потребителей Заказчик уплачивает штраф в размере 0,1% от стоимости

потребленной или тепловой энергии, если нет показаний того, что это произошло без его ведома.

5.4. Теплоснабжающая организация возмещает Заказчику все убытки, возникшие по его вине в связи с аварией в тепловых сетях (подтопление подвалов, повышенная влажность квартир, гидравлические удары).

5.5. За нарушение обязательства по бесперебойному теплоснабжению для отопления и горячего водоснабжения в соответствии с п. 2.1.3 Теплоснабжающая организация обязана уплатить Заказчику неустойку в размере 0,5% от стоимости недоотпущенной тепловой энергии за каждые сутки расчетного периода.

5.6. За нарушение п. 2.1.2 - нарушение теплового и гидравлического режима, вызывающего повышенную влажность, промерзание углов и монтажных швов, Теплоснабжающая организация несет материальную ответственность и возмещает нанесенный ущерб на основании трехсторонних актов (Теплоснабжающая организация, Заказчик и Заявитель).

5.7. За снижение качества тепловой энергии к Теплоснабжающей организации применяются штрафные санкции в размере 0,5% от стоимости недоставленной энергии за весь период энергии пониженного качества.

5.8. За снижение качества сетевой воды к Теплоснабжающей организации применяются штрафные санкции в размере 0,5% стоимости услуг по теплоснабжению за весь период подачи теплофикационной воды пониженного качества.

5.9. При отклонении среднесуточной температуры теплоносителя на границах раздела балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности Теплоснабжающей организации более чем на 3 градуса С против температурного графика Теплоснабжающей организации оплачивает Заказчику штраф в размере % стоимости тепловой энергии.

5.10. Заказчик несет ответственность перед теплоснабжающей организацией за сохранность и исправность приборов учета расхода тепловой энергии и теплоносителя, сохранность контрольных пломб на приборах учета.

5.11. Теплоснабжающая организация не несет ответственности за ущерб, вызванный аварией на сетях, сооружениях и устройствах Заказчика, если эти аварии не являются следствием нарушения гидравлического и (или) теплового режима.

5.12. Ни одна из сторон не несет ответственности за полное или частичное неисполнение своих обязательств по договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств (пожар, землетрясение, наводнение и т.д.), о факте существования данных обстоятельств каждая из сторон должна уведомить соответствующую сторону и затем подтвердить это документально.

6. Прочие условия

6.1. Для проведения ремонтов оборудования тепловых сетей Заказчик может быть отключен, согласно утвержденному администрации графику отключения тепловых сетей, для проведения испытаний, опрессовки и ремонта оборудования в межотопительный период.

6.2. Подключение Заказчиком теплопотребляющих установок без наряда, выданного Теплоснабжающей организацией, приравнивается к самовольному подключению.

6.3. Возникновение споров между сторонами о причинах перерывов или некачественном теплоснабжении, а также по определению виновной стороны не может служить основанием для отказа от выполнения договорных обязательств.

6.4. Все преддоговорные и имущественные споры по настоящему договору решаются путем переговоров, а при недостижении согласия - в соответствующих судебных и арбитражных органах.

6.5. При изменении тарифов в установленном порядке Теплоснабжающая организация письменно с приложением необходимых документов в течение 3 дней сообщает Заказчику

об этом. После чего в течение пяти дней сторонами оформляется перерасчет, который будет являться неотъемлемой частью данного договора. В противном случае расчет будет производиться по прежним тарифам.

6.6. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения сторонами дополнительного соглашения, являющегося его неотъемлемой частью.

6.7. Для решения текущих вопросов ответственными лицами назначаются:

от Заказчика _____

(должность, Ф.И.О.)

телефон _____

от Теплоснабжающей организации _____

(должность, Ф.И.О.)

телефон _____

7. Срок действия договора

7.1. Срок действия настоящего договора устанавливается с " ____ " 200 ____ г. по " ____ " 200 ____ г.

7.2. Договор считается продленным на те же сроки, на тех же условиях, если за месяц до окончания срока его действия ни одна из сторон не заявит о его прекращении или изменении, или о заключении нового договора.

7.3. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительного соглашения в письменном виде и подписания обеими сторонами.

7.4. Если одной из сторон до окончания действия договора внесено предложение о заключении нового договора, то отношения сторон до его заключения регулируются настоящим договором.

7.5. Досрочное расторжение договора может иметь место по согласию сторон либо по основаниям, предусмотренным действующим на территории Российской Федерации гражданским законодательством, с возмещением понесенных убытков.

7.6. Возмещение между сторонами, не рассмотренные настоящим договором, регулируются действующим законодательством. Неотъемлемой частью настоящего договора являются приложения:

приложение - Расчет-обоснование требуемого количества тепловой энергии и график теплопотребления;

приложение - Расчет стоимости тепловой энергии;

приложение - Акт разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности;

приложение - Качество сетевой воды.

Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из сторон, экземпляры имеют одинаковую юридическую силу.

Подписи сторон:

Теплоснабжающая организация

Заказчик

ТИПОВОЙ ДОГОВОР
ВОДОСНАБЖЕНИЯ И ВОДООТВЕДЕНИЯ ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ, ПРОЖИВАЮЩЕГО
В ДОМАХ ТСЖ

с. _____ " " _____ 200_ г.

Товарищество собственников жилья _____

(наименование) _____

именуемое в дальнейшем "Заказчик", в лице председателя _____

(фамилия, имя, отчество) _____, действующего на основании _____

_____ с одной стороны, и _____

(организация, эксплуатирующая системы водопровода и канализации) _____

именуемая в дальнейшем "Исполнитель", в лице _____

(должность, фамилия, имя, отчество) _____

действующего на основании _____ с _____

другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Предметом договора является оказание Исполнителем Заказчику согласованных объемов услуг (Приложение 1) по подаче питьевой воды (водоснабжению) до места подключения к сетям Исполнителя сетей Заказчика и приему и отводу (водоотведению) от мест подключения сетей Заказчика к сетям Исполнителя.

1.2. Настоящим договором устанавливаются следующие показатели качества оказываемых услуг и допустимый уровень снижения качества услуг.

1.2.1. Водоснабжение - бесперебойное круглосуточное в течение года, допустимая суммарная продолжительность перерывов в водоснабжении не более 12 часов за календарный месяц.

1.2.2. Состав и свойства питьевой воды должны соответствовать нормам, установленным органами Госкомсанэпиднадзора, несоответствие состава и свойств воды установленным нормативам не допускается.

1.2.3. Давление (напор) воды в точках присоединения не менее _____ Мпа (_____ м водного столба), суммарная допустимая продолжительность периода с фактическим давлением ниже установленной величины не более 72 часов за календарный месяц.

1.3. Границы ответственности за состояние и эксплуатацию водопроводных и канализационных сетей, сооружений и устройств устанавливаются актом разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности сторон.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Исполнитель обязан:

2.1.1. Обеспечить объемы услуг по водоснабжению и водоотведению в соответствии с утвержденными органом местного самоуправления нормативами потребления.

2.1.2. Оказывать услуги в соответствии с требованиями Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 03 мая 2006 г. N 307.

2.1.3. В случае прекращения подачи воды по вине Исполнителя на срок более _____ часов (суток) обеспечивать временное водоснабжение.

2.1.4. Направить своего представителя для участия в установлении факта и (или) причин нарушения договорных обязательств по параметрам качества поставляемых услуг по требованию Заказчика не позднее _____ часов после получения сообщения.

2.1.5. Направлять своего представителя для участия в оформлении акта о приеме в эксплуатацию прибора учета расхода воды (водосчетчиков) и соглашения о переходе на новую систему учета объема оказываемых услуг не позднее _____ дней с момента получения уведомления его Заказчиком об установке водосчетчиков.

2.2. Исполнитель имеет право:

2.2.1. Контролировать техническое состояние водопроводных и канализационных сетей, устройств и сооружений заказчика и предъявлять требования по устранению выявленных нарушений (при отсутствии у Заказчика приборов учета расхода воды).

2.2.2. Контролировать правильность учета объема потребляемой воды по показаниям водосчетчиков и представления Заказчиком сведений о расходе воды (после установки водосчетчиков).

2.2.3. Без предварительного уведомления прекратить полностью или частично водоснабжение и водоотведение в случаях:

а) прекращения энергоснабжения;

б) стихийных бедствий и крупных аварий, в том числе резкого ухудшения качества воды;

в) необходимости увеличения подачи воды к местам возникновения пожара.

2.2.4. Отклонять штрафные санкции со стороны Заказчика за невыполнение условий договора по объемам и качеству оказываемых услуг в случае нарушения установленной процедуры оформления актов о необеспечении или некачественном обеспечении услугами.

2.2.5. Прекращать полностью или частично предоставление услуг (до ликвидации задолженности или устранения нарушений) через _____ дней после письменного предупреждения (уведомления) в случаях:

- неудовлетворительного технического состояния водопроводных и канализационных сетей и сооружений, находящихся на обслуживании Заказчика, угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан. Этот факт должен быть удостоверен органами Государственной жилищной инспекции;

- недопущения Заказчиком должностного лица Исполнителя к осмотру узла учета, водопроводных и канализационных сетей, устройств и сооружений на них для контроля и снятия показаний приборов учета и установки пломб;

- проведения планово-предупредительных ремонтов и работ по обслуживанию водопроводных и канализационных сетей и устройств, к которым присоединен Заказчик, а также для производства работ по присоединению новых абонентов;

- обнаружению самовольно возведенных устройств и сооружений для присоединения Заказчика к системам водоснабжения и канализации или сетям, находящимся на обслуживании Заказчика;

- незаключения или непродления договора с Исполнителем; просрочки оплаты более трех месяцев;

- предписания территориальных органов Госсанэпиднадзора России.

2.3. Заказчик обязан:

2.3.1. Оплачивать оказанные услуги по водоснабжению и водоотведению по тарифам, утвержденным для соответствующих групп потребителей.

2.3.2. Обеспечивать надлежащее техническое состояние водопроводных и канализационных сетей, устройств и сооружений, находящихся на его балансе.

2.3.3. Обеспечивать доступ полномочных представителей Исполнителя для осуществления контрольных функций.

- 2.3.4. Представлять по требованию Исполнителя техническую документацию по водопроводным и канализационным сетям, устройствам и сооружениям, находящимся на его балансе.
- 2.3.5. Сообщать Исполнителю один раз в квартал (месяц) обо всех изменениях, касающихся водопотребления и водоотведения.
- 2.3.6. Немедленно сообщать Исполнителю об авариях на водопроводных и канализационных сетях, устройствах и сооружениях, находящихся на его балансе.
- 2.3.7. Обеспечить герметизацию ввода в здания.
- 2.3.7. После установки водосчетчиков:

- а) вести учет потребляемой воды по показаниям приборов в целом на дом с записью показаний в журнале учета не реже одного раза в неделю;
- б) извещать Исполнителя о неисправности имеющихся у него приборов учета расхода воды и производить их замену в течение ___ дней;
- в) производить поверку приборов учета расхода воды в сроки, установленные ГОСТом. В случае несвоевременной поверки водосчетчик считается неисправным.
- 2.4. Заказчик имеет право:
- 2.4.1. Вести учет объема потребляемой воды и осуществлять контроль за качеством предусмотренных договором услуг по водоснабжению и водоотведению.
- 2.4.2. Требовать участия представителя Исполнителя в установлении факта и причин нарушения договорных обязательств по объему и качеству услуг.
- 2.4.3. Применять к Исполнителю штрафные санкции за нарушение договорных условий по объемам и качеству услуг.

- 2.4.4. Уменьшить объем потребления услуг или полностью отказаться от них на определенный срок, уведомив об этом Исполнителя письменно за ___ дней.
- 2.4.5. В течение срока действия договора установить приборы учета расхода холодной воды как в целом на дом, так и на вводах в отдельные помещения, и выступать инициатором пересмотра условий договора в части расчета стоимости услуг и порядка их учета.

- 2.4.6. Удерживать в качестве оплаты услуг по сбору платежей за водоснабжение и водоотведение ___ % от собранных с потребителей сумм платежей.

- 2.5. Заказчик не имеет права:

- 2.5.1. Переоборудовать внутреннее водопроводные и канализационные сети без согласования с Исполнителем.
- 2.5.2. Самовольно присоединять к своим сетям других потребителей услуг.

3. Порядок учета объема услуг и расчета их стоимости (при отсутствии приборов учета)

- 3.1. Учет отпускаемой и принимаемой питьевой воды производится по нормам водопотребления, утвержденным органом местного самоуправления.

- 3.2. Количество сточных вод принимается равным количеству отпущенной воды (или на ___ л/(чел. сут.) меньше).

- 3.3. Расчет стоимости услуг за месяц производится Исполнителем на основе объема оказанных услуг согласно п.п. 3.1а и 3.2а и величинам утвержденных тарифов, действующих в течение расчетного периода. Тарифы включают стоимость обслуживания наружных, внутридомовых и внутридомовых водопроводных и канализационных сетей, сооружений и устройств.

- 3.3.1. Стоимость услуг, оказываемых Исполнителем по договору, рассчитывается по тарифам, уменьшенным на величину стоимости обслуживания внутридомовых и внутридомовых сетей, сооружений и устройств, находящихся на обслуживании у Заказчика.

Стоимость обслуживания внутридомовых и внутридомовых сетей, сооружений и устройств, находящихся на балансе Заказчика, составляет: ___ % от тарифа на водоснабжение; ___ % от тарифа на водоотведение.

- 3.3.2. Согласованная сторонами расчетная стоимость услуг за месяц и за год и тарифы на услуги, действующие на момент подписания договора, приведены в приложениях N 2.
- 3.4. Стоимость услуг Исполнителя уменьшается на ___ %, составляющих стоимость услуг по сбору платежей с потребителей за водоснабжение и водоотведение, осуществляемых Заказчиком.

- 3.5. Заказчик производит Исполнителю оплату за услуги по водоснабжению и водоотведению ежемесячно не позднее числа, следующего за расчетным месяцем, платежным поручением на основании платежных документов Исполнителя (счет-фактура, платежное требование).

- 3.6. При снижении качества оказываемых услуг плата за них снижается на величину, установленную Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 03 мая 2006 г. N 307. Перерасчет величины платы за фактически оказанные услуги с учетом недопоставки, уменьшения объема потребления и (или) снижения качества услуг и т.д. производится по итогам квартала на основании актов взаимосверки. Сумма снижения платы засчитывается в счет будущих платежей.

- 3.7. Основанием для проведения перерасчетов за необеспечение или некачественное обеспечение услугами по настоящему договору и предъявления штрафных санкций являются акты, оформленные в установленном порядке (раздел 5).

- 3.8. Оплата не производится за количество воды, не отпущенной и не отводимой в связи с перерывами в водоснабжении, за период сверх допустимой продолжительности перерывов, указанных в п. 1.2 настоящего договора.

- 3.9. Оплата за услуги по водоснабжению снижается на 30 (50) процентов их стоимости при отклонении состава и свойств подаваемой питьевой воды от установленных нормативов за весь период подачи воды пониженного качества.

- 3.10. Снижение объема потребления услуг в связи с временным отсутствием потребителей Заказчика подтверждается документами, перечень которых согласуется сторонами дополнительно.

- 3.11. Снижение платы не производится, а Исполнитель не несет ответственности, если перерыв в водоснабжении произошел по причинам, перечисленным в п.п. 4.6 и 4.7 настоящего договора.

- 3.12. Порядок учета объема услуг и расчета их стоимости (после установки Заказчиком приборов учета).

- 3.13. Учет отпускаемой и принимаемой питьевой воды производится по показаниям приборов учета, установленных в точке присоединения сетей Заказчика к сетям Исполнителя.

- 3.14. Заказчик ведет учет расхода воды с записью показаний приборов не реже одного раза в неделю (в месяц) и сообщает данные по объему потребления воды за месяц Исполнителю 1 числа следующего за расчетным месяца (или показания приборов снимаются совместно представителями Заказчика и Исполнителя).

- 3.15. В период неисправности или ремонта водосчетчиков расход воды принимается как средний показатель за последние три месяца на период не более суток, по окончании этого срока расход воды определяется по нормативам потребления.

- 3.16. Количество сточных вод принимается равным количеству отпущенной воды (или на ___ л/(чел. сут.) меньше).

- 3.17. Расчет стоимости услуг за месяц производится Исполнителем на основе объема поставки согласно п.п. 3.1.6 - 3.4.6 и величинам утвержденных тарифов, действующих в течение расчетного периода. Тарифы включают стоимость обслуживания наружных,

внутридомовых, внутридворовых водопроводных и канализационных сетей, сооружений и устройств.

3.18. Стоимость услуг, оказываемых Исполнителем по договору, рассчитывается по тарифам, уменьшенным на величину стоимости обслуживания внутридворовых и внутридомовых сетей, сооружений и устройств, находящихся на обслуживании у Заказчика. Стоимость обслуживания внутридворовых и внутридомовых сетей, сооружений и устройств, находящихся на балансе Заказчика, составляет: ____% от тарифа на водоснабжение, ____% от тарифа на водоотведение.

3.19. Согласованная сторонами расчетная стоимость услуг за месяц и за год и тарифы на услуги, действующие на момент подписания договора, приведены в приложениях N 2.

3.20. Стоимость услуг Исполнителя уменьшается на ____%, составляющих стоимость услуг по сбору платежей с потребителей за водоснабжение и водоотведение, осуществляемых Заказчиком.

3.21. Заказчик производит Исполнителю оплату за услуги по водоснабжению и водоотведению ежемесячно не позднее ____ числа, следующего за расчетным месяцем, платежным поручением на основании платежных документов Исполнителя (счет-фактура, платежное требование).

3.22. При снижении качества оказываемых услуг плата за них снижается на величину, установленную приложением N 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг. 3.9.6. Оплата за услуги по водоснабжению снижается на 30 (50)% их стоимости при отклонении состава и свойств подаваемой питьевой воды от установленных нормативов за весь период подачи воды пониженного качества.

3.23. При установлении факта превышения расхода потребляемой воды (по показаниям водосчетчиков) за расчетный период по сравнению с согласованным, рассчитанным по нормативам потребления, перерасход потребляемой и отводимой воды оплачивается по тарифам, соответствующим 100% возмещения затрат на производство услуг.

4. Ответственность сторон

4.1. Исполнитель несет ответственность за обеспечение бесперебойного водоснабжения и водоотведения в объемах и параметрах качества, предусмотренных в разделе 1 настоящего договора.

4.2. За снижение качества услуг по бесперебойному водоснабжению и водоотведению сверх допустимого уровня, оговоренного в п. 1.2 настоящего договора, Исполнитель обязан уплатить Заказчику неустойку (штраф) в размере ____% стоимости услуг за каждый час отключения сверх допустимой продолжительности.

4.3. За снижение качества услуг по составу и свойствам подаваемой воды Исполнитель выплачивает штраф в размере ____% стоимости услуг по водоснабжению за весь период подачи воды пониженного качества.

4.4. Заказчик несет ответственность за состояние и эксплуатацию сетей и устройств, находящихся у него на балансе.

4.5. Заказчик уплачивает штраф в размере ____% стоимости воды, израсходованной самовольно подключенными водопотребляющими устройствами (или потребителями).

4.6. Исполнитель не несет ответственности за ущерб, вызванный подтоплением помещений вследствие аварий на сетях, сооружениях и устройствах Заказчика.

4.7. Исполнитель не несет ответственности за причиненный заказчику ущерб и снижение качества услуг, наступивших в результате:

- а) стихийных бедствий;
- б) необходимости подачи воды к местам возникновения пожаров.

О факте существования данных обстоятельств Исполнитель немедленно уведомляет Заказчика и затем подтверждает это документально.

4.8. За несвоевременные расчеты с Заказчика снимается пеня в размере ____% от суммы просроченных платежей за каждый день просрочки.

4.9. Уплата неустойки или штрафа не освобождает сторону, нарушившую обязательство по данному договору, от возмещения другой стороне причиненного этим реального ущерба.

5. Порядок оформления актов о необеспечении или некачественном обеспечении услугами

5.1. Оформление акта, подтверждающего факт отсутствия услуг или снижения качества услуг, производится в следующем порядке:

5.1.1. Инициатором составлению акта об отсутствии или снижении качества услуг должен выступать Заказчик.

5.1.2. Время прекращения обеспечения и время отсутствия обеспечения услугами (в частности, не включение холодной воды при истечении нормативного срока ремонтных работ) должно быть отмечено в журнале диспетчерской службы Заказчика (или эксплуатационной организации в зависимости от условий обслуживания дома) и сообщено телефонограммой Исполнителю. Затем в журнале указывается время (дата, час) начала работы системы водоснабжения (водоотведения) и составляется соответствующий акт.

5.1.3. Представитель Исполнителя приглашается для составления акта. Если представитель Исполнителя не явился, об этом делается соответствующая запись в акте с указанием номера и даты посланной телефонограммы и фамилии сотрудника Исполнителя, принявшего ее.

5.1.4. В акте указывается:

- а) начальное время отключения (несвоевременного включения) или некачественного обеспечения услугами, время подачи заявки и ее регистрационный номер в журнале диспетчерской службы Заказчика (или эксплуатационной организации) и время нормализации работы систем (механизмов), а также общее количество часов отсутствия услуг или некачественного обеспечения услугами;
- б) причины необеспечения или некачественного обеспечения услугами и сторона, виновная в этом.

5.1.5. Акт подписывается представителем Заказчика (и представителем эксплуатационной организации), представителем общественности дома или подъезда (или жильцом квартиры, когда обеспечение услугами или перебой в их обеспечении касаются только этой квартиры) и представителем Исполнителя, по чьей вине произошло необеспечение или некачественное обеспечение услугами (если это не вина Заказчика или вопрос носит спорный характер).

5.2. Если представитель, по чьей вине произошло необеспечение или некачественное обеспечение услугами, отказался подписать акт или не прибыл на место составления акта по вызову, акт подписывают не менее трех представителей от жильцов. Такой акт является действительным.

5.3. При составлении акта о снижении качества услуг по водоснабжению в части несоответствия состава или свойств воды установленным нормативам к нему прикладывается заключение (копия) органа Госкомсанэпиднадзора. Началом периода подачи воды пониженного качества считается дата отбора пробы воды Заказчиком (и соответствующего акта) для передачи в орган Госкомсанэпиднадзора, окончанием периода - дата отбора воды исполнителем (и соответствующего акта) для подтверждения органом Госкомсанэпиднадзора факта возобновления подачи воды соответствующего нормативам качества.

6. Срок действия договора

6.1. Срок действия настоящего договора устанавливается с "___" _____ 200__ г. по "___" _____ 200__ г.

6.2. Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, если за месяц до окончания срока его действия ни одна из сторон не заявит о его прекращении или изменении, или о заключении нового договора.

6.3. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительного соглашения, являющегося его неотъемлемой частью.

6.4. Если одной из сторон до окончания срока действия договора внесено предложение о заключении нового договора, то отношения сторон до его заключения регулируются настоящим договором.

7. Прочие условия

7.1. При исполнении настоящего договора, а также по всем вопросам, не нашедшим отражения в договоре, стороны руководствуются действующим законодательством.

7.2. Все споры по договору решаются в Арбитражном суде.

7.3. Возникновение спора между сторонами о причинах перерывов или некачественного обеспечения услугами, а также по определению виновной стороны не может служить основанием для отказа от выполнения договорных обязательств.

7.4. Стороны обязаны в 10-дневный срок извещать друг друга об изменении реквизитов банков, расчетных счетов и адресов.

7.5. Для решения вопросов ответственными лицами назначаются:

От Заказчика _____, тел. _____
(должность, ФИО)

От Исполнителя _____, тел. _____
(должность, ФИО)

7.6. Неотъемлемой частью настоящего договора являются:

приложение N 1 "Расчет объема услуг по водоснабжению и водоотведению";

приложение N 2 "Расчет стоимости услуг по водоснабжению и водоотведению";

приложение N 3 "Акт разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности".

7.7. Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой стороны. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу.

8. Реквизиты сторон

Заказчик _____
Исполнитель _____

Подписи сторон:

От Заказчика

От Исполнителя

ТИПОВОЙ ДОГОВОР

НА ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ НАСЕЛЕНИЯ, ПРОЖИВАЮЩЕГО В ДОМАХ ТСЖ

Настоящий договор энергоснабжения заключен между сторонами-участниками, указанными ниже, подписан в с. _____ 200__ г. в двух экземплярах: по одному для каждой из сторон договора, причем все экземпляры имеют равную правовую силу.

Энергоснабжающая организация в лице действующего на основании _____

(устава, положения, доверенности)

с одной стороны, _____

являющиеся потребителями электрической энергии, именуемые в дальнейшем

"Потребитель", в лице _____, действующего на основании

Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. Предмет и общие условия договора

1.1. Предметом настоящего договора является обеспечение (снабжение) электрической энергией (далее - энергия) Потребителя, энергоснабжающей организации через присоединительную сеть.

1.2. Энергоснабжающая организация обязуется подавать Потребителю количество энергии, необходимое для удовлетворения нужд населения в бытовых целях, в соответствии с графиком ее подачи в течение срока действия настоящего договора. Потребитель обязуется полностью и своевременно оплачивать принятую энергию по ценам, утвержденным для населения, с учетом льгот и субсидий, предоставленных отдельным категориям граждан, в порядке, определенном сторонами в условиях договора.

1.3. Качество подаваемой Энергоснабжающей организацией энергии должно соответствовать требованиям Правил предоставления коммунальных услуг гражданам и иным нормативным актам.

1.4. Стороны договора вправе устанавливать свои (повышенные) требования к качеству подаваемой энергии, при установлении чего Энергоснаб обязан обеспечить согласованное сторонами качество энергии.

1.5. Количество поданной Энергоснабжающей организацией и использованной

Потребителем энергии определяется в соответствии с данными учета о ее фактическом потреблении, фиксируемыми приборами Потребителя по учету потребления энергии.

1.6. Перерыв в подаче, прекращение или ограничение в подаче энергии допускается по соглашению сторон договора, кроме случаев, когда техническое состояние энергетических установок Потребителя угрожает аварией или создает угрозу жизни и безопасности людей.

О перерыве в подаче, прекращении или об ограничении в подаче энергии Энергоснабжающая организация обязуется предупредить Потребителя не позднее чем за 6 часов до фактического отключения или ограничения подачи энергии по указанным выше основаниям.

1.7. Перерыв в подаче энергии, ее прекращение или ограничение могут быть допущены Энергоснабом без согласования с Потребителем и без соответствующего его предупреждения в случаях необходимости принятия неотложных мер по предотвращению или ликвидации аварии, а системе энергоснабжающей организации (производителей энергии) при условии немедленного уведомления Потребителя об этом.

Указанное не является основанием для освобождения Энергоснабжающей организации от ответственности за нарушение условий договора по обеспечению Потребителя энергией.

2. Права и обязанности Потребителя

2.1. Потребитель имеет право:

2.1.1. Отказаться от оплаты энергии в случаях нарушения Энергоснабжающей организацией требований к качеству энергии, определенному в установленном порядке или в соответствии с условиями настоящей договор.

2.1.2. Передавать энергию, принятую им от Энергоснабжающей организации, другому (третьему) лицу (субпотребителю, субабоненту) только с согласия Энергоснабжающей организации.

2.1.3. Потребитель обязан вести учет в лицевых счетах домовладельцев за потребляемую электроэнергию.

2.1.4. Стоимость услуг Энергоснабжающей организации уменьшается на 5%, составляющих стоимость услуг по сбору платежей с населения дома, по оплате за потребляемую электроэнергию, осуществляемых Потребителем.

2.2. Потребитель обязуется:

2.2.1. Обеспечивать безопасность эксплуатации находящихся в его ведении внутридомовых энергетических сетей и исправность используемых приборов и оборудования, связанных с потреблением энергии.

2.2.2. Иметь отвечающие предъявляемым техническим требованиям энергопринимающее устройство, присоединенное к сетям Энергоснабжающей организации, и другое необходимое оборудование, в том числе используемое для обеспечения учета потребления энергии.

2.2.3. Обеспечивать надлежащее техническое состояние и безопасность эксплуатируемых энергетических сетей, приборов и оборудования.

2.2.4. Немедленно сообщать Энергоснабжающей организации об авариях, пожарах, неисправностях приборов учета потребления энергии и об их нарушениях, возникающих в процессе пользования энергией.

2.2.5. Оплачивать Энергоснабжающей организации фактически принятое количество энергии в соответствии с данными учета ее потребления.

2.2.6. Оплату потребленной энергии осуществлять за прошедший месяц до 15 числа наступившего месяца. При необходимости сверять до оплаты свои данные с данными Энергоснабжающей организации по количеству подлежащей оплате энергии.

3. При допущении перерыва в подаче энергии Потребителем, имевшего место в результате регулирования режима потребления энергии, осуществленного на основании Закона или иных обязательных к исполнению правовых актов, Энергоснабжающая организация несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по данному договору при наличии его вины.

4. Расчет между сторонами договора за поданную, потребленную энергию осуществляется по ставкам тарифа, действовавшим в период принятия энергии Потребителем, которые в установленном порядке утверждаются.

5. Оплата Потребителем принятой энергии осуществляется платежными поручениями. Причитающиеся к платежу суммы перечисляются на расчетный счет Энергоснабжающей организации.

3. Ответственность сторон

3.1. Если в результате регулирования режима потребления энергии, осуществленного на основании Закона или иных правовых актов, допущен перерыв в подаче энергии абоненту, энергоснабжающая организация несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение договорных обязательств при наличии ее вины (п. 2 ст. 547 ГК).

3.2. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего договора стороны его несут следующую взаимную имущественную ответственность (штраф, пени, неустойка), причем санкции применяются без взаимных зачетов.

3.2.1. За нарушение требований, предъявляемых к качеству подаваемой энергии, Энергоснабжающая организация уплачивает Потребителю штраф в размере стоимости поданной энергии ненадлежащего качества.

3.2.2. За перерыв в подаче, прекращение или ограничение в подаче энергии по основаниям, зависящим от Энергоснабжающей организации (при наличии его вины), последний уплачивает Потребителю неустойку в размере 10% стоимости энергии, которая не была подана Потребителю по указанным основаниям.

3.2.3. Независимо от уплаты неустойки (штрафа, пени) сторона, нарушившая договор, возмещает другой стороне причиненные в результате этого убытки.

3.2.4. Уплата неустойки (штрафа, пени) и возмещение убытков, причиненных ненадлежащим исполнением обязательств, не освобождает стороны договора от исполнения обязательств по договору в полном объеме.

4. Порядок разрешения споров

4.1. Споры, которые могут возникнуть при исполнении условий настоящего договора, стороны будут стремиться разрешать дружеским путем в порядке досудебного разбирательства: путем переговоров, обмена письмами, уточнения условий договора, составления необходимых протоколов, дополнений и изменений, обмена телеграммами, факсами и др. При этом каждая из сторон в праве претендовать на наличие у нее в письменном виде результатов разрешения возникших вопросов.

4.2. При недостижении взаимоприемлемого решения стороны вправе передать спорный вопрос на разрешение в судебном порядке в соответствии с действующими в Российской Федерации Положениями о порядке разрешения споров между сторонами (юридическими лицами).

5. Защита интересов сторон

По всем вопросам, не нашедшим своего решения в тексте и условиях настоящего договора, но прямо или косвенно вытекающим из отношений сторон по нему, затрагивающим имущественные интересы и деловую репутацию сторон договора, имея в виду необходимость защиты охраняемых законом прав и интересов, стороны настоящего договора будут руководствоваться нормами и положениями действующего законодательства Российской Федерации.

6. Изменение и/или дополнение договора

6.1. Настоящий договор может быть изменен и/или дополнен сторонами в период его действия на основе их взаимного согласия и наличия объективных причин, вызвавших такие действия сторон.

6.2. Любые соглашения сторон по изменению и/или дополнению условий настоящего договора имеют в том случае, если они оформлены в письменном виде, подписаны сторонами договора и скреплены печатями сторон.

7. Расторжение договора

7.1. Настоящий договор может быть расторгнут по соглашению сторон.

7.2. Договор может быть расторгнут судом по требованию одной из сторон только при существенном нарушении условий договора одной из сторон. Нарушение условий

договора признается существенным, когда одна из сторон его допустила действие (или бездействие), которое влечет для другой стороны такой ущерб, что дальнейшее действие договора теряет смысл, поскольку эта сторона в значительной мере лишается того, на что рассчитывала при заключении договора.

7.3. Договор может быть расторгнут сторонами его или по решению суда, если в период его действия произошло существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора, когда эти обстоятельства изменились настолько, что, если бы такие изменения можно было предвидеть заранее, договор между сторонами его вообще не был бы заключен или был бы заключен на условиях, значительно отличающихся от согласованных по настоящему договору.

7.4. В случаях расторжения договора по соглашению сторон договор прекращает свое действие по истечении 10 дней со дня, когда стороны достигли соглашения о расторжении заключенного между ними договора.

7.5. Последствия расторжения настоящего договора определяются взаимным соглашением сторон его или судом по требованию любой из сторон договора.

8. Действие договора, его продление (продлонгация)

8.1. Настоящий договор вступает в силу со дня его подписания, т.е. с " " 200_ года. И действует в течение 12 месяцев, т.е. по " " 200_ года включительно.

8.2. Прекращение (окончание действия) договора влечет за собой прекращение обязательств сторон по нему, но не освобождает стороны договора от ответственности за его нарушения, если таковые имели место при исполнении сторонами условий договора в период его действия.

8.3. Если до окончания срока действия настоящего договора ни Энергоснабжающая организация, ни Потребитель не заявят о прекращении договора, необходимости внесения в договор изменения и/или дополнения, о необходимости заключения нового договора на иных условиях, настоящий договор считается продленным (продлонгированным) на следующий 12-месячный срок на прежних условиях.

9. Юридические адреса сторон

9.1. В случае изменения юридического адреса или обслуживающего банка стороны договора обязаны в дневной срок уведомить об этом друг друга.

9.2. Реквизиты сторон:

"Заказчик"

Энергоснабжающая организация.