

**НУ и НУ**

**Или**

**Ваш дом – Ваши проблемы**

**Опыт Непосредственного  
Управления**

ПЕРМЬ - 2009

Автор составитель: Анастасия Мальцева - член Рабочего Комитета Союза Координационных Советов России (СКС)

Оглавление:

## Оглавление

Немного вместо введения	3
Минимальные условия выбора	3
Выбор по неволе	4
<b>Голосуем за Непосредственное Управление</b>	
Старый замок	4
Экспериментальный момент	5
Найди всех	5
<b>Начало новой жизни старого дома</b>	
Или долгая дорога в гору	6
Кто вам разрешил Непосредственное Управление или нет такой формы	6
Первые месяцы большого плавания	6
Нет договоров – нет оплаты	7
И случился индивидуальный договор с поставщиком электроэнергии	8
И только силы добра и природы согревают в морозы наш дом	8
Вместо договора служба льет воду	9
Два года Непосредственного Управления	9
Немного похвастаюсь соседями...	10
Где есть хозяева, там есть успехи	10
Родная земля...	10
Пока ..... караван идет	11
Большие планы Непосредственного Управления	11
Вместо эпилога	12
<b>Непосредственное Управление в Астрахани</b>	
Организация работы Домового комитета	12
Содержание договора на комплексное обслуживание дома	13
Финансирование работ по содержанию и текущему ремонту дома	13
О финансировании работ по капитальному ремонту дома	14
Заключение	14
Депутат Госдумы РФ Олег Шеин о непосредственном управлении (НУ)	14
Полезные приложения: протоколы, бюллетени для голосования, договора, иски в суд, судебные решения и многое другое	

сведения о местоположении земельного участка, и градостроительной документации, в месячный срок со дня поступления указанного заявления либо обращения обеспечивает изготовление кадастровой карты (плана) земельного участка и утверждает планы его границ. Законодательством РФ не предусмотрен отказ в выдаче плана межевания (кадастровой карты) по причине не проведения межевания, а данном случае после обращения Мальцевой, как представителя дома департамент планирования и развития территории администрации города Перми должен был произвести изготовление кадастровой карты (плана) земельного участка и утвердить планы его границ в месячный срок, иного Законодательством РФ не установлено.

Поскольку в судебном заседании установлено, что надлежащим ответчиком по делу является департамент планирования и развития территории администрации г.Перми, а департамент земельных отношений администрации г.Перми надлежащим ответчиком по заявленным требованиям не является оснований к удовлетворению иска к департаменту земельных отношений администрации г.Перми не имеется.

При таких обстоятельствах, исковые требования Мальцевой Н.Н. к департаменту планирования и развития территории администрации города Перми являются обоснованными и подлежат удовлетворению.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 194-199, главой 23 ГПК РФ, суд решил:

Исковые требования Мальцевой Нины Николаевны удовлетворить.

Обязать департамент планирования и развития территории города Перми администрации г.Перми осуществить изготовление и утверждение кадастровой карты (плана) земельного участка, подлежащего передаче в качестве общего имущества в общедолевою собственность собственников жилых помещений в домовладении, на котором расположено жилое здание по адресу: г.Пермь ул.Циолковского, 9 г.Перми.

Решение может быть обжаловано в течение 10 дней со дня принятия решения судом в окончательной форме в Пермский краевой суд через Ленинский районный суд г. Перми.

Председательствующий судья: И.А.Палкина

Контакты:

Координационный совет протестных действий г. Перми: Анастасия Мальцева: 89026460451, 89082619620  
www.revkom.com

Институт «Коллективное Действие» (Москва): Андрей Демидов: 8-926-237-99-77, [www.ikd.ru](http://www.ikd.ru) E-mail:  
[info@ikd.ru](mailto:info@ikd.ru)

Союз Жителей г. Астрахани: Тел. (+8512) 440156, 306123, 221287.

Верстка Светлана Кравцова  
Обеспечение тиража К. Клеман

## Немного вместо введения

Как все знают, самым главным в капиталистических джунглях является постулат: «Каждый сам за себя». Капиталистические законы устроены по принципу экономии на всех расходах, связанных социальными обязательствами и гарантиями перед человеком. Один из таких минимизированных законов, по крайней мере, в нашей стране, – это буржуазный Жилищный Кодекс. Я не буду здесь разбирать его недостатки и достоинства. Об этом много написано и рассказано, да к тому же каждый может сам сравнить с предыдущим Жилищным Кодексом. Просто добавлю, что согласно этому кодексу с 2005 года и в жилищной сфере страны действует все тот же принцип – «Каждый сам за себя».

Многие горожане больших и не очень больших городов на просторах России, слышали, что теперь их домами управляют Управляющие Компании или ТСЖ. Редко так складывается, что это управление приходится гражданам по душе. Но брать на себя ответственность за свой огромный многоквартирный дом, да еще когда большинство соседей думает, что лампочки освещения подъездов сами собой растут из стены, далеко не каждому по силам и по душе.

Однако, как и в любых джунглях, в капиталистических тоже действует принцип: «Выбор есть всегда».

Так вот в том самом минимизированном Жилищном Кодексе предусмотрено, что если тебя достало управление Управляющей Компанией, или оплата за соседей должников из твоего семейного бюджета в ТСЖ, так действуй сам. Выбери Непосредственное Управление своим домом.

## Минимальные условия выбора

Первым условием, самым обязательным, является свое острое нежелание жить в никем неуправляемом хлеву, который почему-то зовется многоквартирным домом, и платить за это весьма приличные деньги, то же непонятно какому фермеру из управляющей кампании.

При соблюдении первого условия у нормального человека возникает желание понять, как это изменяется. И если нельзя изменить на просторах всей родины, то, как это сделать для себя родного.

Второе условие – необходимо уметь читать, и знать, где читать. Причем, сразу оговорюсь, что это умение важно в смысле получения информации и поддержки. А читать надо тот самый минимизированный Жилищный Кодекс, раздел VIII «Управление многоквартирным домом». И там в статье 161 в п.2 можно прочесть, что «собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом». Заметьте – это не право граждан – это их обязанность, сравни уплаты налогов за свое имущество и доходы. Разница лишь в том, что в случае неуплаты налогов вас ждут судебные разбирательства и принудительный отъем части вашего добра, а в случае вашего отказа от выбора, пусть по неволе, вас ожидает проживание в хлеву за очень большие деньги, и отсутствие возможности пожаловаться. Любой чиновник, прокурор, сотрудник любых проверяющих органов, ответит вам, что вы могли бы сами выбрать, но вы прибывали в мире своих иллюзий, так что не обессудьте.

Третье условие – надо найти в своем доме еще минимум одного человека, которому тоже надоело жить в хлеву. Искать надо посредством объявления на дверях подъездов о предстоящем собрании собственников квартир нашего дома, которое состоится у нашего подъезда в восемь часов вчера, и которое рассмотрит варианты управления дома, а так же сложившуюся ситуацию с текущим и капитальным ремонтом общедомового имущества, и еще обязательно разберет вопрос с жилищно-коммунальными тарифами в доме. Объявление пишете и вешаете сами.

На это самое собрание придет от 5 до 15 человек. И обнаружится, что вы не одиноки в своем стремлении изменить жизнь в этом доме. Собственно с этого собрания перемены и начнутся. Собрание примет решение, провести очно-заочное голосование по выбору способа управления дома и согласно статье 164 Жилищного Кодекса предложит всем выбрать Непосредственное Управление многоквартирным домом. (Инструкции по проведению собрания о выборе инициативной группы и самого голосования см. в приложениях.)

Четвертое условие – очень важное. Необходимо запастись терпением не ангельским, но по типу: «когда же кончится зима». Приобрести немного здорового пофигизма к тому моменту, что «я вот тут один надрываюсь, а остальные только хотят и чем-то вечно не довольны» (это достаточно легко, если исходить из того, что все это я делаю для себя любимого – опыт автора). И, разжиться хоть каким-то чувством юмора (поминаю, что не очень легко, но лично я тренируюсь), оно будет крайне необходимо для того, чтобы читать вашу дальнейшую переписку с бюрократами и конечно для общения с соседями.

К тому же если получилось выполнить первых три, то четвертое придет само собой, при небольшом

случае, если земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, не сформирован до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации, на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме любое уполномоченное указанным собранием лицо вправе обратиться в органы государственной власти или органы местного самоуправления с заявлением о формировании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом. Таким образом, из указанных норм федерального закона следует, что формирование земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, осуществляется органами государственной власти или органами местного самоуправления, что граждане, заинтересованные в предоставлении или передаче земельных участков в собственность или в аренду из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, подают заявления в соответствующий орган местного самоуправления, который в месячный срок обеспечивает изготовление кадастровой карты (плана) земельного участка и утверждает планы его границ.

В судебном заседании установлены следующие обстоятельства:

Мальцева Н.Н. уполномоченная решением общего собрания собственников дома по адресу :г.Пермь ул.Циолковского, 9 ( л.д. 8) обратилась в Управление земельных отношений ( в настоящее время Департамент земельных отношений) администрации г.Перми с заявлением-просьбой о формировании земельного участка и постановке земельного участка дома по ул.Циолковского,9 на кадастровый учет. Из ответа от 06.04.2007 года И-21-01-09-5835 Управления земельных отношений администрации г.Перми следует, что указанные ею в заявлении -просьбе вопросы по выдаче кадастровой карты входят в компетенцию Департамента планирования и развития территории г.Перми (л.д. 7).

Данное обстоятельство, о том, что межевание земли, утверждение и выдача кадастрового плана (карты) земельных участков входит в компетенцию Департамента планирования и развития территории г.Перми не оспаривается ответчиками и подтверждается Приложением к решению от 12 сентября 2006 г. №212 «О Департаменте планирования и развития территории администрации г.Перми» - Положением о Департаменте планирования и развития территории администрации города Перми, которым установлены цели, задачи и функции департамента.

После получения ответа из Департамента земельных отношений Мальцева Н.Н., как уполномоченный представитель дома по ул.Циолковского, 9, 16.10.2007 года обратилась в Департамент планирования и развития территории г.Перми с заявлением о выдаче проекта межевания территории на которой расположен дом по адресу: г.Пермь ул.Циолковского, 9 (л.д. 9).

Письмом от 15.11.2007 года Мальцевой Н.Н. дан ответ о том, что утвержденным в установленном законом порядке проектом межевания указанной Мальцевой Н.Н. территории Департамент планирования и развития территории города Перми не располагает и осуществление указанных работ по межеванию квартала в котором расположен дом К 9 по ул.Циолковского планируется произвести в 2009 году.

Иные основания к отказу в удовлетворении заявления в письме департамента не содержатся. Таким образом, суд считает, что письмом от 15.11.2007 года № И-22-01/09-6714, данным в месячный срок, фактически заявителю отказано в выдаче проекта межевания - кадастровой карты (плана) земельного участка.

Проанализировав представленные сторонами доказательства, исследовав представленное инвентарное и правовое дело по зданию расположенному по адресу:

г.Пермь ул.Циолковского, 9, в котором содержится экспликация земельного участка, технический паспорт на жилой дом и земельный участок, в соответствии с нормами Законодательства РФ, изложенными выше, суд считает, что отказ Департамента в выдаче проекта границ запрашиваемого земельного участка, только в связи с тем, что в настоящее время межевание не произведено, является необоснованным.

Поскольку как указано выше в соответствии со ст. 16 Федерального закона Российской Федерации от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» в существующей застройке поселений земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, является общей долевой собственностью собственников помещений в многоквартирном доме. Согласно ч. 17 ст. 46 Градостроительного кодекса РФ в случае, если физическое или юридическое лицо обращается в орган местного самоуправления с заявлением о выдаче ему градостроительного плана земельного участка, проведение процедур, предусмотренных ч. 1-16 настоящей статьи, не требуется. Орган местного самоуправления в течение тридцати дней со дня поступления указанного обращения осуществляет подготовку градостроительного плана земельного участка и утверждает его. Орган местного самоуправления предоставляет заявителю градостроительный план без взимания платы. Кроме того, ч. 7 ст. 6 Земельного кодекса установлено, что в случае отсутствия кадастровой карты (плана) земельного участка орган местного самоуправления на основании заявления гражданина или юридического лица., на основании дежурной кадастровой карты (плана) содержащей

старании.

## Выбор по неволе

В детстве каждый из нас сталкивался с таким вот выбором по неволе, когда родители говорят, что если не съешь кашу, то не получишь мороженого, или, если не приберешь в своей комнате, не пойдешь гулять. Помните, как тяжело было, все время делать то, что не хочется, ради того чтоб получить то, что хочется?

Теперь мы, уже давно попрощавшиеся с детством, снова стоим перед этим выбором. А именно, нам очень хочется жить в красивом уютном доме, где соседи очень славные, или просто милые нормальные люди, где, уже наши, дети всем скопом играют на детской площадке, где просто так сосед посадил сирень, а соседка развела в подъезде оранжерею. Чудесно просто даже представить, что вот несешь ты себя из последних сил домой после работы, дома еще какие-то уму не постижимые бытовые задачи решать до поздней ночи, и свет в окне родной квартиры уже не мил. А тут у подъезда вазоны с первыми цветами, сирень распустилась, чистенькие аккуратные асфальтовые дорожки между которыми клумбы и карманы под автомобили жителей дома, лавочки, урночки под мусор, и в подъезде, как раз на вашем пролете расцвели все кусты фиалок, выставленные соседкой для украшения подъезда. Красиво ... Помечтали здорово...

Но, однако ж, вернемся к выбору. И тут наше буржуазное государство предложило такие условия выбора: ТСЖ, Управляющую компанию и Непосредственное Управление (Особенности различий см. в Жилищном Кодексе, а так же в практических брошюрах СКС и др. организаций), либо не выражайте претензий за качество вашей жизни в вашем доме и довольствуйтесь тем, что есть. Пусть вам досаждают отсутствие горячей воды, протекающая крыша и экскременты животных за мусоропроводом, раз вы не выполнили первый пункт выбора по неволе.

Скажу, что мы в нашем доме, выбор по неволе сделали и выбрали лишь одну единственно возможную по эффективности и экономическим показателем форму управления – Непосредственное Управление.

Далее вся история будет посвящена этой форме. Прошу не точить на меня зубы председателей ТСЖ и ЖК, у многих из вас прекрасные показатели и успехи. Но я буду рассказывать, почему Непосредственное Управление многоквартирным домом – это единственный вариант управления, который может претендовать на социально-справедливый при капитализме. А так же являться неплохой гарантией, того, что твои соседи, скорее всего, твои друзья или приятели, что для современных мегаполисов большая редкость.

## Голосуем за Непосредственное Управление

### Старый замок

Лично наш дом - это трехэтажная восемнадцати квартирная сталинка 1939 года постройки из красного кирпича. Расположен он в тихом центре города. Этот раритет никогда не видел капитального ремонта своих восьмидесяти сантиметровых стен. Более того, предыдущие эксплуатационные районные службы устроили в одном из подвалов настоящее многолетнее болото из канализационных стоков, высотой с мужской резиновый сапог, а во втором прибежище бомжей. Козырьки над подъездами с течением лет просто стояли с весенними снегами, лампы освещения подъездов вместе с патронами давно покинули недружелюбные стены, двери подъездов покосились и, сильно провиснув на своих петлях, зияли открытыми дырами. А так как дом находится еще и рядом с остановками и круглосуточными киосками, где разливают горячительные напитки, то естественно сами подъезды превращались, особенно в зимнее время в общественные туалеты.

И вот в таких душевных условиях, на наш дом, как в прочем и на все другие дома в стране свалился Жилищный Кодекс. Почитав этот шедевр парламентского творчества, призванный ликвидировать в раз и навсегда хоть какую-нибудь ответственность государства перед обывателем российских городов, мы пришли к выводу, что как бы мы не были против, но выбор по неволе следует сделать. Надо сказать, что понимание того, наш дом Товарищество Собственников Жилья просто не осилит, появилось у нас при первом прочтении Жилищного Кодекса, а что такое Управляющая Компания при капитализме, мы и так хорошо себе представляли. Поэтому при всем «богатстве предложений» о форме выбора управления много квартирным домом, единственным приемлемым для нас явилось Непосредственное Управление.

Непосредственное Управление домом, согласно 164 статье Жилищного Кодекса снимало с нас необходимость оплачивать долги наших неплательщиков (на момент перехода их было чуть больше 20%) перед коммунальщиками, и позволяло пустить все собранные средства на первоочередные нужды дома. Более того,

Порядок проведения территориального землеустройства определяется Правительством Российской Федерации. На основании ст. 17 вышеуказанного Федерального закона, межевание объектов землеустройства представляет собой работы по установлению на местности границ муниципальных образований и других административно-территориальных образований, границ земельных участков с закреплением таких границ межевыми знаками и описанию их местоположения

Межевание объектов землеустройства осуществляется на основе сведений государственного земельного кадастра, землеустроительной, градостроительной и иной, связанной с использованием, охраной и перераспределением земель документации.

Межевание объекта землеустройства включает в себя следующие работы:

определение границ объекта землеустройства на местности и их согласование;

закрепление на местности местоположения границ объекта землеустройства межевыми знаками и определение их координат или составление иного описания местоположения границ объекта землеустройства

изготовление карты (плана) объекта землеустройства.

Также, в соответствии с частью 2 ст. 15 Земельного кодекса РФ, граждане и юридические лица имеют право на равный доступ к приобретению земельных участков в собственность. Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности могут быть предоставлены в собственность граждан и юридических лиц, за исключением земельных участков, которые в соответствии с настоящим Кодексом, федеральными законами не могут находиться в частной собственности.

Согласно ст. 29 Земельного кодекса РФ, предоставление гражданам и юридическим лицам земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности осуществляется на основании решения исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления, обладающих правом предоставления соответствующих земельных участков в пределах их компетенции в соответствии со статьями 9, 10 и 11 настоящего Кодекса.

В соответствии со ст.36 Жилищного кодекса Российской Федерации границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

В соответствии со ст.2 Земельного кодекса Российской Федерации порядок предоставления земельных участков под многоквартирными домами в общую долевую собственность собственников помещений должен соответствовать общему порядку предоставления земельного участка в собственность граждан и юридических лиц.

Так, в соответствии со ст. 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства размещения линейных объектов.

В силу ст.46 Градостроительного кодекса Российской Федерации решение о подготовке документации по планировке территории принимается органом местного самоуправления поселения или органом местного самоуправления городского округа по инициативе указанных органов либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории. Согласно ч. 17 ст. 46 Градостроительного кодекса РФ в случае, если физическое или юридическое лицо обращается в орган местного самоуправления с заявлением о выдаче ему градостроительного плана земельного участка, проведение процедур, предусмотренных ч. 1-16 настоящей статьи не требуется. Орган местного самоуправления в течение тридцати дней со дня поступления указанного обращения осуществляет подготовку градостроительного плана земельного участка и утверждает его. Орган местного самоуправления предоставляет заявителю градостроительный план без взимания платы.

Кроме того, ч. 7 ст. 36 Земельного кодекса установлено, что в случае отсутствия кадастровой карты (плана) земельного участка орган местного самоуправления на основании заявления гражданина или юридического лица, на основании дежурной кадастровой карты (плана) содержащей сведения о местоположении земельного участка, и градостроительной документации, в месячный срок со дня поступления указанного заявления либо обращения обеспечивает изготовление кадастровой карты (плана) земельного участка и утверждает планы его границ.

В соответствии со ст. 16 Федерального закона Российской Федерации от 29.12.№ 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» в существующей застройке поселений земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, является общей долевой собственностью собственников помещений в многоквартирном доме. В

оно минимизировало расходы по содержанию с квартирных платежей больших штатов управляющих компаний и других «коммунальных друзей» многоквартирных домов.

### Экспериментальный момент

Собрав собрание жителей дома, мы постановили: инициативной группе быть, голосование в очно-заочной форме провести. А так получилось, что мы были практически первыми экспериментаторами в этом направлении в городе, и поэтому подготовка только к голосованию заняла у нас почти полгода. Соседний дом, два года спустя, провел всю процедуру от создания инициативной группы до голосования за 3 месяца. Для начала мы принесли протокол собрания инициативной группы в администрацию района, в котором было указано, что собственниками дома принято решение проводить голосование по выбору формы управления домом. Вместе с протоколом мы принесли в администрацию письмо, где просили выдать нам список собственников нашего дома для проведения голосования. Администрация долго перебарывала тот факт, что жители решили проводить собрание, но по прошествии месяца, списки нам выдала. О чудесные были списки паспортной службы нашего микрорайона. Информация в них на 50% не соответствовала действительности, среди проживающих числились и те, кто уже покинул нашу грешную землю, и те, кто никогда не жил в нашем доме. Проводить по таким спискам голосование – задача из разряда «миссия не выполняема».

Чтобы хоть как-то привести сведения по собственникам в соответствие с действительностью, нам пришлось проделать следующую процедуру: мы дождались начала следующего месяца, когда приносят платежные извещения, а в нашем доме это делалось просто раскладыванием пачки платежей на подъездных подоконниках, собрали эти платежные извещения и сравнили их с теми списками, что выдала администрация, после благополучно вернули на подоконники. Так нам удалось установить, кто в нашем доме действительно собственник (в платежных извещениях для собственников жилья отсутствует графа – найм). Правда, честно скажу, что тех собственников, что уже покинули наш грешный мир, мы, уже, устанавливали позднее, так как жилищная служба и в настоящий момент продолжает им присылать платежные извещения по долгам минувших лет. Как небольшое отвлечение скажу, что мы, конечно, доводили до сведения администрации, что вряд ли усопшие смогут вернуть долги, но для жилищной службы это не аргумент.

### Найди всех

И так составив, соответствующие реальности, списки собственников нашего дома, мы приступили к самой процедуре голосования. Тех собственников, что действительно жили в доме, и интересовались происходящими событиями, разыскать для голосования труда не представляло, но вот обнаружить тех, кто сдавал комнаты, оказалось задачей не из легких. А ведь для соответствующего проведения голосования, нам надо было каждого собственника уведомить о голосовании, и каждому вручить бюллетень для голосования. Посоветовавшись со своей инициативной группой, мы поступили так: мы направили им заказные письма с уведомлением о голосовании и бюллетени на фактический адрес собственности. Те собственники, которые после этого нашлись, приходили с вопросами и приносили заполненные бюллетени. А те, кто не нашлся, и от них только вернулось почтовое извещение о получении корреспонденции, были причислены нами к воздержавшимся. Добавлю, что только первое голосование являлось для нас такой трудной задачей, сегодня, уже все наши собственники ни только не теряются, а напротив, всегда сами интересуются всеми происходящими в доме событиями. Сегодня мы на подобные голосования всеми собственниками тратим от пяти дней до двух недель.

Покончив с голосованием, мы составили об этом соответствующий протокол, указали, что собственники квартир выбрали как форму управления домом Непосредственное Управление, выбрали представителя собственников, из числа самих собственников, а так же кассира, и место хранения всех документов. И представили данный протокол и бюллетени для голосования пред очами уполномоченного представителя Жилищной службы администрации города. Представитель администрации, вот тут ему надо отдать должное, посмотрев протокол и бюллетени, из которых следовало, что более пятидесяти одного процента собственников квартир высказалось за Непосредственное Управление, сам проголосовал за него же и подписал протокол, без всякой волокиты. На этом закончилась история с выбором по неволе.

земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, осуществляется органами государственной власти или органами местного самоуправления. С момента формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме. Процедура межевания кроме Законодательства РФ, так же установлена и Приказом департамента имущественных отношений Администрации Пермской области от 30.06.2004 №324-по «Об утверждении методических рекомендаций по формированию земельных участков для предоставления физическим и юридическим лицам, постановления сформированных земельных участков на кадастровый учет» (п.п. 2.2.1.) проект границ земельного участка разрабатывается на основе проекта планировки, проекта застройки, проекта межевания территории соответствующего муниципального образования, землеустроительной документации, дежурной кадастровой карты (плана), дежурного (опорного) плана застройки соответствующего муниципального образования, натурных обследований в соответствии с земельным и градостроительным законодательством. В связи с отсутствием утвержденного проекта межевания территории в установленном порядке (ст.47 Градостроительного кодекса Российской Федерации) формирование земельных участков под многоквартирными домами не представляется возможным. Указанная территория включена в план по межеванию территорий под многоквартирными жилыми домами за счет средств бюджета города Перми на 2008-2009 год, указанные работы запланированы на 2009 год.

Представитель департамента земельных отношений в судебном заседании исковые требования не признала, пояснила, что обязанность по изготовлению и утверждению кадастровых карт возложена на Департамент планирования и развития, поэтому Мальцевой Н.Н. дан ответ, о том, что Согласно ст. 16 Федерального закона от 29.12.2004 №189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» «в существующей застройке поселений земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, является общей долевой собственностью собственников помещений в многоквартирном доме». С момента формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета земельный участок переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме. Согласно статье 6 Федерального закона от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» границы земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, устанавливаются посредством подготовки проектов планировки территорий и проектов межевания территорий. В соответствии с положением о департаменте планирования и развития территории города Перми, утвержденным постановлением Главы города от 13.02.2003 №469, вопросы, связанные с планировкой территории города, входят в компетенцию департамента планирования и развития территории города Перми и для уточнения вопроса, касающегося подготовки проекта межевания территории, на которой расположен многоквартирный дом по ул.Циолковского,9, ей необходимо обратиться в указанный департамент (ул.Ленина,23). Проанализировав доводы искового заявления, выслушав доводы представителя истца, представителя ответчика, изучив материалы дела, а также исследовав материалы инвентарного и правового дела, суд считает, что предъявленные Мальцевой Н.Н. исковые требования подлежат удовлетворению.

Суд приходит к данному выводу на основании следующего.

В соответствии с частью 1, 7 ст. 36 Земельного кодекса РФ, граждане и юридические лица, имеющие в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, приобретают права на эти земельные участки в соответствии с настоящим Кодексом.

Если иное не установлено федеральными законами, исключительное право на приватизацию земельных участков или приобретение права аренды земельных участков имеют граждане и юридические лица - собственники зданий, строений, сооружений. Указанное право осуществляется гражданами и юридическими лицами в порядке и на условиях, которые установлены настоящим Кодексом, федеральными законами.

Границы и размеры земельного участка определяются с учетом фактически используемой площади земельного участка в соответствии с требованиями земельного и градостроительного законодательства Границы земельного участка устанавливаются с учетом красных линий, границ смежных земельных участков ( их наличия), естественных границ земельного участка.

Согласно абзацам 1, 2, 3 ст. 3 Федерального закона «О землеустройстве», землеустройство проводится в обязательном порядке в случаях изменения границ объектов землеустройства, предоставления и изъятия земельных участков.

В соответствии со ст. 15 вышеуказанного Федерального закона, при проведении территориального землеустройства выполняются следующие виды работ.

Образование новых и упорядочение существующих объектов землеустройства; межевание объектов землеустройства.

## Начало новой жизни старого дома

### Или долгая дорога в гору

Определившись с выбором, мы направили главе жилищной службы нашего района письмо, о том, что наши собственники выбрали Непосредственное Управление многоквартирным домом, и готовы взять дом на свой баланс с первого марта 2007 года. А посему просим передать нам техническую документацию по дому, провести с нами осмотр дома, составить акт о том состоянии, в котором мы принимаем дом, и так же срочно до передачи ликвидировать старое и глубокое болото в первом подвале, восстановив при этом целостность системы канализации, и осушив подвал. Провести капитальный ремонт до момента передачи, для нашей жилищной службы было не просто не по силам, а из разряда битвы за Сталинград. Поэтому мы составили акты осмотра, зафиксировали состояние дома и его систем. А жилищная служба ликвидировала болото и осушила первый подвал, но вот избавить нас от жильцов второго подвала она не смогла, но этот вопрос мы решили сами, позднее расскажу, как нам это удалось, и расскажу подробнее о первых переговорах с жилищной службой.

Да, кстати, заблаговременно мы направили всем поставщикам коммунальных услуг письма – уведомления, чтобы они направили нам проекты договоров на предоставление коммунальных услуг собственникам нашего дома; указав, что согласно Жилищному Кодексу договора на предоставление услуг по отоплению, электроэнергию, водоснабжение и водоотведение, а так же на поставку бытового газа заключаются при Непосредственном Управлении в индивидуальном порядке каждым собственником с поставщиком услуги. А фирмам, которые оказывают услуги по вывозу мусора и аварийным работам, мы сами выслали вместе с уведомлением проекты единых, опять же согласно ЖК, договоров с нами.

### Кто вам разрешил Непосредственное Управление или нет такой формы

После того, как жилищная служба нашего района получила от нас уведомление о передаче дома и копию протокола о выборе формы управления домом она пригласила нас на переговоры.

В переговорах на среднем уровне бюрократической пирамиды принимали участие: мы, глава жилищной службы и юристы жилищной службы. Переговоры начались с того, что конечно в законе предусмотрена такая форма, но фактически ее нет. Первое, что вас ждет, объявил нам глава жилищной службы – это огромные проблемы с поставщиками услуг. Поставщики тепла и воды откажутся с вами заключать индивидуальные договора с собственниками квартир, а горячую воду отключат! И вообще, кто вам разрешил выбрать такую форму!

Почитав вместе Жилищный Кодекс, и внимательно рассмотрев подпись представителя муниципалитета, уполномоченного выразить волю муниципалитета при выборе формы управления в нашем протоколе, а так же изучив его доверенность, глава жилищной службы района подытожил, что все законно, и дом надо передать. Сошлись на том, что подпишем соглашение о передаче, и получим документы. А вот о том, что нас ждут проблемы с поставщиками услуг, глава долго с нами беседовал. И главное, что нам отключат горячую воду (отопление и холодную воду отключить не имеют права в силу закона!). Отключение горячей воды нас не пугало. Дело в том, что с момента постройки дома и до сего момента горячую воду в нашем доме получали иными способами, чем дома с центральным горячим водоснабжением, и если бы поставщики, прежде чем ее отключить, нашли бы ввод горячей воды в наш дом, мы, может быть, были бы им даже благодарны. Впрочем, нас не пугали и трудности с другими поставщиками. Как я уже говорила ранее, всем им мы заблаговременно направили уведомления о необходимости заключения договоров. И соответственно дальше все проблемы становились проблемами поставщиков. В том, что дом нельзя отключить от отопления и холодной воды, а так же от электричества в силу закона, в этом, безусловно, глава жилищной службы был прав. А если поставщики имеют огромное желание плевать на закон, так то не наши проблемы, а исключительно поставщиков, как впрочем, и убытки тоже.

И вот Жилищная служба подписала с нами соглашение о передаче дома на баланс Непосредственного Управления и направила всем поставщикам коммунальных услуг и обслуживающим организациям письма о расторжении с ними договоров с рекомендацией, заключать договора с нами.

### Первые месяцы большого плаванья

Получив все документы от жилищной службы, а именно технический паспорт, акты весенне-летнего осмотра и акт состояния дома (списки наших собственников, как вы помните, мы уже собрали сами), мы собственно

установил:

Мальцева Н.Н. обратилась в суд с иском к Департаменту планирования и развития территории г.Перми, просила возложить на ответчика обязанность осуществить изготовление кадастровой карты (плана) земельного участка, подлежащего передаче в качестве общего имущества в общедолевою собственность собственников жилых помещений в домовладении, на котором расположено жилое здание по адресу: г.Пермь, ул. Циолковского, 9 и утвердить его.

В обоснование заявленных требований истец указала, что письмом Департамента планирования и развития территории г.Перми (далее - ДПиР) от 15 ноября 2007 г. Мальцевой Н.Н., как уполномоченному решением общего собрания собственников дома №2 9 по ул. Циолковского г.Перми, фактически отказано в предоставлении проекта межевания территории, на которой расположен многоквартирный дом; основанием для отказа явилось то, что осуществление работ по межеванию квартала, в пределах которого расположен жилой дом, планируется произвести в 2009 г.; Мальцева Н.Н. считает, что отказ ДПиР не соответствует требованиям действующего законодательства и нарушает ее, заявителя, а также всех собственников дома права и законные интересы на основании следующего; в силу ст. 16 ФЗ «О введении в действие ЖК РФ» формирование земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, осуществляется органами государственной власти или местного самоуправления, в соответствии с ч. 17 ст.46 Градостроительного кодекса РФ орган местного самоуправления в течение тридцати дней со дня поступления обращения с заявлением о выдаче градостроительного плана земельного участка осуществляет подготовку градостроительного плана земельного участка без взимания платы и утверждает его, ч.7 ст.36 Земельного кодекса РФ предусмотрено, что в случае отсутствия кадастровой карты (плана) орган местного самоуправления на основании заявления гражданина или юридического лица в месячный срок обеспечивает изготовление кадастровой карты (плана) земельного участка и утверждает планы его границ на основании дежурной кадастровой карты (плана), она, Мальцева, как собственник дома и другие собственники многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г.Пермь, ул. Циолковского, 9 имеет право на вышеуказанный земельный участок в соответствии со ч.1 ст. 36 Жилищного кодекса РФ, обязательным приложением к документам необходимым для государственной регистрации прав является кадастровый план земельного участка в силу ст.17 Закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», ДПиР необоснованно и неправомерно отказал в изготовлении кадастровой карты (плана) земельного участка, чем ущемил права и интересы собственников жилого дома по оформлению документов для передачи в качестве общего имущества в общедолевою собственность собственников жилых помещений земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, является необоснованным и неправомерным. По делу в качестве ответчика был привлечен департамент земельных отношений администрации г.Перми. В судебное заседание истец не явился, о месте и времени рассмотрения дела уведомлен надлежащим образом, просил рассмотреть дело без его участия, о чем представил в суд письменное заявление.

Представитель истца в судебном заседании поддержала доводы, изложенные в исковом заявлении, а также пояснила, что отказ Департамента планирования и развития территории г.Перми в изготовлении кадастровой карты (плана) земельного участка является необоснованным и неправомерным законом, т.к. законом не предусмотрен порядок очередности межевания земельных участков, предусмотрен только тридцатидневный срок, в течение которого орган местного самоуправления, в данном случае - Департамент планирования и развития территории г.Перми должен подготовить и утвердить градостроительный план земельного участка. данный отказ ДПиР препятствует оформлению в Управлении Федеральной регистрационной службы Пермского края в общедолевою собственность земельного участка под многоквартирным домом, а также не позволяет собственникам дома определиться с размерами уборки придомовой территории, разбить безопасную детскую площадку, организовать места для парковки автомобилей.

Представитель Департамента планирования и развития территории г.Перми в судебное заседание не явилась, о месте и времени рассмотрения дела уведомлена надлежащим образом. Ранее в судебном заседании представитель поддержала доводы, изложенные в письменном отзыве о том, что в соответствии со ст. 16 Федерального закона Российской Федерации от 29.12.2004 №189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» в существующей застройке поселений земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, является общей долевой собственностью собственников помещений в многоквартирном доме. В случае, если земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, не сформирован до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации, на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме любое уполномоченное указанным собранием лицо вправе обратиться в органы государственной власти или органы местного самоуправления с заявлением о формировании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом. Формирование

приняли дом. И собрали первое собрание собственников уже как Непосредственное Управление. Это было очень бурное собрание. Тогда практически впервые многие соседи заговорили друг с другом. Часть соседей, которая составляла большинство будущего домового комитета, собственно эта часть и выбирала Непосредственное Управление, новость о том, что дом теперь полностью на балансе собственников, вместе со всеми лестницами, подвалами, чердаками и землей, встретила оптимистично. Зато другая часть, оказавшаяся в сильном меньшинстве, сразу начала буквально вопить, как же мы будем теперь жить, как мы будем платить, и вообще это все незаконно! Понять, что «все незаконно» никто не смог, но так как собрание рассмотрело первоочередные задачи по текущему ремонту, и постановило, что платить будем по тем же муниципальным тарифам, что и раньше, только не через банк, а через кассира, а расчеты и оформление платежных извещений будет делать уполномоченный представитель, то возражать против решений собрания тоже никто не стал.

Действительно, уже в первых платежных извещениях сумма квартплаты стала меньше, чем раньше, так как мы не собрали коммунальные платежи за электроэнергию, тепло, воду. Однако ж, практически сразу же на собранные средства, мы восстановили освещение подъездов и придомовой территории и закрыли двери подъездов обычными кодовыми замками и вернули подъездам козырьки, спелили старые тополя.

Да, кстати, помните, что второй подвал нам передали вместе с несанкционированными жильцами. Как только мы приняли дом, мы сами сменили при помощи обычной пилы – болгарки все навесные замки на всех подвалах и электрощитах, так как жилищная служба ко многим замкам ключами не располагала, и откуда они брались, представления не имела. Наши подвалы в далеких годах молодости дома представляли собой квартиры в цокольном этаже, но позднее они были лишены этого статуса и причислены к техническим помещениям. Между тем, там сохранялись батареи и забитые железом и кирпичами окна, а так же остатки электропроводки. Несанкционированным жильцам мы повесили на дверях подвала объявление, что если им интересно забрать свои вещи, то они могут обратиться к нам. И жильцы обратились, это была, если так можно выразиться, семейная пара, которая выразила желание стать дворниками дома, взамен на право проживания в подвале. После небольшого совещания с членами домового комитета, жильцы из подвала Саша и Валя получили согласие на то, что они поступают помощниками к нашему домовому дворнику (одному из собственников дома) и остаются пока жить в подвале. Часть освещения в этот подвал мы вернули практически сразу. И так была решена проблема чистоты в подъездах и на придомовой территории.

### **Нет договоров – нет оплаты**

После ухода в Непосредственное Управление, жителей нашего дома и нас, конечно, очень интересовало, как быстро поймут поставщики коммунальных услуг, что необходимо, согласно законам заключать договора. Два месяца спустя самостоятельного управления, мы направили повторные уведомления о необходимости заключения договоров с собственниками квартир. Да, кстати, договора на вывоз твердых бытовых отходов и аварийное обслуживание, а так же на предоставление услуг паспортиста мы заключили без всяких проблем, сразу же, как приняли дом. На предоставление бытового газа у собственников и так были индивидуальные договоры. А вот на предоставление электроэнергии, тепла, холодной воды и водоотведения договора предстояло заключить.

Так как мы заранее коммунальщиков уведомили, что если договоров не будет, то и оплату мы производить не сможем. Мы действительно перестали оплачивать электроэнергию, воду и отопление. Ведь у Непосредственного Управления нет юридического лица, и соответственно нет счета в банке. А нет счета – значит, и нет возможности покрывать с этого счета все претензии коммунальщиков. Но зато каждый собственник может индивидуально, заключить договор, и сам оплачивать только свое потребление, что собственно гарантирует ему оплату только за себя без дополнительных расходов по содержанию недобросовестных соседей.

И так, к вопросу заключения договоров мы отнеслись очень серьезно. Сразу заняв позицию: нет договоров – нет оплаты, которой мы придерживаемся до настоящего времени. Есть примеры, где дома при Непосредственном управлении вступают с поставщиками услуг в публично-правовые отношения, и оплачивают услуги по факту потребления без всяких договоров (так тоже можно и так функционирует Непосредственное Управление в Астрахани), но мы по этому пути не пошли.

Каждый из нас хоть раз в жизни слышал, что надо соблюдать закон. Обычно это произносят большие кремлевские чиновники, и обычно этот призыв обращен именно к мирному обывателю. Однако, если соблюдать закон надо мирному обывателю, то и поставщикам услуг тоже надо! А поэтому прежде чем, почему-либо расстаться с деньгами по оплате коммунальных услуг, прежде всего надо понять, кто тебе их

самоуправления в течение тридцати дней со дня поступления указанного обращения осуществляет подготовку градостроительного плана земельного участка и утверждает его. Орган местного самоуправления предоставляет заявителю градостроительный план земельного участка без взимания платы».

В соответствии с ч. 7 ст. 36 Земельного Кодекса РФ «В случае отсутствия кадастровой карты (плана) земельного участка орган местного самоуправления на основании заявления гражданина или юридического лица ... на основании дежурной кадастровой карты (плана) содержащей сведения о местоположении земельного участка, и градостроительной документации, в месячный срок со дня поступления указанных заявления либо обращения обеспечивает изготовление кадастровой карты(плана) земельного участка и утверждает планы его границ».

В соответствии со ст. 17 Закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»: «Обязательным приложением к документам необходимым для государственной регистрации прав является кадастровый план земельного участка».

Таким образом, отказ Департамента планирования и развития территории города Перми от предоставления запрошенных истцом документов. Seriously ущемил права и интересы собственников дома.

На основании изложенного, в соответствии со ст. 131-133 ГПК РФ

ПРОШУ:

Обязать Департамент планирования и развития территории города Перми осуществить изготовление кадастровой карты (плана) земельного участка, подлежащего передаче в качестве общего имущества в общую долевую собственность собственников жилых помещений в домовладении, на котором расположено жилое здание по адресу г. Пермь ул. Циолковского д. 9 и утвердить его.

Приложения:

Копия искового заявления (по числу участников)

Копия ответа Управления Земельных отношений Администрации г. Перми

Копия выписки из протокола собрания Собственников дома по ул. Циолковского д.9 от 14.06.2007 г.

Копия заявления в Департамент планирования и развития территории города Перми от 15.10.2007

Копия ответа Департамента планирования и развития территории города Перми

Копия ответа из Управления Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по Пермскому краю.

Копии доверенностей собственников дома на имя Мальцевой Н.Н.

Копия доверенности на имя Мальцевой А.А.

Госпошлина

Представитель истца по

Мальцева Анастасия Анатольевна

Дата 22.05.2008 г.

Подпись: \_\_\_\_\_ /Мальцева А.А./

Решение по

Межеванию земли придомовой территории многоквартирного дома

22 декабря 2008 года Ленинский районный суд г. Перми в составе: председательствующего судьи Палкиной И.А., при секретаре Рожковой И.П., с участием представителя истца Мальцевой А.А., представителя ответчика ДЗО - Х-вой Т. В., рассмотрел в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Мальцевой Нины Николаевны к департаменту планирования и развития территории г.Перми администрации г.Перми, Департаменту земельных отношений администрации г.Перми, На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 194-199 ГПК РФ, суд

предоставляет, чтобы в случае появления различного рода вопросов было с кого спросить. А без договора и спросить-то не с кого: «Почему снижена подача воды? или «Почему так поздно начался отопительный сезон?»»

### **И случился индивидуальный договор с поставщиком электроэнергии**

Все, предоставляющие услуги компании, сразу понять, почему больше они не получают от жилищной службы денег, конечно же не смогли. Бедной жилищной службе (сейчас она уже канула в лету) пришлось неоднократно возвращать этим самым поставщикам счета, выставяемые за наш дом, с предложением обратиться к Непосредственному Управлению. Первой, и до настоящего времени последней, по настоящему с капиталистической точки зрения рачительной и ответственной компанией оказались поставщики электроэнергии. Не получив от нас оплаты за два месяца, они уже сами пригласили нас для переговоров о заключении индивидуальных договоров. Оказалось, что не так это и сложно. Причем, чтобы не городить огород, по поводу освещения мест общего пользования, мы внесли в наши индивидуальные договора дополнительный пункт, что помимо оплаты по показанию счетчика каждый собственник оплачивает дополнительно по 25 кВт. (Эту цифру мы получили, сложив все наши лампы освещения подъездов, придомовой территории и подвала – всего 15 100ваттных ламп, при условии, что они горят круглосуточно). И так два месяца спустя самостоятельной жизни собственники нашего дома заключили индивидуальные договора на предоставления электроэнергии. И только с момента заключения мы начали оплачивать электричество.

### **И только силы добра и природы согревают в морозы наш дом**

Интересно сложилось наше общение с поставщиком тепла. Надо сказать, что в нашем городе есть один монополист, который сперва скупает все тепло от производителей - потом всем продает. Так порешили отцы города. К настоящему времени первый монополист, с которым мы начинали переговоры, уже сменился вторым. Но расскажу по порядку...

Первый монополист ООО «РегионЭнергоСбыт», месяца три спустя перехода нашего дома в Непосредственное Управление, озадачился вопросом переговоров. Причем зам.ген.директора вместе с начальником юридического отдела, видимо, ощутив себя инспектором Лестором, вместо предоставления проекта договора захотели исследовать наши учредительные документы. Очень заинтересовавшись нашим протоколом общего собрания, испытали острое желание исследовать все наши бюллетени голосования по форме выбора домом Непосредственного Управления. Но так как закон не наделял господ из управления ООО РЭС, правами следственного органа, то мы просто пожалели на это плечами, и вновь направили им письмо с требованием заключить договора, причем сами им посоветовали, что в случае своего несогласия они могут обратиться в суд. ООО РЭС в суд не пошло, договора не прислало. И как вы догадываетесь, денег с нас не получила ни копейки. Зато в течение 2007 года обнаружило себя полным банкротом и пошло ко дну. Правда, одну «крысу в ящик комода» нам таки подложило. Это никак не было связано с отоплением, поэтому расскажу позднее.

После кончины ООО РЭС, в городе появился новый монополист по продаже тепла – ООО «Пермская Сетевая Капания» (ПСК). И естественно наши переговоры по заключению индивидуальных договоров на предоставление тепла начались заново.

Мы снова предоставили все документы и заявления ООО ПСК, а ответ получили почему-то от ООО ТГК-9. В этом ответе было написано, что «заключение с вами индивидуальных с каждым собственником договоров не представляется возможным, так как в доме отсутствует энергопринимающее устройство»! От такого ответа мы пришли в сильное изумление, ну сами подумайте, дом стоит с 1939 года, правда изначально он отапливался от котельной, но потом – то нет, и тут вот выясняется, что в доме нет устройства, для приема теплоносителя!

Мы, конечно, порешили, что раз такого устройства нет, то, и правда, договора будет заключить сильно проблематично, потому как ну не с богом же их заключать за то, что не дает остыть суровой уральской зимой батареям в доме. Пока мы раздумывали над этим фактом, после начала отопительного сезона на магистральной теплотрассе, часть которой проходит в штольне через наш дом на четыре соседних, произошла авария. А поскольку от этой аварии страдал и наш подвал, то волей неволей пришлось участвовать в ремонте магистрали. И вот тут мы выяснили, что и магистраль бесхозная, а вернее, что магистрали вообще нет! Дело в том, что когда-то наш дом, вместе со всем микрорайоном, были на балансе соседнего военного

Ленинский районный суд г. Перми

Истец: Мальцева Нина Николаевна  
614107 г. Пермь, ул. Циолковского 9 - 11

Представитель истца по доверенности:  
Мальцева Анастасия Анатольевна  
г. Пермь, ул. Циолковского 9 – 11  
89026460451

Ответчик: Администрация г. Перми  
Департамент планирования и развития  
территории города Перми  
614000 г. Пермь ул. Ленина 23

### **ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ**

В соответствии со ст. 161 ЖК РФ. Наш дом № 9 по ул. Циолковского на основании общего собрания собственников в форме заочного голосования многоквартирного жилого дома № 9 г. Перми ул. Циолковского от 18.09.2006 г. согласно п.9 ст. 47 ЖК РФ принял решение выбрать форму непосредственного управления многоквартирным домом. В соответствии с ч.1 ст. 36 ЖК РФ «Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности... земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома, расположенные на указанном земельном участке».

Статья. 16 ФЗ «О введении в действие ЖК РФ», предусматривает, что «формирование земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, осуществляется органами государственной власти или местного самоуправления».

06.04.07 г. Уполномоченным решением общего собрания собственников дома представителем Мальцевой Ниной Николаевной в Управление земельных отношений Администрации города Перми было отправлено заявление с просьбой о формировании земельного участка и постановке земельного участка на кадастровый учет.

Из ответа Управления земельных отношений Администрации города Перми следует, что данные вопросы входят в компетенцию Департамента планирования и развития территории города Перми.

На основании решения общего собрания собственников 14.06.2007 г. Уполномоченный представитель дома Мальцевой Н. Н. Обратилась в департамент планирования и развития территории г. Перми.

Из полученного ответа от И.о. начальника департамента Д.И.Попова следовало, что «утвержденным в установленном законном порядке проектом межевания территории департамент планирования и развития территории не располагает... осуществление работ по межеванию квартала планируется провести в 2009 г.».

Из ответа Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по Пермскому краю следует что: «сведения о земельном участке, расположенном по адресу: г. Пермь Мотовилихинский район, ул. Циолковского д.9 в Государственном кадастре недвижимости отсутствуют».

В соответствии с ч. 17 ст. 46 Градостроительного кодекса РФ «В случае, если физическое или юридическое лицо обращается в орган местного самоуправления с заявлением о выдаче ему градостроительного плана земельного участка, проведение процедур, предусмотренных частями 1-16 настоящей статьи не требуется. Орган местного



завода. И в момент превращения государственного завода в коммерческое предприятие, часть жилого фонда, в том числе и наш дом, был передан на баланс муниципалитета. А вот коммунальные сети, а значит и сети теплоснабжения, муниципалитет принимать отказался, и потребовал их капитального ремонта. Ремонтировать завод ничего не стал, он просто амортизировал и списал эти трубы в землю, как выработавшие свой ресурс и рассосавшиеся за давностью лет.

Вот ведь ситуация, батареи в доме каждую зиму теплые, а вот почему так – никто не знает. Тепло принимающего устройства нет, магистрального трубопровода, по которому идет к дому теплоноситель, то же нет, а деньги кому-то за это платить надо. Второй год, собственники нашего дома ищут с кем заключить договора на отопление и кому начать платить, и пока не могут найти. Но мы не сдаемся, может быть на будущий год мы сможем понять какая чудесная сила нагревает батареи в нашем доме, вот с ней-то мы наверняка сможем заключить индивидуальные договора и начать производить оплату в соответствии с законом. А пока собственники квартир просто благодарны тем добрым силам, что согревают дом в морозы.

### **Вместо договора служба льет воду**

Все знают, что без воды человек может прожить лишь четыре дня, а многоквартирный дом и того меньше. Поэтому федеральные законы строго настроено запрещают оставлять многоквартирный дом без холодной воды и водоотведения (без канализации). Как я уже раньше рассказывала, наш дом имеет только подвод холодной воды. Горячей воды в доме от самого его основания нет. Естественно, что еще одному монополисту ООО «Новогорприкамье» мы так же заблаговременно направили уведомление о заключении договоров с нашими собственниками квартир. Первым ответом стало молчание. Несколько месяцев спустя, когда жилищная служба уже в третий раз вернула ООО «Новогорприкамье» счета на наш дом, с рекомендацией обратиться по поводу заключения договоров к собственникам квартир, компания направила нам приглашение на переговоры. И попросила предоставить огромный список документов. Как вы понимаете за воду можно платить несколькими способами или по тарифу за каждого человека, либо по прибору учета. Наш дом прибора учета общего не имеет, и лишь в одной квартире пока установлен индивидуальный, но и тот не принят компанией. Мы на переговоры с договорным отделом пришли лишь с частью документов, которые действительно нужны для заключения договоров, и в компании диктофона. Переговоры начались с горячей речи начальника отдела, где нам заявлялось, что никаких индивидуальных договоров мы не получим, и вообще Жилищный Кодекс нам не указ! Ну не указ так не указ, значит и денег вы от нас не получите, мы же не можем платить по незаключенным договорам, нет такого закона, ответили мы. Но после того, как начальник разглядел диктофон, он предложил, забыть всю его предыдущую речь, и начать переговоры заново. Мы согласились, правда речь, все-таки, сохранили в архивах дома. В ходе этих исторических, можно сказать переговоров, было достигнуто соглашение, что мы представляем список собственников, копии свидетельств о праве собственности, копии паспортов собственников и справки с места жительства с указанием количества проживающих человек. А компания со своей стороны делает проект договора и направляет нам для заключения с собственниками.

Мы то в течение месяца все конечно же предоставили, а вот компания зависла в пространстве. Подождав с полгода, периодически направляя компании напоминания, о необходимости заключения договоров, мы решили посетить генерального директора компании по вопросу ускорения заключения договоров. Генеральный директор принял нас очень радушно, и понял всю необходимость заключить как можно скорее договора. Он отдал службе юристов и договорному отделу распоряжение о том, чтобы в скорейшем времени договора были. На том мы расстались. С той встречи на высшем уровне прошло еще полгода. В договорном отделе нам поясняют, что договора уже есть, но вот почему-то не могут покинуть юридическую службу и попасть к ним. Пока договора для собственников квартир нашего дома перемещаются в недрах компании, мы так и не можем заплатить компании денег за услуги водоснабжения, закон нам не позволяет. Так и течет вода по реке времени, а определить, кто же все таки ее для нашего дома поставляет, пока не удастся. Но мы и в этом вопросе не сдаемся. По осени снова сходим к генеральному директору компании. Может ему удастся получить в собственной юридической службе проекты договоров.

### **Два года Непосредственного Управления**

Детские врачи и психологи, говорят, что к двум годам ребенок уже начинает осознавать себя как личность, и строить свои планы на жизнь и менять жизнь вокруг себя. Так и наше молодое Непосредственное Управление за два года научилось не только строить, но и реализовывать в жизнь свои намерения.

### **4. Ответственность сторон**

4.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по настоящему договору, обязана возместить другой стороне причиненные таким неисполнением убытки.

4.2. В случаях, не предусмотренных настоящим Договором, имущественная ответственность определяется в соответствии с действующим законодательством России.

### **5. Разрешение споров**

5.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте настоящего Договора, будут разрешаться путем переговоров на основе действующего законодательства.

5.2. При неурегулировании в процессе переговоров спорных вопросов споры разрешаются в суде в порядке, установленном действующим законодательством России.

### **6. Дополнительные условия**

6.1. К настоящему Договору применяются общие положения о подряде регулирующим вопросы возмездного оказания услуг.

6.2. Срок действия настоящего Договора:

начало: 12.05.2007 г.

окончание: 12.05.2008 г.

6.3. Все, что не установлено настоящим Договором, регламентируется действующим законодательством России.

6.4. Договор составлен в 2 экземплярах, по одному для каждой из сторон.

### **7. Адреса и реквизиты сторон**

ЗАКАЗЧИК  
614107 г. Пермь  
ул. Циолковского  
д.9, кв. 11  
ул. Циолковского  
д.4

Мальцева  
Нина Николаевна  
телефон: 89026460451  
Дата 12.05.2007  
Подпись

ИСПОЛНИТЕЛЬ

Адрес: г. Пермь

ФИО:

Дата 12.05.2007  
Подпись

Иск за межевание земли под домом

### **Немного похвастаюсь соседями...**

Практически каждый житель мегаполисов, может с полной ответственностью сказать, что соседей он своих в основном не знает, что скорее всего в его многоквартирном доме живут люди которым ничего не хочется и они ничего о своем доме знать не желают. И вообще все железными дверями отгородились, кто их там знает какие они. А вот соседи нашего дома в течении первого года регулярно встречаясь на обще домовых собраниях, субботниках и на собраниях домкома, все теперь друг друга знают. И как выяснилось, что, на мой взгляд, совершенно естественно, практически все наши соседи люди душевные и ответственные, и кроме того наделены множеством талантов.

Жители дома практически решили все вопросы по текущему обслуживанию общего имущества дома своими силами. Кассир, дворник, бухгалтер, мастер по небольшим ремонтам все это сами собственники квартир. Оплату за их работу Непосредственное Управление выполняет согласно решению общего собрания дома, либо по гражданско-правовым договорам (см. приложение), либо исключая данную сумму из квартплаты.

### **Где есть хозяева, там есть успехи**

Такая рачительность позволила нам свети к минимуму расходы на эти статьи и выделить деньги на текущий ремонт общего имущества. Первым крупным делом Непосредственного Управления стала замена всех шести канализационных стояков. Эти стояки представляли собой памятник вековой чугунины и не менялись с 1939 года. Ну и конечно, они вызывали массу проблем, так как регулярно забивались и топили ниже расположенные квартиры. Справившись с этими стояками, дом сменил недоделанные жилищной службой стояки холодной воды, лежанки и ввод в дом. И решил вопрос с доставкой воды на верхние этажи, где она раньше возникала почти как роса лишь ранним утром.

Изучив мрачные подвеземья, именующиеся в нашем доме подвалами, собственники пришли к выводу, что это очень полезные площади, но конечно же нуждаются как и весь дом в ремонте. Первым шагом стало восстановление электропроводки в наших подвалах и появление в них электрического света. Потом все подвалы расстались с мышами и крысами, с ними же ушла и та пара, что досталась нам от жилищной службы, впрочем жители не расстроились так как пользы от всех покинувших подвал все равно большой не было. Все цокольные окна подвала были закрыты, а стояки идущие через подвалы утеплены. Сегодня наши подвалы ожидают очередного большого субботника, чтобы из них был удален крупногабаритный мусор – мелкого уже нет, а затем и капитального ремонта.

### **Родная земля...**

Однако, вместе с Жилищным Кодексом, наши государственные мужи наградили еще обывателя и Земельным и Градостроительными Кодексами. Согласно всем этим «основам буржуазного спокойствия государства», жители многоквартирных домов обязаны оформить в собственность землю на своей придомовой территории. Собственники нашего дома тоже не являются исключением, обсудив вопрос оформление земли в обще долевою собственность собственников квартир, приняли решение землю оформлять. Для этого мы в 2007 году направили письмо, где выразили желание об оформлении земельного участка придомовой территории, а он у нас практически два гектара, в собственность, в администрацию города. И получили ответ, что у администрации в планах на 2009 год провести межевание и формирование земельных участков в нашем районе. Мы конечно, восприняв данный ответ за уклонение администрации от своих обязанностей, подали на нее в суд. Долго ли – коротко ли, но в конце 2008 года суд принял решение, что администрация обязана нам отмежевать наши два гектара и присвоить им кадастровый номер (решение суда см. в приложении) Сегодня вопросом исполнения администрацией судебного решения занимается уже судебный пристав, думаем, что у него это получится. А в свидетельствах о праве собственности у наших собственников квартир появятся сведения и праве общедолевою собственности на кусочек земли у родного дома. Да при такой форме оформления земельного участка на дом не будет возложено непосильное налоговое бремя за этот участок, а лишь добавится немного оплаты при оплате налога за приватизированную квартиру.

### **Пока ..... караван идет**

РФ

(Ф.И.О. гражданина)

именуемый в дальнейшем Исполнитель, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем.

#### **1. Предмет договора**

1.1. По настоящему Договору Исполнитель обязуется по заданию Заказчика оказать следующие услуги:

Прочистка канализационного стояка от засорения.

а Заказчик обязуется оплатить эти услуги.

1.2. Сроки оказания услуг по настоящему Договору определяются согласно действующему законодательству России.

1.3. Стоимость оказываемых услуг составляет: \_\_\_\_\_ руб. за оказанную работу.

#### **2. Обязанности сторон**

2.1. Исполнитель обязуется оказать услуги лично.

Заказчик обязан:

2.2. Оплатить оказанные ему услуги в сроки и в порядке, указанные в настоящем Договоре.

2.3. Исполнитель использует все необходимые для исполнения настоящего Договора инструменты, из своих ресурсов.

2.5. Оплатить сборы и иные платежи, требуемые государственными органами и другими организациями для надлежащего исполнения настоящего Договора.

#### **3. Порядок и сроки оплаты**

3.1. Услуги оплачиваются в следующие сроки и в следующем порядке:

- оплата за услуги, указанные в п.1 настоящего Договора, производится Заказчиком по окончании работы.

3.2. В случае невозможности исполнения, возникшей по вине Заказчика, услуги подлежат оплате в полном объеме за период с момента заключения настоящего Договора.

3.3. В случае, когда невозможность исполнения возникла по обстоятельствам, за которые ни одна из сторон не отвечает, Заказчик возмещает Исполнителю фактически понесенные им расходы.

3.4. Заказчик вправе отказаться от исполнения настоящего Договора при условии оплаты Исполнителю фактически понесенных им расходов.

3.5. Исполнитель вправе отказаться от исполнения настоящего Договора при условии полного возмещения Заказчику убытков.

Скажу вам по секрету, не всем в городе понравилось, что наш небольшой, но гордый дом, выбрал себе независимость и ушел в Непосредственное Управление. Темные силы (уши которых, как мы полагаем, торчали из компании монополиста, продающего тепло) решили ликвидировать Непосредственное Управление в нашем доме. Функция разрушителя была возложена на ООО «УК Техком».

Первое нападение произошло сразу после новогодних каникул 2008 года. Поздно вечером 12 января на подъездах дома появилось объявление, что 13 января состоится собрание по оплате тепла и капитальному ремонту. Собрание проводила управляющая компания ООО «Техком». Как я вам уже рассказывала, за первый год Непосредственного Управления наши соседи стали настоящими хозяевами своего дома, и, конечно же, оставить без внимания кем-то проводимое в нашем доме собрание не могли. Пришли на него пятеро собственников. Представитель компании – тарана возвестил им о наличии огромных долгов за собственниками квартир, и еще о том, что при непосредственном управлении они ни кода не увидят капитального ремонта, а по сему надо, чтобы собственники прямо сейчас проголосовали и выбрали Управляющую компанию ООО «Техком». И сразу же подписали договора. Собравшиеся соседи, а были все представители Домкома, в свою очередь объяснили, представителям компании, что долгов у них нет, что своя форма управления домом их вполне устраивает. И в услугах Управляющей компании дом на данный момент не нуждается. На том и разошлись.

Однако, компания – таран пошла на следующий день в наступление. По квартирам стали ходить молодая девушка и юноша, они приносили с собой договор с компанией и бюллетень для голосования за выбор ООО УК «Техком». При этом они объясняли, что это голосование за капитальный ремонт, и за то чтоб у собственников квартир не было долгов. Большинство наших соседей, сразу указали от ворот поворот этим доброходам, но была и минимальная часть, кто не сразу понял, о чем идет речь. Часть соседей подписала договора, естественно не читая. А когда соседи все-таки прочли эти договора, то волосы у них встали дыбом. Ведь договор предусматривал, кроме того, что компания будет управлять всем имуществом дома, а как она управлять будет, это соседи видели по рядом стоящим домам, компания за такое управление еще и десять процентов с платежей на оплату своих услуг хочет. А вот про долги и капитальный ремонт в договоре не было ни слова. Тогда, подписавшие направились по указанному в договоре адресу компании, и забрали свой договор, и уведомили администрацию, что не голосовали за эту компанию. Однако, все управляющие компании, как известно, дружат с администрациями района, и найти списки собственников дома не составляет для них труда. И вот месяца три спустя, собственникам дома приходит уведомление, что они проголосовали и выбрали УК ООО «Техком». В связи с этим, они обязаны передать компании документы и свернуть свое Непосредственное Управление.

Собственники квартир уведомили в ответ компанию, что она заблуждается, и что они продолжают содержать свой дом в Непосредственном Управлении, и поэтому передавать компании какие либо документы нет возможности и оснований.

УК ООО «Техком» не сдалась. Она подала на наших собственников в суд! Чтобы принудить собственников отдать свой дом. Собственники подали встречный иск о признании голосования, проведенным компанией, недействительным. И, конечно же, в судебном заседании выяснилось, что голосовали не собственники, а сами представители компании, да еще и по старым спискам администрации. В суд были представлены бюллетени, от уже умерших жильцов, и от тех, кто никогда не жил, были так же представлены и от настоящих, правда, не за их подписью. От имени представителя муниципалитета за муниципальные метры, проголосовала дама, ни кем на это не уполномоченная. Суд вынес решение, что голосование, проведенное компанией считать не действительным. Тогда компания сама отказалась от требований передать ей в управление наш дом.

### **Большие планы Непосредственного Управления**

Каждому дому требуется рано или поздно капитальный ремонт. Как я уже говорила раньше, нашему многоквартирному раритету в этом году исполняется семьдесят лет. За все время своего славного существования стен нашего строения не касались большие ремонтные работы, да и крыша никогда не видела полного перекрытия. Кое что мы уже отремонтировали сами. Например, мы полностью заменили канализационные стояки. Однако, все знают, что прежде, чем отдать дом на баланс Непосредственного Управления или Товарищества Собственников Жилья, соответствующая жилищная служба должна провести капитальный ремонт. Но этот факт скорее из области паранаучной фантастики, чем из реальной жизни. В реальной же жизни федеральные законодатели приняли Федеральный Закон № 185 (т.н. закон о капремонте),

законодательства.

5.2. При неурегулировании в процессе переговоров спорных вопросов споры разрешаются в суде в порядке, установленном действующим законодательством России.

### 6. Дополнительные условия

6.1. К настоящему Договору применяются общие положения о подряде, регулирующие вопросы возмездного оказания услуг.

6.2. Срок действия настоящего Договора:

начало: с \_\_\_\_\_ апреля 2007 г.

окончание: по \_\_\_\_\_ апреля 2008 г.

6.3. Все, что не установлено настоящим Договором, регламентируется действующим законодательством России.

6.4. Договор составлен в 2 экземплярах, по одному для каждой из сторон.

### 7. Адреса и реквизиты сторон

ЗАКАЗЧИК  
614107 г. Пермь  
ул. Циолковского  
д.9, кв. 11

Мальцева  
Нина Николаевна  
телефон: 89026460451  
Дата 09.04.2007  
Подпись

ИСПОЛНИТЕЛЬ

Адрес: г. Пермь

ФИО:  
телефон:  
Дата 09.04.2007  
Подпись

ДОГОВОР N 3-К/07  
возмездного оказания услуг  
Проведение ремонтных работ

г. Пермь « 12 « мая 20 07 г.

Представитель собственников многоквартирного дома по адресу г. Пермь ул. Циолковского 9

Мальцева Нина Николаевна,  
именуемый в дальнейшем Заказчик, действующий на основании собственного волеизъявления и гражданских прав,  
с одной стороны, и

Гражданин

согласно которому собственники квартир должны софинансировать капитальный ремонт своего дома не менее, чем в размере пяти процентов от будущей суммы ремонта. Но даже при этом федеральные законодатели не заметили, что в законе прописали лишь две формы управления многоквартирным домом, а именно ТСЖ или УК. Ни Жилищно-строительного кооператива ни Непосредственного Управления в законе нет.

Несмотря на это собственники квартир нашего дома выполнили всю процедуру, прописанную в 185 законе. А именно: провели общее собрание, на котором решили, что будут софинансировать в размере пяти процентов капитальный ремонт, а также подадут заявку на участие в программе, капитального ремонта, начнут накапливать для этого средства. Сегодня нами подана заявка. Правда, администрация города уже предупредила нас, что вряд ли сможет включить нас в программу, так как мы не ТСЖ. Чтобы определиться как быть дальше собственники провели срочное собрание. На этом собрании взвешивали все «за» и «против» перехода от НУ к ТСЖ. Собрание было довольно жарким, но заменить Непосредственное Управление ТСЖ собрание на отрез отказалось. И порешило, что если нам отказывают в участии в федеральной программе капитального ремонта, то собственники выйдут по вопросу капитального ремонта в суд. Ну, в суд так в суд. Я нисколько не сомневаюсь в своих соседях за два года самостоятельного управления домом, многие из них стали настоящими хозяевами, понимают, что к чему и готовы когда надо приложить усилия для решения всех домашних вопросов. А с такими соседями и в суд можно, и в Непосредственном Управлении жить можно и по большей мере хорошо.

### **Вместо эпилога...**

Сегодня уже соседи из дома напротив, наблюдая за нашим домом, пришли к выводу, что они то же хотят стать хозяевами своего дома, и провели голосование по выбору формы управления своим домом. И выбрали Непосредственное Управление. Им конечно выборы удались уже и быстрее и легче, потому что как все знают, что когда кто-то проложил дорогу, то идти по ней проще. Но мы довольны, что теперь у нас в микрорайоне из восьми небольших многоквартирных особнячков – старичков будет уже два хозяйских дома. А там, глядишь, и остальные дома микрорайона подтянутся, как никак весь микрорайон относится к объектам охраняемой зоны культурного наследия города под названием «Социалистический городок – Рабочий поселок». А в таком городке сами собственники квартир в домах и должны быть хозяевами. Как в прочем и везде. И надо так же помнить, что если ничего не делаешь для защиты и реализации своих прав: жилищных, трудовых, гражданских, политических, то и права на жизнь, а тем более на жизнь хорошую, буржуазная страна тебе не оставит, так уж устроен капиталистический мир. Но даже в нем есть выбор, потому что выбор есть всегда, а выбирать всегда человек может сам.

### **Непосредственное Управление в Астрахани**

Когда я уже закончила писать этот текст, мои товарищи сделали мне замечание, мол а где же опыт других городов, ведь не одни же вы такие, замечание кажется мне справедливым. Поскольку наиболее информации имеется об опыте непосредственном управлении в Астрахани, то я решила освещать уникальный астраханский опыт, где свыше 1000 домов находятся в непосредственном управлении.

#### **Член домкома о непосредственном управлении в своем доме: опыт, достижения, проблемы**

*Автор – Шац Илья Владимирович,  
член Домового комитета дома на Пл. Вокзальная, 5А*

Наш дом (№ 5 на Площади Вокзальной) перешёл на непосредственное управление одним из первых в г.Астрахани. В июне – июле 2005 г. инициативная группа при поддержке депутата Госдумы РФ Шеина Олега Васильевича (он живет в нашем доме) провела несколько собраний и встреч с жильцами дома и начала подготовку к общему собранию. В сентябре и декабре 2005 года были проведены два общих собрания собственников квартир дома, последнее из которых путём заочного голосования завершило процесс организации непосредственного управления нашим домом. В протоколе этого собрания были зафиксированы следующие принципиальные решения: 1) выбор способа непосредственного управления многоквартирным домом; 2) выбор Фроловой Л.М. уполномоченным представителем собственников квартир; 3) формирование общественного органа – Домового комитета (избрание Председателя и членов Домового комитета); 4)

1.3. Стоимость оказываемых услуг составляет: руб. ежемесячно

### **2. Обязанности сторон**

2.1. Исполнитель обязуется оказать услуги лично.

Заказчик обязан:

2.2. Оплатить оказанные ему услуги в сроки и в порядке, указанные в настоящем Договоре.

2.3. Представить Исполнителю все необходимые для исполнения настоящего Договора инструменты, необходимые для надлежащего исполнения настоящего Договора.

2.5. Оплатить сборы и иные платежи, требуемые государственными органами и другими организациями для надлежащего исполнения настоящего Договора.

### **3. Порядок и сроки оплаты**

3.1. Услуги оплачиваются в следующие сроки и в следующем порядке:

- оплата за услуги, указанные в п. 1 настоящего Договора, производится Заказчиком в конце недели в размере 800 руб.

3.2. В случае невозможности исполнения, возникшей по вине Заказчика, услуги подлежат оплате в полном объеме за период с момента заключения настоящего Договора.

3.3. В случае, когда невозможность исполнения возникла по обстоятельствам, за которые ни одна из сторон не отвечает, Заказчик возмещает Исполнителю фактически понесенные им расходы.

3.4. Заказчик вправе отказаться от исполнения настоящего Договора при условии оплаты Исполнителю фактически понесенных им расходов.

3.5. Исполнитель вправе отказаться от исполнения настоящего Договора при условии полного возмещения Заказчику убытков.

3.6. В случае возврата денег по настоящему Договору Исполнитель возвращает их Заказчику в срок до двух месяцев.

### **4. Ответственность сторон**

4.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по настоящему договору, обязана возместить другой стороне причиненные таким неисполнением убытки.

4.2. В случаях, не предусмотренных настоящим Договором, имущественная ответственность определяется в соответствии с действующим законодательством России.

### **5. Разрешение споров**

5.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте настоящего Договора, будут разрешаться путем переговоров на основе действующего

рассмотрение проекта договора на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома с МУП г. Астрахани УК «Лотос». Этот договор был окончательно согласован с УК «Лотос» и подписан уполномоченным представителем собственников квартир 10 января 2006 года. Прошедшие два с половиной года, в основном, подтвердили работоспособность формы непосредственного управления многоквартирным домом. С другой стороны, явно обозначились проблемы непосредственного управления, преодоление которых затруднено из-за несовершенства нормативной базы жилищного комплекса. Некоторые из этих проблем рассмотрены ниже исходя из нашего опыта.

### Организация работы Домового комитета

Структура, права и обязанности органа общественного управления многоквартирным домом (типа «Домового комитета», «Общественного совета» и т.п.) в нормативной базе ЖКХ не определены. Наш Домовой комитет (ДК) состоит из Председателя (он же – Уполномоченный собственниками представитель, упомянутый в ст. 164 Жилищного комплекса) и 4-х членов – по одному представителю от каждого подъезда. Именно председатель ДК вступает в деловые отношения с внешними организациями и подписывает соответствующие документы (договоры, акты выполненных работ и т.п.). Члены ДК выступают в роли «старших подъезда» в отношениях с председателем ДК (отстаивают интересы жильцов соответствующего подъезда) и помогают председателю в решении конкретных задач (участвуют в согласовании договоров с исполнителями работ, Актов выполненных работ и т.д.). Серьёзные затруднения в работе Домового комитета возникают, во-первых, из-за отсутствия у него статуса юридического лица, а во-вторых, из-за нерешённости вопроса материального поощрения Председателя и членов ДК. Оба эти вопроса могут быть решены при создании Товарищества собственников жилья (ТСЖ), но в ТСЖ возникают другие проблемы (коллективная ответственность за оплату коммунальных услуг и др.), из-за чего собственники квартир нашего дома отказались от этого варианта управления домом.

### Содержание договора на комплексное обслуживание дома

Наш Домовой комитет от имени собственников квартир заключил с УК «Лотос» договор на содержание и ремонт дома (точнее «общего имущества жилого дома»). Оплата коммунальных услуг, предоставляемых жильцам дома соответствующими организациями (поставщиками), в соответствии со ст. 164 Жилищного кодекса РФ, производится каждым жильцом самостоятельно и настоящим договором не регламентируется. При разработке «Договора» мы постарались (опираясь на правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда) максимально конкретно определить перечень, содержание и периодичность выполнения работ, возлагаемых на «Исполнителя». В этом перечне работы разделены на 3 группы (раздела): работы по текущей эксплуатации дома и придомовой территории (выполняемые ежемесячно, в течение всего срока действия договора); ремонтно-профилактические работы по подготовке здания к эксплуатации в зимний и летний периоды; разовые работы, выполняемые по мере необходимости и с учётом наличия финансирования. Соответственно и утверждённая собранием величина тарифа за оказание жилищных услуг (6,27 руб/кв. м), и калькуляция работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома содержит эти 3 составляющие, что позволяет Домовому комитету контролировать обоснованность списания затрат «Исполнителя» за месяц, квартал и год. Естественно, что наивысшим приоритетом при списании финансовых и материальных средств пользуются работы 1-й группы, а работы 3-й группы финансируются по остаточному принципу.

### Финансирование работ по содержанию и текущему ремонту дома

Единственным источником средств для оплаты работ по настоящему договору являются платежи жильцов дома за оказанные им жилищные услуги. С учётом действующей системы денежной компенсации жилищных льгот, все собственники квартир должны ежемесячно вносить плату за эти услуги, исходя из принятого тарифа и общей площади квартиры.

При общей площади квартир дома 3156,1 кв. м, максимальная сумма поступлений от жильцов может составлять до 19,8 тыс рублей в месяц или около 240 тыс руб за год.

В соответствии с согласованной «Заказчиком» и «Исполнителем» калькуляцией, среднегодовые расходы «Исполнителя» в 2006 – 2008 г.г. составляют:

- а) на текущую эксплуатацию здания и придомовой территории – 90 – 95 тыс рублей;
- б) на ремонтно – профилактические (сезонные) работы – 25 – 30 тыс рублей.

Таким образом, при условии 100% оплаты жилищных услуг, ежегодные расходы на выполнение разовых ремонтных работ могут достигать 115 – 120 тыс рублей.

электрической энергии в переходный период реформирования электроэнергетики.

При этом Потребитель уведомляет в письменной форме Гарантирующего поставщика (Энергоснабжающую организацию) о намерении расторгнуть настоящий Договор не менее чем за 30 дней до даты предполагаемого расторжения.

30. При исполнении настоящего Договора, а также решении вопросов, не предусмотренных настоящим Договором, стороны руководствуются Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об электроэнергетике», Правилами функционирования розничных рынков электрической энергии в переходный период реформирования электроэнергетики и иными нормативными правовыми актами, регулирующими отношения на розничных рынках электрической энергии.

### VIII. Реквизиты сторон

Гарантирующий поставщик  
(Энергоснабжающая организация)

Потребитель

### ДОГОВОР N 2 \_\_\_\_\_ возмездного оказания услуг

г. Пермь « 09 « апреля 20 07 г.

Представитель собственников многоквартирного дома по адресу г. Пермь ул. Циолковского 9

Мальцева Нина Николаевна,  
именуемый в дальнейшем Заказчик, действующий на основании собственного волеизъявления и гражданских прав,  
с одной стороны, и

Гражданин  
РФ

(Ф.И.О. гражданина)  
именуемый в дальнейшем Исполнитель, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем.

#### 1. Предмет договора

1.1. По настоящему Договору Исполнитель обязуется по заданию Заказчика оказать следующие услуги:

Оказывать по уборке придомовой территории вокруг всего дома по адресу г. Пермь, ул. Циолковского 9 в соответствии с тех. планом.

Озеленение придомовой территории,

Обслуживание детской площадки,

Выполнение работ по текущему ремонту общих мест пользования и поддержанию коммуникаций в рабочем состоянии, в том числе внутридомовых электросетей по согласованию с уполномоченным представителем собственников.

а Заказчик обязуется оплатить эти услуги.

1.2. Сроки оказания услуг по настоящему Договору определяются согласно действующему законодательству России.

Задача Домового комитета состоит, в частности, в том, чтобы совместно с «Исполнителем» определять первоочередные задачи ремонтных работ и контролировать эффективность использования располагаемых финансовых средств. С этой задачей Домовой комитет, в основном справляется, что подтверждается перечнем выполненных ремонтных работ (установка металлических дверей, ремонт и окраска подъездов и др.). Однако, из-за постоянного роста задолженности по оплате жилищных услуг (с 14 тыс рублей в начале 2006 года до 60 тыс рублей на 1 июля 2008 года) располагаемые финансовые ресурсы существенно ограничиваются, и перечень проводимых за год ремонтных работ с каждым годом сокращается. Задолженность отдельных жильцов уже превысила размер годового платежа, но ни Домовой комитет, ни Исполнитель работ по Договору пока не нашли действенных способов взыскания задолженности.

#### **О финансировании работ по капитальному ремонту дома**

Наш дом введен в эксплуатацию в 1962 году, и за весь период эксплуатации капитальный ремонт дома в полном объеме не проводился (проводились только работы по замене отдельных элементов системы водоснабжения и канализации, а также по частичному ремонту кровли).

На выполнение в полном объеме работ по капитальному ремонту нашего дома (включая все системы жизнеобеспечения, кровлю, фасад и балконы) требуется несколько миллионов рублей. Ясно, что без государственной поддержки выполнить такой объем работ невозможно.

Принимая решение о переходе на непосредственное управление, мы надеялись на то, что государство «вернет свои долги перед ЖКХ» и наш дом рано или поздно будет капитально отремонтирован за счет бюджетных средств.

К сожалению, наши надежды не оправдались, и наш дом (как и другие дома с непосредственным управлением) исключен из списка домов города, включенных в программу финансирования капитального ремонта.

В этих условиях нам остаётся только две возможности:

- искать спонсоров для финансирования работ по капитальному ремонту дома или его отдельных систем;
- организовывать отдельные работы капитального характера за счёт средств, накапливаемых из ежемесячных платежей за жилищные услуги.

Так, летом текущего года силами подрядной организации был выполнен капитальный ремонт кровли нашего дома. Общая стоимость работ составила 210 тыс рублей, и эти работы в полном объеме оплатил наш спонсор – депутат Госдумы РФ Олег Васильевич Шеин. Теперь жильцы 5-го этажа могут не опасаться протечек крыши. Но осталась вторая беда – на 4-й и 5-й этажи практически не поступает вода. После длительных переговоров ДК с УК «Лотос» и с «Водоканалом», удалось заменить трубу на вводе в домовую систему. Ситуация несколько улучшилась, но до полного решения проблемы водоснабжения ещё далеко: как минимум, необходимо заменить стояки и подводящие к ним трубы, и эти работы, видимо, будут финансироваться за счёт платежей за жилищные услуги.

#### **Заключение**

Наш опыт внедрения и использования формы непосредственного управления многоквартирным домом свидетельствует о том, что многие вопросы функционирования этой структуры (её статус, права и обязанности членов органа общественного управления, формы материального поощрения и др.) нуждаются в обсуждении и в нормативном закреплении. Наиболее проблемным является вопрос о финансировании капитального ремонта дома, находящегося в непосредственном управлении. В этой связи целесообразно рассмотреть возможность перехода в товарищество собственников жилья при условии, что на муниципальном уровне будет принят нормативный документ, гарантирующий возможность членам ТСЖ самостоятельно оплачивать коммунальные услуги соответствующим поставщикам этих услуг. С другой стороны, и в рамках непосредственного управления многие работы (в частности, поэтапная замена труб отопления и водоснабжения) могут выполняться за счёт накопления средств, поступающих в виде оплаты жилищных услуг. Однако, серьёзным препятствием в реализации такого механизма финансирования ремонтных работ являются возрастающая задолженность жильцов по оплате жилищных услуг и отсутствие действенных механизмов «борьбы с должниками».

#### **Депутат Госдумы РФ Олег Шеин о непосредственном управлении (НУ)**

1) Вы с самого начала пропагандируете НУ, сколько домов сейчас в Астрахани перешли на НУ? Всего у нас 1200 домов находятся в НУ, и еще 200 - это ТСЖ, новые и старые. Сейчас, правда, часть домов в НУ перешли на ТСЖ или УК в силу двух причин. В ТСЖ перешли те, кто более-менее устоялся в НУ и решились сделать второй шаг уже, т.е. взять на себя полную ответственность за дом - иметь юрлицо, работать

21. Расчеты за электрическую энергию, поданную Гарантирующим поставщиком (Энергоснабжающей организацией) Потребителю, и оказанные ему в соответствии с настоящим Договором услуги производятся Потребителем ежемесячно, не позднее 10-го числа месяца, следующего за расчетным периодом.

22. Расчетным периодом в соответствии с настоящим Договором является 1 календарный месяц.

23. При осуществлении расчетов стороны настоящего Договора руководствуются порядком определения объемов поставки по регулируемым и нерегулируемым ценам и расчета стоимости поставки по нерегулируемым ценам на розничных рынках, установленным Правилами функционирования розничных рынков электроэнергии в переходный период реформирования электроэнергетики.

24. При несвоевременной оплате электрической энергии Потребитель уплачивает в пользу Гарантирующего поставщика (Энергоснабжающей организации) пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного пунктом 21 настоящего Договора срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

#### **VI. Прочие условия**

25. Тарифы на электрическую энергию, подаваемую в соответствии с настоящим Договором, и на оказываемые услуги применяются с даты, указанной в решении органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации в области государственного регулирования тарифов, без предварительного уведомления Потребителя.

26. В случае неисполнения сторонами обязательств по настоящему Договору споры разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

#### **VII. Переходные положения**

27. Обязательства сторон по настоящему Договору начинают исполняться с момента его заключения.

Настоящий Договор, заключенный в соответствии с законодательством Российской Федерации без составления письменного соглашения, считается заключенным в 00 часов 00 минут даты, соответствующей началу периода, за который Потребителем произведена первая оплата в адрес Гарантирующего поставщика (Энергоснабжающей организации).

В случаях когда Гарантирующий поставщик обязан принять Потребителя на обслуживание в особом порядке, установленном Правилами функционирования розничных рынков электрической энергии в переходный период реформирования электроэнергетики, Гарантирующий поставщик и Потребитель начинают исполнять обязанности по настоящему Договору с даты и времени, установленных уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации для перехода покупателей электрической энергии на обслуживание к Гарантирующему поставщику.

28. Изменение настоящего Договора совершается в форме дополнительных соглашений к настоящему Договору, подписываемых уполномоченными представителями сторон.

Сторона, получившая предложения об изменении настоящего Договора, обязана дать ответ другой стороне не позднее 30 дней после получения предложения.

29. Потребитель вправе в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор при условии отсутствия признанной им или подтвержденной решением суда задолженности по оплате электрической энергии перед Гарантирующим поставщиком (Энергоснабжающей организацией), а также при условии, что точка присоединения энергопринимающего устройства потребителя к электрической сети оснащена прибором учета, обеспечивающим отдельный учет почасовых объемов потребления электрической энергии данным потребителем и прочими потребителями (покупателями), обслуживаемыми Гарантирующим поставщиком (Энергоснабжающей организацией), или применяется иной способ определения почасовых объемов в соответствии с требованиями, установленными Правилами функционирования розничных рынков

с домовыми счетчиками. Ну, они решили так, и почему бы нет? Это хорошее решение. Ведь НУ - это не самоцель, это форма, более простая, более легкая, более универсальная, чем ТСЖ, но вовсе не заменяющая ТСЖ. Может и ТСЖ очень успешно работать. И часть перешли в УК. Только по договорам коллективным. Т.е. заключают договор не только от квартир, но от дома. По сути это то же самое НУ, просто в слегка закамouflированном виде с надеждой на получение денег на капремонт. Правда, я думаю, что эти дома денег на капремонт вряд ли получат...

2) Есть ли случаи, когда жители жалеют о том, что выбрали НУ?

Не знаю таких случаев. Т.е. бывают конфликты, но возвращаться в старую систему никто не хочет. Как правило, это конфликты между уполномоченным и частью жителей. К сожалению, эта часть жителей не готова ничего предложить взамен. Есть случаи, когда вследствие конфликтов, уполномоченный с себя складывает полномочия, а те, кто критиковал уполномоченного сами же и сожалеют о таком ходе событий. Мол, нам жалко, что мы возвращаемся назад, мы сами не готовы, не хотим ничего, но лучше было непосредственное управление. Вот так. Но это не носит глобальный характер, это частный конфликт в рамках общего дискурса.

3) Какие есть риски в НУ?

Риски везде есть. Риск, например, заключить договор с обслуживающей организацией, при котором дом оказывается в кабале. Такие же риски есть в ТСЖ и при УК. Я имею в виду такие ситуации, когда в рамках договора обслуживающая или управляющая фирма начинает как бы кредитовать дом, т.е. осуществить на бумаге работы, стоимость которые в 2-3 раза превышает сборы жителей. В результате якобы сделали кровли, трубы, хотя ничего этого нет в действительности. Акты подписаны компанейскими уполномоченными. А жители не могут разорвать договор, поскольку за ними числятся большие «долги», которые предварительно надо оплатить. Мы эти ситуации учли в новой редакции нашего примерного договора в частности через пункт о том, что фирма может осуществить авансовые работы - т.е. за счет будущих платежей, только в том случае, если уведомили об этом собственников данного дома.

4) А какие возможности в НУ?

Возможности - это, в первую очередь взять под контроль текущие деньги. Это самая главная возможность. Деньги, кстати, немалые, это 200-300 тыс. рублей, если пятиэтажки, 500-800 тыс., если девятиэтажки. Это наши тарифы в Астрахани, причем у нас не самые высокие тарифы на техобслуживание. А их, кстати, придется повышать.

5) Можно привести конкретные примеры удачного и неудачного дома.

Неудачно - это то, что я только что описал, где обслуживающая фирма - бывший ЖЭК, уворованный чиновниками местной администрации, назначил своих же сотрудников - понятно, через собрание - уполномоченными домов. Когда слесарь стал уполномоченным, дворник стал уполномоченным. Он в данном доме живет и является собственником квартиры. Никому ничего не надо было, проводили собрание, и голосовали за него, поскольку других кандидатур не было, а ЖЭК очень настаивал. После этого, понятно, что никакого контроля со стороны жителей уже нет. Все деньги контролирует исключительно фирма через подставное лицо. Это мистификация, а не Непосредственное управление. Ну, понятно, что среди наших 1200 в НУ такие дома тоже есть, не знаю сколько, может быть 100-200 домов. Т.е. не большинство, но есть. А удачных примеров очень много, особенно там, где люди собирают деньги по наличке. Потому что тогда они могут сами уже покупать задвижки какие-нибудь, насосы, расплачиваться по наличке. Дворник за 800 рублей у нас с удовольствием готов убирать.

6) А разве это законно, собрать деньги наличными?

Почему незаконно? Законно. Это же некоммерческая деятельность. Не с целью извлечения прибыли. Налоги платит уже нанятый персонал, этот дворник, например. Это его доходы, его предпринимательская деятельность. С работниками или фирмами уполномоченный заключает договор гражданско-правовой.

7) На что надо обращать внимание в первую очередь, когда жители пытаются организовать НУ? От чего зависит успех?

Успех зависит от людей, насколько есть активные люди в доме. И от того, есть ли уже первые шаги. Т.е. если что-то уже пошло. И кстати в первую очередь лучше делать, пусть не то, что самое главное, но самое заметное. Например, взять и покрасить подъезды. Это сразу заставит замолчать скептиков. А дальше можно уже делать более фундаментальные работы. Еще обратить внимание на договора. Здесь принципиально несколько позиций. Если это договор с обслуживающей фирмой, то, во-первых, возможность его досрочно расторжения с уведомлением фирмы за месяц, во-вторых, исключение авансовых работ за счет будущих платежей без уведомления собственников, и, наконец, промежуточная отчетность. Чтобы раз в квартал фирма должна была отчитываться о проделанной работе. Сколько денег собрала, сколько работ делала. Ну

10. Гарантирующий поставщик (Энергоснабжающая организация) вправе осуществлять проверки условий эксплуатации и сохранности приборов учета и снятие контрольных показаний.

11. Гарантирующий поставщик (Энергоснабжающая организация) вправе по согласованию и в присутствии Потребителя производить работы (переключения, отключения), связанные с оборудованием Потребителя (в том числе в измерительных цепях).

### III. Права и обязанности Потребителя

12. Потребитель обязуется оплачивать Гарантирующему поставщику (Энергоснабжающей организации) фактически полученный объем электроэнергии, определяемый в соответствии с разделом IV настоящего Договора, в порядке, установленном разделом V настоящего Договора.

13. Потребитель обязуется оплачивать Гарантирующему поставщику (Энергоснабжающей организации) оказанные в соответствии с пунктом 2 настоящего Договора услуги по ценам (тарифам), установленным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации в области государственного регулирования тарифов, в порядке, установленном разделом V настоящего Договора.

14. Потребитель обязуется по запросу Гарантирующего поставщика (Энергоснабжающей организации) 1 раз в месяц сообщать Гарантирующему поставщику (Энергоснабжающей организации) показания прибора учета и 1 раз в 6 месяцев обеспечивать доступ уполномоченных представителей Гарантирующего поставщика (Энергоснабжающей организации) к приборам учета для цели проверки условий его эксплуатации и сохранности и снятия контрольных показаний.

15. Потребитель обязуется сообщать Гарантирующему поставщику (Энергоснабжающей организации) обо всех известных ему нарушениях схемы учета и неисправности в работе приборов учета незамедлительно по их обнаружении и не позднее 2 месяцев восстановить нормальное функционирование средства измерения, если обязанность по обслуживанию приборов учета Потребителя не возложена на Гарантирующего поставщика (Энергоснабжающую организацию).

16. Потребитель обязуется по требованию Гарантирующего поставщика (Энергоснабжающей организации), но не чаще чем 1 раз в 3 месяца, совместно с ним (ней) оформлять акт сверки расчетов за потребленную электрическую энергию.

17. В случае внесения до даты прекращения настоящего Договора в связи с переходом на обслуживание к вновь назначенному гарантирующему поставщику сумм предварительных платежей, превышающих стоимость потребленной в расчетном периоде электрической энергии, Потребитель вправе обратиться к Гарантирующему поставщику (Энергоснабжающей организации) с письменным заявлением о перечислении таких сумм вновь назначенному гарантирующему поставщику (энергосбытовой организации).

### IV. Порядок определения объема потребленной электрической энергии и объема оказанных услуг

18. Объем фактически полученной Потребителем за расчетный период электрической энергии определяется на основании показаний прибора учета, проверенного в установленном порядке и внесенного в государственный реестр средств измерений. Если класс точности прибора учета ниже чем 2,0, в случае выбытия его из эксплуатации либо при иных условиях по соглашению сторон он должен быть заменен на прибор учета того же или более высокого класса точности.

19. Сохранность прибора учета определяется отсутствием следов порчи корпуса прибора или повреждения его внутреннего оборудования, а также сохранностью пломбы и знака маркировки (идентификационного номера).

20. Если точки присоединения энергопринимающего устройства Потребителя не оборудованы соответствующими установленным пунктом 18 настоящего Договора требованиям приборами учета, определение объема потребленной электрической энергии и объема оказанных услуг осуществляется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 г. № 307.

### V. Порядок расчета стоимости и оплаты электрической энергии и соответствующих услуг

и, естественно, надо разбираться с неплательщиками. Это, кстати, серьезная проблема. По неплательщикам надо судиться. Потому что неплательщик в доме с НУ - это, с моей точки зрения - паразит. Это ситуация, когда человек просто хочет проехать на шее у соседей. А таких немало. Пока уполномоченные мало судятся, но это неизбежно произойдет, потому что в конечном итоге из-за них дом не может провести те или иные необходимые работы.

8) Интересно то, что существует закамуфлированная форма непосредственного управления. Можете подробно о ней рассказать?

Это тогда, когда с управляющей компанией заключается такой же договор, как с обслуживающей фирмой. Только название другое - договор управления. Вот вся разница. А с коммунальщиками договора, так же, как и при НУ заключаются напрямую с каждым жителем.

- Это законно?

Это не противозаконно. Другое дело, что рано или поздно коммунальщики такие договора атакуют, подадут в суд, и суд, скорее всего, выиграют. Но пока у нас это получается. Но это временно. Для того, чтобы попытаться получить деньги на капремонт.

9) По-Вашему, основное преимущество НУ состоит в том, что это единственная форма, при которой жители могут напрямую заключить договора с монополистами. Но ведь по стране множество примеров, когда монополисты напрочь отказываются заключить прямые договора, а обращения в прокуратуру или в суд не всегда помогают, какие действия советуете людям предпринимать?

Во-первых, я сомневаюсь, что через суд нельзя добиваться заключения прямых договоров с каждым собственником. Во-вторых, каждый раз, когда я обращался в прокуратуру по этому вопросу, в том числе и по другим регионам, прокуратура меня поддерживала и заставляла коммунальщиков заключить прямые договора. Ведь речь о чем идет? Не о том, чтобы уполномоченный смог заключить договор от себя, а о прямом расчете между жителями дома и коммунальщиками, как положено по ЖК при НУ. На худой конец можно это сделать через расчетно-кассовые центры, просто перечисляя деньги на счет коммунальной фирмы, или вообще напрямую перечислить деньги на ее счет. Есть такие примеры. Что мешает жителям пойти в Сбербанк и заплатить напрямую, на расчетный счет Водоканала, например.

- Без договора?

Ну, конечно, это же публичные договора. У меня, например, нет договора с Водоканалом, и ничего страшного. Договор одинаковый для всех, поэтому и называется публичным. Считается заключенным, как только мы оплатим за услугу. Надо просто сохранить квитанции, чтобы доказательства были, что вы платили.

- А если в городе центрально-кассовое обслуживание?

Центрально-кассовое обслуживание является договорным. Человек не обязан платить через расчетно-кассовые центры.

- А возможно ли влиять на содержание договора?

Нет, невозможно. Потому что оно одинаково для всех. Полезный документ здесь – Постановление Правительства РФ №530 от 31 августа 2006 года («Об утверждении Правил функционирования розничных рынков электрической энергии в переходный период реформирования электроэнергетики»). В приложении №5 к этим Правилам приводится примерный договор энергоснабжения граждан-потребителей, на который можно ссылаться.

10) Основной недостаток у НУ - то, что нет счета, где накопить деньги на капремонт, какие есть варианты преодоления проблемы?

Самый простой способ - открыть субсчет на дом в обслуживающей фирме. Т.е. деньги можно начислять на счет обслуживающей фирмы и там аккумулировать. Вариант второй: заводится сберкнижка на лицевой счет на конкретное лицо, но при этом доверенность пишется на другой лицо. Т.е. перекрестная система, чтобы эта сберкнижка контролировалась не только уполномоченным дома, но еще и бухгалтером, и ревизором дома. Третий вариант - создать некоммерческое партнерство при доме. Это сложный путь, тем более что еще надо отчитываться перед налоговой службой раз в квартал. Поэтому мало домов у нас пошли по этому пути.

11) Понятно, что можно собрать наличные, но это многих пугает. Какие есть гарантии тогда у жителей? Приведите конкретные примеры.

Необходима такая система, при которой уполномоченный и старшие по подъездам регулярно отчитываются по деньгам. На подъездах вешают информацию. Хотя я могу сразу сказать, что и в этой ситуации найдутся лица, которые все равно устроят скандал. Ко мне приходили такие граждане и сказали - вот перед нами уполномоченный отчитывался, но откуда мы можем знать, что задвижка стоит сколько-то рублей? Я им говорю: ну, ребята, пойдите в магазин стройматериалов и узнайте цены! - А мы не хотим! Ну что с этими людьми сделать?

соответствует требованиям технических регламентов, а до принятия соответствующих технических регламентов – обязательным требованиям государственных стандартов, на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

2. Гарантирующий поставщик (Энергоснабжающая организация) обязуется также оказать Потребителю услуги по передаче электрической энергии и по оперативно-диспетчерскому управлению самостоятельно (в технологически изолированной территориальной электроэнергетической системе, когда гарантирующий поставщик является субъектом оперативно-диспетчерского управления) или путем заключения соответствующих договоров, а Потребитель обязуется оплатить оказанные ему услуги по ценам (тарифам), установленным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации в области государственного регулирования тарифов.

3. Потребитель приобретает электрическую энергию для бытового потребления.

4. Потребитель обязуется оплачивать фактически полученное за расчетный период количество электрической энергии в порядке, установленном разделом V настоящего Договора.

II. Права и обязанности Гарантирующего поставщика (Энергоснабжающей организации)

5. Гарантирующий поставщик (Энергоснабжающая организация) обязуется отпускать Потребителю электрическую энергию в необходимом объеме, а также обеспечивать оказание услуг, определенных пунктом 2 настоящего Договора.

6. Снабжение Потребителя электрической энергией в соответствии с настоящим Договором осуществляется по третьей категории надежности.

Подача электрической энергии Потребителю может быть приостановлена по основаниям, не связанным с неисполнением им обязательств по настоящему Договору, а также в связи с обстоятельствами непреодолимой силы и иными основаниями, исключающими ответственность Гарантирующего поставщика (Энергоснабжающей организации), суммарно не более чем на 72 часа в год и не более 24 часов подряд, включая срок восстановления подачи электрической энергии.

7. Гарантирующий поставщик (Энергоснабжающая организация) обязуется за счет Потребителя обслуживать приборы учета, по показаниям которых осуществляются расчеты с Потребителем, в случае если Потребитель, в чьей собственности находятся указанные приборы учета, откажется самостоятельно осуществлять их обслуживание.

8. Гарантирующий поставщик (Энергоснабжающая организация) обязуется в случае перехода Потребителя на обслуживание к вновь назначенному гарантирующему поставщику (энергосбытовой организации) перечислить суммы платежей, полученные по настоящему Договору на дату прекращения его действия, в размере, превышающем стоимость потребленной в расчетном периоде электрической энергии, Потребителю либо по письменному заявлению Потребителя – вновь назначенному гарантирующему поставщику (энергосбытовой организации) в течение 15 дней с даты прекращения действия настоящего Договора.

9. Гарантирующий поставщик (Энергоснабжающая организация) вправе приостановить исполнение обязательств по настоящему Договору в порядке, установленном Правилами функционирования розничных рынков электрической энергии в переходный период реформирования электроэнергетики, в случае:

- а) просрочки исполнения обязательства по оплате потребленной электрической энергии и (или) предоставленных по настоящему Договору услуг более чем за 2 расчетных периода;
- б) вмешательства Потребителя в работу приборов учета или нарушения Потребителем установленных настоящим договором сроков извещения об утрате (неисправности) приборов учета, а также в случае совершения Потребителем иных действий, приведших к искажению данных о фактическом объеме потребления электрической энергии;
- в) неудовлетворительного состояния электроустановок Потребителя, угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и здоровью людей, которое подтверждается актом территориального управления Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору.



В нашем доме мы решили открыть субсчет в бывшем ЖЭКе, с которым мы заключили договор обслуживания. Вот мы накопили 80 тыс., поменяли водонапорные трубы, и вода сразу лучше пошла.

12) Одна из проблем, с которой сталкиваются жилищные активисты - отсутствие технической документации на дом и отказ администрации передать эту документацию, что делать людям в такой ситуации? Можно ли брать дом на самоуправление без документации? Не рискованно ли? Как заставить мэрию передать документацию на дом?

Администрация часто не может документацию передать, потому что у нее самой нет новой технической документации. У нее только старая. Тут три варианта. Можно самим оплатить новую техдокументацию. Два года назад, когда мы заказали техпаспорт на свой дом у одной фирмы, это нам стоило 5 или 7 тыс. рублей. Т.е. недорого относительно. Вариант второй - можно подать иск на администрацию, потому что в принципе она обязана обеспечить техдокументацию. Ссылаться на Постановление Правительства № 491 о содержании общего имущества. Вариант третий - взять старый паспорт и по нему работать. В этом ничего страшного нет. Как правило, дом принципиально не перестраивался. У нас в Астрахани большинство домов работает по старой документации, и пока никто особых проблем не имел.

13) Если дом перешел в самоуправление, надо ли установить общий счетчик? Если да, то за чей счет?

Общий счетчик нужен для мест общего пользования - освещение подъезда, например, полив придомовой территории... Формально установление счетчиков входит в 185 ФЗ о содействии реформированию ЖКХ, но фактически эта норма не работает. Наверное, потому что не относится к категории самых главных ремонтных работ. Поэтому лучше всего жителям самим установить счетчик за свой счет. Все равно это лучше, чем платить по завышенным нормативам. Напомню, однако, что общий счетчик обязателен только в ТСЖ.

14) Что делать, если в городе нет конкуренции, и нет фирм, готовых заключить договор обслуживания? Например, если местная власть полностью контролирует рынок, а навязывает бывшие ЖЭКи, не пропуская конкурентов?

Что значит, не пропуская? Люди взяли и заключили договор с другой фирмой, кто может им это запретить? - Но, допустим, фирмы сами боятся, не хотят связаться с мэрией...

Ну, что делать? Ждать, давить, контролировать работу бывших ЖЭКов, устраивать разбор полетов. Заключать договор с бывшим ЖЭКом, но при этом пытаться контролировать расходование средств. Например, если нельзя разорвать договор ввиду отсутствия альтернативы, то можно снизить платежи из-за плохой работы, низкого качества услуг.

15) Часто власть шантажирует жителей прекращением получения субсидий и дотаций. Это вообще законно, не давать субсидии и дотации ТСЖ или НУ? Если нет, то как с этим безобразием бороться?

По-моему, эта проблема является острой только в Москве. Москва - единственный город в России, где идут субсидии и дотации на дома. И, поскольку это муниципальные деньги, как хочет муниципалитет, так он их и тратит, поэтому имеет права, в том числе, и лишить дотаций, если дом вышел в ТСЖ. Т.е. юридически с этим нельзя бороться. Только политически. Политические рычаги есть, поскольку Президент РФ, Премьер-министр публично озвучили целесообразность создания ТСЖ, и надо громко об этом говорить. Но на самом деле, что такое дотации применительно к Москве? Это, по-моему, просто откатные деньги. Это дотации, которые идут в бывшие ЖЭКи или свои УК. Из этих денег некая доля, видимо, оседает в карманах чиновников. И они, естественно, не хотят эти деньги потерять, поэтому и сопротивляются самоуправлению со страшной силой.

16) А что делать, если обслуживающая фирма отказывается заключить договор на условиях жителей? Какие рычаги влияния?

Взять и заключить с другой фирмой договор. Договор - это свобода отношений, включая право фирмы отказаться от договора, который им предлагают жители. Может быть, кстати, условия жителей являются завышенными. По-моему есть три принципиальных позиции в договоре, я их напомню: промежуточная отчетность, право расторгнуть договор досрочно и обязательное уведомление по авансовым работам. У любой нормальной организации эти три позиции не вызовут аллергии. А если дом собирает в месяц всего лишь 200 тыс. рублей, и в договоре жильцами пишется, что фирма обязана сразу все отремонтировать - это нереально в условиях рынка. Никто не будет себе в убыток работать.

17) Очень часто жилищные активисты сталкиваются с сопротивлением части своих же соседей, которые боятся самоуправления, либо же попали под влияние пропаганды власти. Что советуете жителям? Как они могут добиться доверия и поддержки со стороны соседей?

Это сложный вопрос. Надо регулярно проводить собрания, но и на собраниях бывают конфликты. Здесь,

6.1. В случае изменения юридического адреса или обслуживающего банка стороны обязаны в 3х дневный срок уведомить об этом друг друга.

Исполнитель:

Заказчик:

614064, г. Пермь, ул. Ижевская,30

тел/факс: (342) 249-55-07 дог.отдел,249-54-45(бухг.)

ИНН 5904137671

р/с 40702810800070100784 в филиале «Пермский» ОАО «Собинбанк» г.Перми

к/с 30101810300000000850

БИК 045773850

КПП 590401001

ОГРН 1065904004891

Директор \_\_\_\_\_ С.С. Рудженец

МП

Мальцева Нина Николаевна

адрес: г. Пермь, ул. Циолковского,9-11

Паспорт серии 57 02 № 882771

Выдан УВД Мотовилихинского р-на 07.02.2007 года

Тел. 8902-64-60-451

Уполномоченный представитель \_\_\_\_\_ Н.Н. Мальцева  
БП

Примерный договор энергоснабжения граждан-потребителей

\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем  
(наименование организации)

Гарантирующим поставщиком (Энергоснабжающей организацией), в лице

\_\_\_\_\_, действующего на основании  
(должность, Ф.И.О.)

\_\_\_\_\_ и лицензии № \_\_\_\_\_,  
(наименование документа)

с одной стороны, и \_\_\_\_\_,  
(Ф.И.О. гражданина)

именуемый (ая) в дальнейшем Потребителем, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем.

I. Предмет Договора

1. Гарантирующий поставщик (Энергоснабжающая организация) обязуется подавать Потребителю электрическую энергию, качество которой

конечно, по-хорошему, требуется помощь власти. Но власть не помогает, а наоборот, как правило, ненавидит все, что связано с самоуправлением домами, и ставит многочисленные препятствия.

Кроме того, здесь нужна контрпропаганда. В том числе через политические ресурсы. Надо искать поддержку каких-то партий или общественных организаций. Мы, «Справедливая Россия», оказываем такую помощь. А контрпропаганда очень важна, потому что если жилищные активисты будут работать в изоляции, их могут быстро удушить. Надо регулярно выпускать пропагандистские листовки, регулярно проводить совещания, и не только в доме, но и общегородские. Приглашать на них представителей муниципалитетов. Вести переговоры с властью. Власть может имитировать переговоры, но вряд ли от них может отказаться, поскольку пока городская власть еще избираема. Поэтому если в городе есть движение, общегородская ассоциация жителей, если она грамотно работает, она может заставить власть идти хотя бы на дискуссии. А вот дальше, все зависит от характера дискуссии и соотношения сил.

Стоимость услуг. Порядок расчетов.

3.1. Стоимость услуг по настоящему договору рассчитывается на основании следующих данных: характеристика объекта, тариф на вывоз 1 м<sup>3</sup> ТБО, норма накопления ТБО. Расчет стоимости услуг за месяц представлен в Приложении № 1 настоящего договора.

3.2. Тариф на вывоз 1 м<sup>3</sup> ТБО рассчитывается исходя из экономически обоснованных затрат и утверждается Исполнителем. Изменение тарифов на вывоз 1 м<sup>3</sup> ТБО, норм накопления и характеристик объекта влечет изменение стоимости услуг по настоящему договору.

3.3. Оплата услуг по настоящему договору производится Заказчиком ежемесячно в десятидневный срок после предъявления счета-фактуры Исполнителем.

3.4. В случае изменения тарифов за вывоз 1 м<sup>3</sup> ТБО, норм накопления ТБО или характеристики объекта производится перерасчет стоимости оказанных услуг по вывозу ТБО в течение одного календарного месяца, с начала которого произошли изменения, против оплаченных вперед.

3.5. По соглашению сторон оплата оказанных услуг по сбору и вывозу ТБО может производиться путем проведения взаимозачетов, ценными бумагами и другими способами, не запрещенными действующим Законодательством РФ.

Ответственность сторон.

4.1. Стороны несут ответственность и принимают меры по устранению замечаний, выявленных в результате проверок контролирующих организаций по вопросам, касающимся исполнения настоящего договора.

4.2. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего договора, в соответствии с действующим Законодательством РФ.

4.3. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору, если это явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы.

4.4. В случае не соблюдения предусмотренных настоящим договором сроков расчета за оказанные услуги Заказчик уплачивает Исполнителю пеню в размере 1\300 ставки рефинансирования ЦБ РФ от не перечисленной в срок суммы за каждый день просрочки.

Прочие условия.

5.1. Отношения сторон, не предусмотренные настоящим договором, регулируются Гражданским кодексом РФ и другими нормативными актами, действующими на территории РФ.

5.2. При возникновении споров и разногласий стороны принимают необходимые меры к урегулированию их путем переговоров.

5.3. При невозможности разрешения споров путем переговоров стороны передают их на рассмотрение в Гражданский суд Пермского края.

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

5.5. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

5.6. Настоящий договор вступает в силу с момента подписания и действует до 31.12.2007 года. Условия настоящего договора применяются к отношениям, возникшим с 01.06.07 года.

5.7. Настоящий договор считается пролонгированным на следующий календарный год на тех же условиях, если ни одна из сторон не заявила о расторжении договора до конца срока его действия.

5.8. Подписание настоящего договора является основанием для расторжения ранее заключенных договоров с Исполнителем об оказании услуг по вывозу ТБО.

5.9. К настоящему договору со стороны Заказчика прилагаются следующие документы:

- свидетельство о регистрации в налоговых органах (копия);

- справка, согласно пункта 2.1.1, п/п б) настоящего договора;

5.10. К настоящему договору прилагается расчет стоимости услуг (Приложение № 1).

Юридические адреса сторон.

Полезные приложения

В администрацию

\_\_\_\_\_ района г. Перми

От инициативной группы домов  
по адресам:

ул. \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_.

ул. \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_.

#### Заявление

Прошу предоставить информацию о собственниках жилья и экономическом состоянии домов по следующим адресам: ул. \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_;  
ул. \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_; для проведения собрания по определению и принятию решения о форме собственности.

Председатель собрания:

Секретарь собрания:

Приложение:

1. Выписка из протокола собрания жителей многоквартирных домов по созданию инициативной группы от \_\_\_\_\_ 2005

#### Извещение

о проведении заочного голосования для выбора формы управления многоквартирным домом по адресу г. Пермь \_\_\_\_\_ дом № \_\_\_\_\_ кв. № \_\_\_\_\_

Уважаемый собственник квартиры или ее доли

Вы имеете в собственности квартиру в г. Перми, по ул. \_\_\_\_\_ дом № \_\_\_\_\_, или долю в кв. № \_\_\_\_\_, расположенную по указанному выше адресу, настоящим извещением уведомляете о том, что 16 октября 2005 во дворе нашего дома, состоялось собрание собственников квартир дома по следующей повестке дня:

Выборы председателя и секретаря собрания.

Обсуждение требования ЖК РФ о выборе формы управления домом.

Обсуждение возможности создания территориального общественного совета самоуправления ТОСа.

Выборы в инициативную группу.

#### ДОГОВОР № 531 Мр

«Об оказании услуг по вывозу твердых бытовых отходов»

г. Пермь

25.05.07года.

ООО «Рециклинг», именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице директора Рудженец Сергея Сергеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и «Непосредственное Управление ул. Циолковского 9», в лице Уполномоченного представителя собственников многоквартирного дома по адресу 614107 г. Пермь, ул. Циолковского 9, Мальцевой Нины Николаевны, действующей на основании решения общего собрания собственников многоквартирного дома, отраженного в протоколе общего собрания в форме очно-заочного голосования собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома №9 по ул. Циолковского г. Перми от 18.09.2006 г., с другой стороны, заключили между собой настоящий договор о нижеследующем:

Предмет договора.

1.1. Заказчик поручает, а Исполнитель обязуется оказывать услуги по вывозу твердых бытовых отходов (далее «ТБО») из контейнеров, объемом 0,75 м3, установленных на оборудованной контейнерной площадке по адресу: ул. Циолковского, 14

1.2. Дислокация контейнерной площадки, периодичность и плановое время вывоза ТБО определяются маршрутными графиками спецавтотранспорта Исполнителя, согласованными с организацией обслуживающей контейнерную площадку, которые могут корректироваться в процессе оказания услуг по вывозу ТБО.

1.3. Документом, подтверждающим факт оказания услуг по вывозу ТБО, является акт приемки-сдачи выполненных работ, подписанный и заверенный печатями с обеих сторон настоящего договора. В случае не подписания Заказчиком акта приемки-сдачи выполненных работ в 5 –дневный срок с момента получения и не предоставления мотивированного отказа от подписания, работы по настоящему договору считаются выполненными.

Обязанности сторон.

2.1. Заказчик обязан:

2.1.1. При заключении настоящего договора представить Исполнителю:

а) копию своего паспорта гражданина РФ;

б) достоверную справку о дислокации своих объектов (жилой дом по адресу: ул. Циолковского,9), образующих ТБО, с указанием проектной мощности – количество жильцов.

2.1.2. Информировать Исполнителя в письменной форме об изменении характеристик объекта в течение одного календарного месяца, с начала которого произошли изменения.

2.1.3. Не загружать в контейнеры для ТБО строительный мусор, крупногабаритные отходы, уличный смет, опавшую листву и т.п. – все выше названные отходы складываются на специально оборудованную площадку и вывозятся силами и средствами Заказчика.

2.1.4. Не загружать в контейнеры для ТБО жидкие отходы.

2.1.5. Соблюдать правила противопожарной безопасности, не допускать возгорание ТБО на контейнерной площадке.

2.1.6. Своевременно производить оплату Исполнителю за оказанные услуги по вывозу ТБО, в размерах и сроки, предусмотренные настоящим договором.

2.2. Исполнитель обязан:

2.2.1. Оказывать Заказчику услуги по вывозу ТБО с соблюдением условий настоящего договора, нормативных актов местного самоуправления, действующих санитарных норм и правил.

2.2.2. Информировать Заказчика в письменной форме об изменении тарифа на вывоз 1 м3 ТБО, норм накопления ТБО в течение одного календарного месяца, с начала которого произошли изменения.

2.2.3. Производить перерасчет стоимости оказанных услуг по вывозу ТБО Заказчику в случае изменения тарифов, норм накопления или характеристики объекта, против оплаченных вперед.

2.2.4. Оформлять ежемесячно акты приемки-сдачи выполненных работ в расчетных объемах и суммах оказанных услуг по вывозу ТБО настоящего договора.

2.2.5. По требованию Заказчика представить ему соглашение о производственном и экономическом сотрудничестве с организацией, обслуживающей контейнерную площадку по адресу: ул. Циолковского, 14.

Разное.

Просим заполнить Бюллетень заочного голосования по вопросу выбора формы управления многоквартирным домом № \_\_\_\_\_ по улице \_\_\_\_\_ г. Перми, и сдать после голосования по адресу: г. Пермь ул. \_\_\_\_\_ дом № \_\_\_\_\_ кв. № \_\_\_\_\_ не позднее \_\_\_\_\_

Дата:

Подписи Инициаторов проведения голосования собственников долей квартир:

ФИО \_\_\_\_\_ роспись \_\_\_\_\_  
(Председатель инициативной группы)

ФИО \_\_\_\_\_ роспись \_\_\_\_\_  
(член инициативной группы)

С протоколом проведения собрания жителей многоквартирных домов по созданию инициативной группы вы можете ознакомиться по адресу г. Пермь ул. \_\_\_\_\_ дом № \_\_\_\_\_ кв. \_\_\_\_\_ тел. \_\_\_\_\_

Бюллетень заочного голосования по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений многоквартирного дома № \_\_\_\_\_ для выбора формы управления по улице \_\_\_\_\_ г. \_\_\_\_\_

ФИО \_\_\_\_\_

Подъезд № \_\_\_\_\_ Квартира № \_\_\_\_\_ Общая пл. \_\_\_\_\_ кв.м

Документ, подтверждающий право собственности:

- «Свидетельство» \_\_\_\_\_
- «Договор» \_\_\_\_\_
- Дата получения \_\_\_\_\_
- Номер свидетельства/договора \_\_\_\_\_
- Доля собственности \_\_\_\_\_

Решения по вопросам повестки дня общего собрания:

- 1) О выборе варианта НЕПОСРЕДСТВЕННОГО УПРАВЛЕНИЯ многоквартирным домом (ст.164 «Жилищного кодекса»)

«За»: \_\_\_\_\_ «Против»: \_\_\_\_\_ «Воздержался»: \_\_\_\_\_

- 2) О выборе \_\_\_\_\_ проживающей в кв.№ \_\_\_\_\_ вышеупомянутого

3. Порядок приемки и оплаты работ.

3.1. Стоимость одного выезда аварийной бригады составляет 742 руб. 59 коп., НДС не облагается. (Приложение 1. Калькуляция стоимости выезда аварийной бригады). Нормативная длительность одного выезда составляет 1.5 часа, остальное время, затраченное аварийной бригадой для устранения аварии, оплачивается дополнительно.

Стоимость материалов и запчастей – по фактическому использованию за отдельную плату.

3.2. Основанием для оплаты являются оформленный между Заказчиком и Исполнителем акт выполненных работ и счет.

3.3. Окончательный расчет за фактически выполненные работы Заказчик осуществляет в течение 10-ти дней с момента получения счета и акта выполненных работ.

3.4. В случае изменения стоимости услуг в течение действия договора по причинам, не зависящим от Исполнителя (в связи с инфляцией, при принятии соответствующих решений органами власти, местного самоуправления или изменении стоимости материалов, запчастей, услуг), стоимость по договору соответственно пересчитывается без дополнительного согласования с Заказчиком.

3.5. Условия оплаты дополнительных услуг, не предусмотренных настоящим договором, определяется дополнительным соглашением.

4. Прочие условия.

4.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего договора или связанные с ним, решаются путем переговоров. В случае не достижения согласия между сторонами споры решаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.2. Договор может быть расторгнут по инициативе любой из сторон с письменного предупреждения другой стороны за 1 месяц.

4.3. В случае просрочки Заказчиком оплаты оказанных услуг, Исполнитель вправе расторгнуть договор в одностороннем порядке.

4.4. Все изменения и дополнения к настоящему договору имеют силу лишь в том случае, если они оформлены в письменной форме и подписаны представителями обеих сторон. Все дополнения и приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью.

4.5. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из сторон, имеющих одинаковую юридическую силу.

5.Срок действия договора.

5.1. Настоящий договор действует с «\_08\_» \_\_июня\_\_ 2007 г. по «\_08\_» июня 2008 г., а в части расчетов – до полного исполнения условий по оплате работ.

5.2. В случае, если ни одна из сторон за две недели до окончания срока действия договора не заявит о прекращении договора, договор считается продленным на следующий календарный год.

6. Банковские реквизиты и юридические адреса сторон:

Исполнитель: ООО «Регион»

\_\_\_\_\_/А.Н.Байбородов/

Заказчик: Мальцева Нина Николаевна

Уполномоченный представитель \_\_\_\_\_/Н.Н. Мальцева/

дома, в качестве уполномоченного лица, представляющего интересы жильцов нашего дома в отношениях с третьими лицами, и выполняющего функции Председателя по непосредственному управлению домом.

«За»: \_\_\_\_\_ «Против»: \_\_\_\_\_ «Воздержался»: \_\_\_\_\_

Или укажите другую кандидатуру: \_\_\_\_\_

Дата голосования \_\_\_\_\_ Роспись \_\_\_\_\_

Бюллетени сдаются после голосования по адресу: г. Пермь ул. \_\_\_\_\_  
Инициаторы проведения голосования собственники долей квартир:

ФИО \_\_\_\_\_ Роспись \_\_\_\_\_

Результаты голосования будут сообщены не позднее 10 дней  
после сбора бюллетеней голосования со всех собственников дома.

#### ПРОТОКОЛ

Общего собрания в форме очно-заочного голосования собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного жилого дома № \_\_\_ г. \_\_\_\_\_ ул.

(Согласно п. 9 ст. 47 Жилищного Кодекса РФ)

Дата, место проведения г. \_\_\_\_\_ Дата \_\_\_\_\_

Общая площадь многоквартирного жилого дома - \_\_\_\_\_ кв. м

В работе общего собрания в форме заочного голосования приняли участие:

Собственники помещений общей площадью – \_\_\_\_\_ кв. м

Представитель муниципального собственника \_\_\_\_\_, по

доверенности № \_\_\_ от \_\_\_ года обладающий правом голоса на \_\_\_\_\_ кв.м.

Кворум есть.

#### ПОВЕСТКА ДНЯ:

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

Инициативной группой собственников жилых помещений в составе:

- 1) \_\_\_\_\_
- 2) \_\_\_\_\_
- 3) \_\_\_\_\_

Обеспечено заочное голосование собственников жилых и нежилых помещений жилого дома №

Направляем Вам список собственников дома и копию технического паспорта для заключения договоров в соответствии с законом.

Уполномоченный дома

Мальцева Н.Н.

Дата:

Приложения:

1. Копия Протокола общего собрания от 18.09.2006

#### ДОГОВОР

на аварийное обслуживание

г.Пермь

«\_08\_» июня 2006г.

«Непосредственное Управление ул. Циолковского 9», в лице Уполномоченного представителя собственников многоквартирного дома по адресу 614107 г. Пермь, ул. Циолковского 9, Мальцевой Нины Николаевны, действующей на основании решения общего собрания собственников многоквартирного дома, отраженного в протоколе общего собрания в форме очно-заочного голосования собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома № 9 по ул. Циолковского г. Перми от 18.09.2006 г., именуемое в дальнейшем «Заказчик», и общество с ограниченной ответственностью «Регион», именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице директора БАЙБОРОДОВА Александра Николаевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

#### 1. Предмет договора.

1.1. Заказчик поручает и оплачивает, а Исполнитель обязуется оказывать услуги по устранению аварийных ситуаций на внутренних системах энергоснабжения, расположенных в помещениях жилых домов по адресу: г.Пермь, ул.Циолковского 9.

1.2. Граница ответственности Исполнителя по обслуживанию систем энергоснабжения устанавливается на контактах подсоединения питающего кабеля во ВРУ здания.

#### 2. Обязанности сторон.

2.1. Исполнитель обязан:

2.1.1. по заявкам Заказчика устранять аварии систем энергоснабжения круглосуточно (телефоны Заказчика 8902 6460451 2630702);

2.1.2. выполнять оперативные работы по устранению аварийных ситуаций силового оборудования электроснабжения без замены его и комплектующих;

2.1.3. извещать Заказчика о произведенных аварийных работах и необходимости производства ремонтных работ капитального характера на аварийных участках систем энергоснабжения;

2.1.4. обеспечивать качественное выполнение порученных работ в соответствии с действующими правилами и нормами технической эксплуатации объектов;

2.1.5. соблюдать нормативные сроки устранения аварий и их последствий.

2.2. Заказчик обязан:

2.2.1 при возникновении аварийной ситуации подать заявку Исполнителю по тел. 260-23-05.

2.2.2. своевременно принимать выполненные по заявкам работы;

2.2.3. обеспечивать беспрепятственный доступ работников аварийной службы Исполнителя к внутренним системам энергоснабжения.

2.2.4. своевременно оплачивать выполненные Исполнителем работы, а также стоимость затраченных при этом материалов и запчастей.

по ул. \_\_\_\_\_ посещения и письменного извещения собственников.

ГОЛОСОВАЛИ:

1. Выбор способа управления многоквартирным домом

Форма управления    За    против    воздержался

Непосредственное управление

Товарищество собственников жилья

Управляющая организация

РЕШИЛИ: Принять форму непосредственного управления многоквартирным жилым домом

N \_\_\_\_ по ул. \_\_\_\_\_

ГОЛОСОВАЛИ:

2. Выбор уполномоченного домом представителя

Фамилия уполномоченного                                  За    против    воздержался

Другая \_\_\_\_\_

РЕШИЛИ: Выбрать уполномоченным представителем многоквартирного дома № \_\_ по ул. \_\_\_\_\_ ФИО \_\_\_\_\_ (ул. \_\_\_\_\_ д. \_\_ кв. \_\_\_\_), и поручить ей представлять интересы собственников помещений жилого дома в органах государственной власти, местного самоуправления, отношениях с третьими лицами. Известить об итогах собрания, направив протоколы в органы местного самоуправления. Уполномочить получить техническую документацию на многоквартирный дом N \_\_\_\_\_, ул. \_\_\_\_\_ г. \_\_\_\_\_.

Решением общего собрания собственников: Формой управления домом № \_\_\_\_ по ул. \_\_\_\_\_ выбрано непосредственное управление домом.

Уполномоченным представлять интересы Собственника избрана \_\_\_\_\_

Местом хранения документации определили г. Пермь ул. \_\_\_\_\_ дом N \_\_\_\_ кв. N \_\_\_\_ и назначить ответственного \_\_\_\_\_ за хранение документации и обеспечение ознакомления с ней собственников помещений.

Инициатор общего собрания \_\_\_\_\_

Счетная комиссия \_\_\_\_\_

Секретарь собрания \_\_\_\_\_

Представитель муниципального собственника по доверенности года обладающий правом голоса на \_\_\_\_ кв. м. \_\_\_\_\_

Письма уведомления организациям, предоставляющим коммунальные услуги на примере Перми

Директору Пермского филиала

ООО «Новогор – Прикамья»

Алферову

Сергею Геннадьевичу

Г. Пермь, ул. Фрезеровщиков 50

От уполномоченного представителем

собственников жилого дома

по адресу: 614107 г. Пермь,

ул. Циолковского 9

Мальцевой

Нины Николаевны

Г. Пермь, ул. Циолковского 9 - 11

Уважаемый Сергей Геннадьевич

Наш дом № 9 по ул. Циолковского на основании общего собрания собственников в форме заочного

голосования многоквартирного жилого дома № 9 г. Перми ул. Циолковского от 18.09.2006 г. согласно п.9 ст.

47 ЖК РФ принял решение выбрать форму непосредственного управления многоквартирным домом.

Уполномоченным представителем дома выбрана Мальцева Нина Николаевна.

Согласно ЖК РФ договора на предоставления услуг заключаются собственниками при непосредственном управлении дома в индивидуальном порядке.

В связи с тем, что управление домом будет передано собственникам с 1 марта 2007 г., просим вас прислать договор, чтобы собрание собственников могло принять решение по заключению договоров с Пермского филиала ООО «Новогор – Прикамья» с собственниками дома №9 по ул. Циолковского, уполномоченному представителю дома.

Прошу дать ответ в предусмотренные законодательством сроки.

Уполномоченный дома

Мальцева Н.Н.

Дата: \_\_\_\_\_

Приложения:

1. Копия Протокола общего собрания от 18.09.2006

Директору ООО «Регион – Энергосбыт»

Дедюхину

Сергею Владимировичу

Г. Пермь, ул. Газеты Звезда 46

От уполномоченного представителем

собственников жилого дома

по адресу: 614107 г. Пермь,

ул. Циолковского 9

Мальцевой

Нины Николаевны

Г. Пермь, ул. Циолковского 9 - 11

Уважаемый Сергей Владимирович

Повторно сообщаем Вам, что наш дом № 9 по ул. Циолковского на основании общего собрания собственников в форме заочного голосования многоквартирного жилого дома № 9 г. Перми ул. Циолковского от 18.09.2006 г. согласно п.9 ст. 47 ЖК РФ принял решение выбрать форму непосредственного управления многоквартирным домом. Уполномоченным представителем дома выбрана Мальцева Нина Николаевна.

В соответствии со статьей 164 пункт 2 ЖК РФ. При непосредственном управлении: «Договоры холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления заключаются каждым собственником помещения, осуществляющим непосредственное управление от своего имени»

В связи с тем, что управление домом будет передано собственникам с 1 марта 2007 г., просим вас прислать договор, чтобы собрание собственников могло принять решение по заключению договоров с ООО «Регион – Энергосбыт» с собственниками дома №9 по ул. Циолковского, уполномоченному представителю дома. В соответствии со статьей 426 ГК РФ Ваша организация не может отказать кому – либо из обратившихся, или оказать предпочтение перед другими в отношении заключения публичного договора. Отказ от заключения такого договора, если производственные мощности позволяют его выполнить не допускается.