



***Управление многоквартирным  
домом***

*Методическое пособие*

---

## *СОДЕРЖАНИЕ*

---

ВВЕДЕНИЕ.

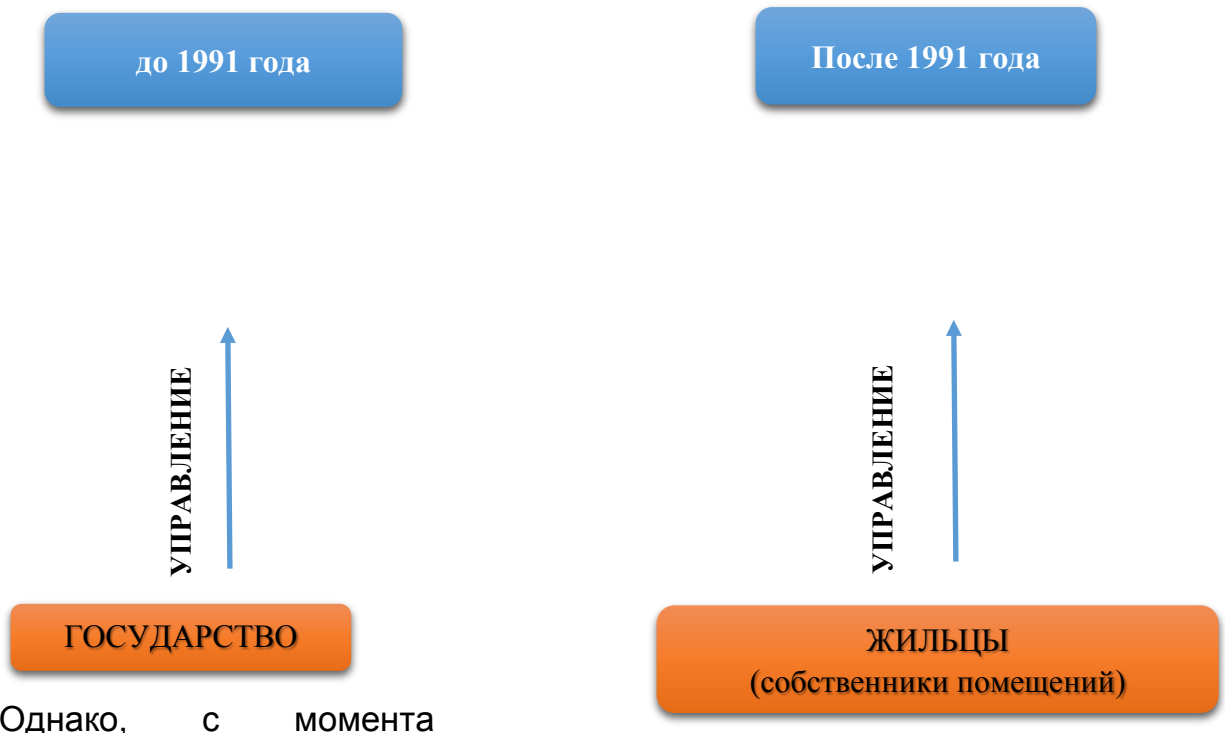
1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ
2. УПРАВЛЕНИЕ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА
3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ
4. Расходы на содержание общего имущества многоквартирного дома
5. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ
6. ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЫХ И НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ (ТСЖ)
7. Жилищный или жилищно-строительный кооператив
8. УПРАВЛЕНИЕ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ИЛИ УПРАВЛЯЮЩИМ
9. ОФОРМЛЕНИЕ ПРИДОМОВОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
10. ПЕРЕУСТРОЙСТВО ПОМЕЩЕНИЙ В ЖИЛЫХ ЗДАНИЯХ. РАЗМЕЩЕНИЕ В ЖИЛОМ ДОМЕ ОБЪЕКТОВ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.
11. ПОДДЕРЖКА ИНИЦИАТИВ СОБСТВЕННИКОВ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ ЗА СЧЕТ СТИМУЛИРУЮЩИХ (ДОЛЕВЫХ) ГРАНТОВ
12. ОБРАЗЦЫ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЗУЕМЫХ В УПРАВЛЕНИИ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

## Введение

В союзное время большая часть жилищного фонда принадлежала государству и соответственно государство само управляло им в лице жилищно-эксплуатационных управлений (домоуправления).

Однако в 1991 году в Кыргызстане началась массовая приватизация жилищного фонда, вследствие чего жильцы стали собственниками, что обусловило широкомасштабный рост числа собственников помещений в многоквартирных домах. Вместе с квартирами к ним в общую долевую собственность перешло и общее имущество дома.

Соответственно государство уже не имело право управлять многоквартирными домами.



Однако, с момента приобретения права собственности у жильцов возникла проблема, состоящая в том, что они либо не хотят управлять домом, либо не совсем понимают, что такое управление домом, какова их роль в управлении.

Принимая во внимание указанные проблемы, в целях оказания методической поддержки собственникам жилых помещений в многоквартирных домах, для разъяснения основных понятий, употребляемых в сфере управления многоквартирным домом, мэрией города Бишкек разработано данное пособие.

## 1. Основные понятия

С момента приобретения в собственность помещение в многоквартирном доме гражданин<sup>1</sup> приобретает долю в общем имуществе, находящемся в многоквартирном доме.

### Что же относится к общему имуществу?

К общему имуществу относятся помещения, внутридомовые сети и инженерное оборудование, в том числе оборудование связи, обслуживающие более одного собственника (подъезды, вестибюли, межквартирные лестничные клетки и площадки, лестницы, вентиляционные и лифтовые шахты, внеквартирные коридоры, коридоры, сушилки, прачечные, кладовые, чердак, технические этажи, подвалы, переходные шлюзы, мусорокамеры, мусоропроводы, крыша (кровля), строительные конструкции здания, другие подсобные помещения, а также придомовые земельные участки.



В многоквартирном доме имеются 2 типа собственников помещений:

- собственник жилого помещения (т.е. жильцы);
- собственник нежилого помещения (магазины, аптеки, офисы и т.д.)

**Жилое помещение** – помещение, предназначенное и используемое для постоянного или временного проживания, отвечающее установленным техническим, санитарным и другим обязательным требованиям, установленным законодательством Кыргызской Республики.

<sup>1</sup> Граждане КР, иностранные граждане, лица без гражданства, юридические лица КР, иностранные юридические лица, государственные органы и органы местного самоуправления (ст.7 Жилищного Кодекса КР).

**Нежилое помещение в многоквартирном доме** – помещение, предусмотренное в первоначальном проекте, по которому осуществлено строительство многоквартирного дома, используемое для иных целей, чем проживание, предназначенное для организаций торговли, общественного питания, бытового обслуживания, поликлиник, офисов и других организаций непроизводственного характера. К нежилым помещениям многоквартирного дома относятся также нежилые помещения, получившие статус таковых в результате перепрофилирования жилого помещения (квартиры, комнаты) в порядке, установленном законодательством.



**Как же определяется доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме?**

Доля собственника жилого или нежилого помещения в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме определяется как отношение общей площади жилого помещения или нежилого помещения одного собственника к общей площади жилых и нежилых помещений многоквартирного дома.

**Общая площадь жилого помещения** – сумма жилой и нежилой площадей жилого помещения, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

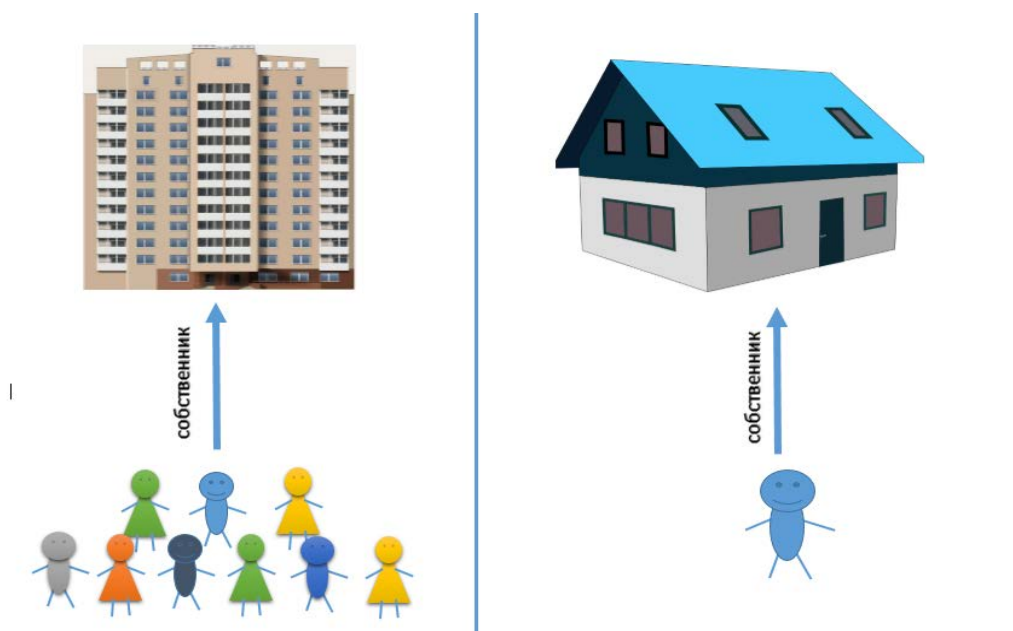
**Общая площадь многоквартирного дома** – сумма общих площадей квартир, помещений общего пользования и нежилых помещений.

Необходимо отметить, что сведения о размере доли в общем имуществе вносятся в технический паспорт жилого дома и квартиры.

## 2. Управление общим имуществом многоквартирного дома

Перед пояснением понятия «Управление общим имуществом многоквартирного дома» необходимо привести сравнение многоквартирного дома с индивидуальным жилым домом:

Как было показано в предыдущем разделе, в многоквартирном доме есть общее имущество, принадлежащее собственникам помещений на праве общей долевой собственности (внутридомовые сети и инженерное оборудование, крыша (кровля), чердак, строительные конструкции здания, подвалы, придомовой земельный участок и т.д.). Однако в индивидуальном жилом доме, где собственник один, данное имущество принадлежит ему одному без доли (см. рис.)

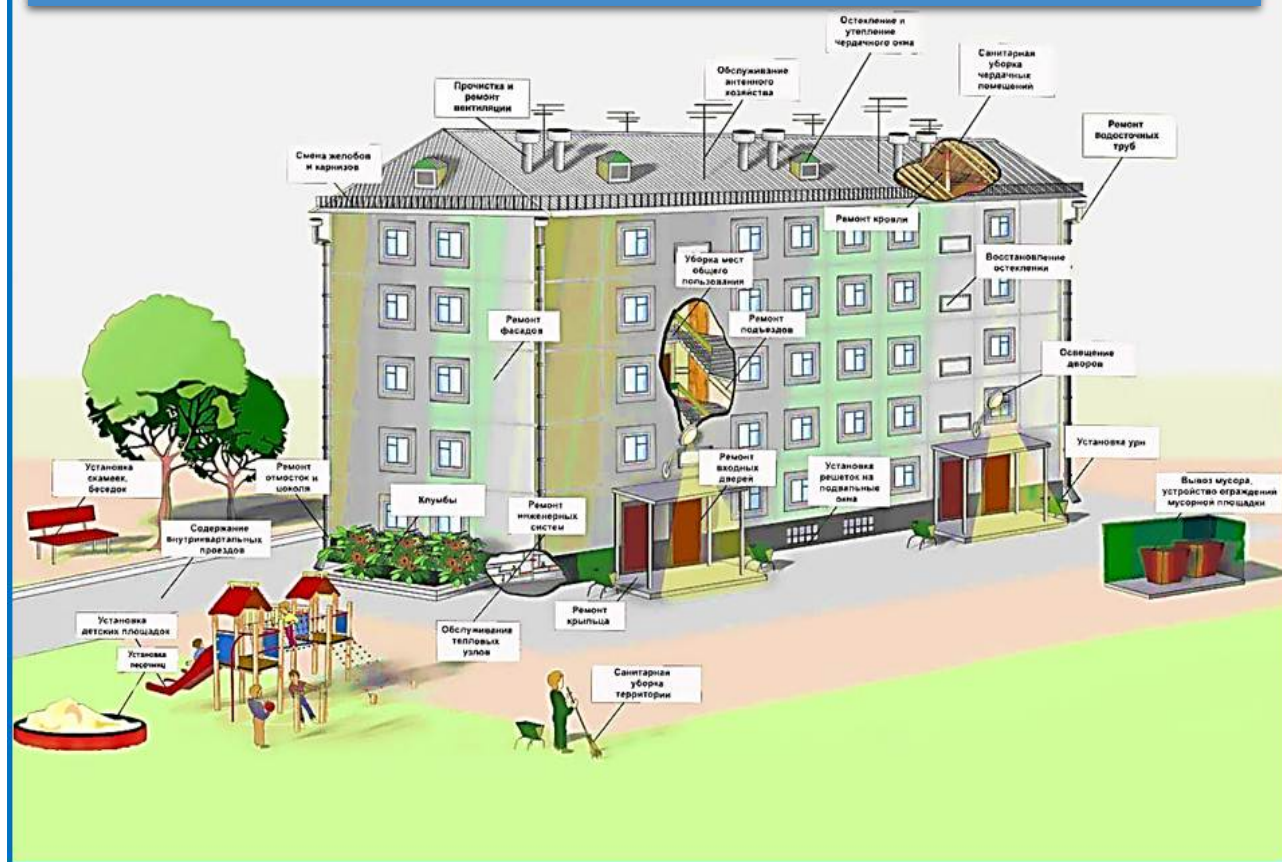


Собственник индивидуального жилого дома один содержит весь дом, начиная от крыши до подвала, аналогично и собственники помещений многоквартирного дома должны содержать не только свое помещение (квартира, магазин, кафе), но и общее имущество, принадлежащее им на праве долевой собственности (крыша, подвал, подъезды и т.д.).

### Что же означает содержание?

Под словом «содержание» понимается то, что собственник жилого помещения обязан поддерживать свое жилое помещение и общее имущество в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы других лиц, правила пользования помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и коммунальной квартире.

## СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА



В целях надлежащего содержания общего имущества, для обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания, для своевременного и квалифицированного решения вопросов пользования общим имуществом собственники помещений в многоквартирном доме должны управлять общим имуществом.

В соответствии со ст.31 Жилищного кодекса есть 5 способов управления общим имуществом:

- 1) собственниками помещений в случаях, когда многоквартирный дом включает в себя не более четырех квартир;
- 2) управляющей организацией (юридическое лицо) или управляющим (физическое лицо, имеющее статус индивидуального предпринимателя) на основании договора;
- 3) товариществом собственников жилья;
- 4) жилищным или жилищно-эксплуатационным кооперативом;
- 5) специализированным государственным или муниципальным учреждением в случае, когда все жилые помещения находятся в государственной или муниципальной собственности.

Согласно ст.31 Жилищного кодекса КР способ управления общим имуществом собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома выбирается на общем собрании собственников помещений. Решение общего собрания о выборе способа управления принимается большинством голосов из общего числа собственников жилых и нежилых помещений и является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.





### 3. Права и обязанности собственников помещений

Данный раздел посвящен теме о правах и обязанностях собственников помещений, которые определены статьями 17, 18, 20 Жилищного Кодекса Кыргызской Республики.

#### Собственники жилых помещений (квартир)

•осуществляют свои права на жилое помещение в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены Жилищным Кодексом и другими нормативными правовыми актами

#### Права

- несут бремя содержания жилого помещения, находящегося в их собственности, а также иного имущества, принадлежащего им на праве общей долевой собственности;
- поддерживают свои жилые помещения и общее имущество в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ними, соблюдают права и законные интересы других лиц, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и коммунальной квартире;
- возмещают причиненный ими ущерб для восстановления разрушенного жилого помещения или общего имущества;
- в одностороннем порядке расторгают договор срочного пользования жилым помещением в случае, если наниматель (квартирант, арендатор) использует его не по назначению, систематически либо существенно нарушает права и законные интересы других лиц, бесхозяйственно обращается с жилым помещением и общим имуществом, допуская его разрушение.

#### Обязанности

*В случае если собственник жилого помещения не исполняет свои обязанности, установленные настоящим Кодексом и другими нормативными правовыми актами, лица, права которых нарушены, или их представители могут предупредить собственника о необходимости устранения нарушений, а если они влекут разрушение помещения – также назначают собственнику соразмерный срок для ремонта помещения.*

*Если собственник жилого помещения после предупреждения продолжает нарушать права и интересы других лиц или использовать жилое помещение не по назначению, равно как и не производит необходимого ремонта в установленные сроки, суд по иску лица, права которого нарушены, может принять решение о продаже с публичных торгов такого жилого*

## Собственники нежилых помещений (магазины, кафе и т.д.)

- являются собственниками общего имущества собственников жилых помещений в многоквартирном доме, где их доля определяется пропорционально площади нежилого помещения собственника к общей площади жилых и нежилых помещений многоквартирного дома.

### Права

- несут бремя содержания помещений, находящихся в их собственности, обеспечивают их сохранность, надлежащее техническое и санитарное состояние, производят текущий и капитальный ремонт помещений за свой счет, несут общие расходы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также соблюдают противопожарные правила, принимают меры по экономии топливно-энергетических ресурсов;
- при самовольном переустройстве или перепланировке принадлежащего им помещения несут ответственность в установленном законодательством порядке и обязаны за свой счет привести это помещение в прежнее состояние.

### Обязанности

#### 4. Расходы на содержание общего имущества многоквартирного дома

*Владение имуществом налагает на его собственника обязанность содержать данное имущество.*

Собственник жилого и нежилого помещения в многоквартирном доме **обязан** участвовать в расходах на управление общим имуществом многоквартирного дома, находящегося в общей долевой собственности, соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество, независимо от выбранной формы управления.

Размер платы на управление общим имуществом многоквартирного дома определяется решением общего собрания собственников жилых помещений и определяется на один год.

Обязанность по оплате расходов на управление общим имуществом многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений (жилых и нежилых) в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме.

При переходе права собственности на жилое и нежилое помещение в многоквартирном доме к новому собственнику также к нему переходят и обязательства по оплате расходов на управление общим имуществом.

Временное отсутствие собственников жилых и нежилых помещений не является основанием для освобождения от оплаты расходов на управление общим имуществом многоквартирного дома.

Собственники жилых и нежилых помещений, имеющие задолженности по оплате расходов на управление общим имуществом, не могут занимать должности в органах управления товариществ собственников жилья, жилищных или жилищно-эксплуатационных кооперативов.

Уполномоченные органы или лица, управляющие общим имуществом многоквартирного дома, вправе обратиться в суд о взыскании задолженности по оплате расходов на содержание общего имущества с собственников помещений.

---

Законодательство не делает никаких исключений ни для государственных органов, ни для органов местного самоуправления, ни для граждан, ни для собственников нежилых помещений в многоквартирном доме.

---

## 5. Общее собрание собственников помещений

У собственников жилья в многоквартирном доме не должен возникать вопрос, зачем посещать общие собрания. Ведь **целью проведения таких собраний является эффективная реализация планов по уборке и ремонту прилегающих к дому территорий, ремонту крыши и подъездов, по защите прав собственников жилья и т.д.**

Ситуации, в связи с которыми могут собираться общие собрания собственников жилья, могут быть самыми разными. Например, жильцы квартир получают квитанции на оплату каких-либо сомнительных услуг. Тогда собирается собрание, чтобы выяснить, какая компания занимается рассылкой квитанций, и какие полномочия у нее имеются, чтобы взимать с собственников жилья плату.

Или собирается собрание, чтобы назначить старших по подъезду, переизбрать домовый комитет или по другим насущным вопросам, когда по отношению к имуществу дома совершаются несогласованные действия.

Из этих примеров можно сделать определенный вывод – **собственнику жилья крайне важно посещать общие собрания жильцов многоквартирного дома, чтобы всегда быть в курсе событий**, как распоряжаются имуществом их дома и имеют ли принимаемые решения по тем или иным вопросам правовую основу.

В итоге основным органом управления в многоквартирном доме, независимо от выбранного способа управления, является общее собрание собственников помещений. Необходимо отметить, что в многоквартирных домах, управляемых ТСЖ или жилищным кооперативом, порядок проведения общего собрания имеет некоторые отличия. Так, в домах, управляемых ТСЖ, на общих собраниях право голоса имеют только члены ТСЖ, т.е. те собственники помещений, которые дали свое желание на создание ТСЖ. Соответственно собственники, не являющиеся членами ТСЖ, не имеют права голоса на общем собрании, но обязаны исполнять решения общего собрания членов ТСЖ. Следующим отличием является то, что общее собрание можно проводить в форме опроса (путем обхода каждой квартиры).

**Все решения, принятые на общем собрании собственников жилья, должны оформляться в протоколы, которые в обязательном порядке подписываются инициаторами проведения таких собраний, а также утвержденным председателем общего собрания или его секретарем. Все протоколы общих собраний должны сохраняться.** Результаты голосования или принятые решения на общем собрании собственников жилья должны доводиться до всех жильцов многоквартирного дома путем размещения их в письменном виде в местах общего пользования (доски объявлений возле подъездов, возле лифтов и т.д.).

Образец протокола общего собрания прилагается  
(Приложение №1)

## **6. Товарищество собственников жилых и нежилых помещений многоквартирных домов (ТСЖ)**

Деятельность ТСЖ и жилищных кооперативов регулируются:

- Жилищным Кодексом Кыргызской Республики;
- Гражданским Кодексом Кыргызской Республики;
- Законом Кыргызской Республики «О товариществах собственников жилых и нежилых помещений многоквартирных домов».

**ТСЖ** – это некоммерческая организация, создаваемая собственниками жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом (комплексом недвижимого имущества) в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

ТСЖ учреждается собственниками жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах (собственники), т.е. если в доме находится магазин, кафе и др., то его собственник имеет право дать свой голос на создание ТСЖ и стать полноправным членом ТСЖ.

Собственники, изъявившие желание на членство, после государственной регистрации ТСЖ становятся его членами и приобретают права и обязанности членов ТСЖ.

Собственники, не являющиеся членами ТСЖ, в равной мере несут бремя содержания общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с законодательством Кыргызской Республики.

Создание двух и более товариществ собственников жилья в одном многоквартирном доме не допускается.

### **Создание ТСЖ**

Для создания ТСЖ инициативной группой в количестве не менее 3 собственников созывается учредительное собрание.

Инициативная группа уведомляет всех собственников о проведении учредительного собрания не позднее 10 дней до даты проведения собрания. В уведомлении о проведении учредительного собрания указываются форма проведения собрания, место и время проведения собрания, повестка дня.

Уведомление о проведении учредительного собрания направляется в письменной форме и вручается каждому собственнику под расписку или посредством почтового отправления (заказным письмом).

Учредительное собрание принимает решение:

- 1) о создании ТСЖ;
- 2) об утверждении наименования и местонахождения ТСЖ;
- 3) об утверждении устава ТСЖ;
- 4) об избрании органов управления ТСЖ.

Учредительное собрание вправе рассматривать и другие вопросы, относящиеся к созданию и деятельности ТСЖ в соответствии с законодательством Кыргызской Республики.

Учредительное собрание может проходить в форме опроса (сбора подписей), оформляемого в письменной форме.

Голосование может проводиться с использованием бюллетеней.

Решение об учреждении ТСЖ считается принятым, если за него проголосовало не менее 51 процента голосов от общего числа голосов собственников.

Итоги голосования доводятся до сведения собственников в срок не позднее 30 дней после принятия решения.

Протокол учредительного собрания ведется в обязательном порядке.

ТСЖ считается созданным и является юридическим лицом с момента его государственной регистрации в органах юстиции.

ТСЖ создается без ограничения срока деятельности, если иное не предусмотрено уставом товарищества.

*Типовые документы для представления в органы юстиции прилагаются (Приложения №№2-4)*

## **Устав ТСЖ**

Товарищество собственников жилья действует на основании своего устава.

Устав товарищества собственников жилья должен содержать:

1) полное наименование товарищества собственников жилья и его юридический адрес, предмет и цели деятельности;

2) порядок управления деятельностью товарищества собственников жилья, количественный состав и сроки полномочий органов управления;

3) иные вопросы, которые общее собрание посчитает необходимым внести в него в соответствии с законодательством Кыргызской Республики.



## Права ТСЖ

1) заключать в соответствии с законодательством Кыргызской Республики договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме и прочие договоры в интересах собственников и членов товарищества;

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

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

4) выполнять работы для собственников и предоставлять им услуги;

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

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

7) передавать во временное пользование имущество, принадлежащее товариществу;

8) предоставлять заинтересованным лицам информацию о фактическом проживании граждан в квартирах многоквартирного дома.

Также в случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников, ТСЖ вправе:

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

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

3) осуществлять в соответствии с требованиями законодательства Кыргызской Республики от имени и за счет собственников застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков;

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

Кроме этого, ТСЖ вправе в порядке, установленном законодательством Кыргызской Республики и уставом товарищества, определить неустойку за просрочку обязательных платежей, взносов и оплаты иных общих расходов, сумма которой не может превышать 30 процентов от общей суммы долга.

В случае неисполнения собственниками своих обязанностей по участию в общих расходах ТСЖ в судебном порядке вправе потребовать возмещения



обязательных платежей и взносов, а также полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения собственниками обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

### **Обязанности ТСЖ**

ТСЖ обязано:

1) обеспечивать выполнение требований законодательства Кыргызской Республики, а также устава товарищества;

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

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

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

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

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

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

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

### **Реорганизация и ликвидация ТСЖ**

Реорганизация и ликвидация ТСЖ осуществляются в соответствии со статьями 92 и 96 части 1 Гражданского Кодекса Кыргызской Республики.

По решению общего собрания собственников ТСЖ может быть преобразовано в жилищный или жилищно-строительный кооператив.

Имущество ТСЖ, оставшееся после его ликвидации и погашения долгов, распределяется между членами товарищества соразмерно их долям в общем имуществе.

### **Объединение ТСЖ**

Два и более товарищества собственников жилья могут создать объединение ТСЖ для совместного управления общим имуществом в многоквартирных домах. Управление указанным объединением осуществляется в соответствии со статьями 165, 166, 167 Гражданского Кодекса Кыргызской Республики.

## **Передача документов ТСЖ**

С момента государственной регистрации ТСЖ собственники или организация, ранее управлявшая общим имуществом собственников, обязаны передать ТСЖ по акту приема-передачи все документы, связанные с этим зданием или зданиями и земельными участками, закрепленными за ними, а также провести освидетельствование технического состояния общего имущества, здания или зданий с предоставлением письменного заключения.

В случае если такие организации прекратили свою деятельность к моменту государственной регистрации ТСЖ, лицу, которому были переданы указанные документы, обязано передать их товариществам собственников жилья в вышеуказанном порядке.

При создании ТСЖ общее имущество, как правило, должно быть приведено в надлежащее состояние ранее обслуживавшей организацией.

Надлежащее состояние общего имущества предполагает нормально функционирующие внутридомовые сети и инженерное оборудование, а также исправность систем обеспечения безопасности здания многоквартирного дома.

## **Членство в ТСЖ**

Членство в ТСЖ возникает у собственника на основании заявления о вступлении в ТСЖ.

Если в многоквартирном доме создано ТСЖ, лица, приобретающие помещения в этом доме, вправе стать членами товарищества после возникновения у них права собственности на жилые или нежилые помещения.

Членство в ТСЖ прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов товарищества или с момента прекращения права собственности на жилое или нежилое помещение в многоквартирном доме.

## **Органы управления ТСЖ**

Органами управления ТСЖ являются:

- общее собрание членов товарищества;
- правление товарищества;
- ревизионная комиссия (ревизор).

---

*Необходимо обратить внимание на то, что в общем собрании принять участие и голосовать за решение вопросов, поставленных на повестку дня, могут только члены ТСЖ, т.е. собственники помещений, которые:*

- давали свое согласие на создание ТСЖ;*
- вступили в членство ТСЖ на основании заявления о вступлении в товарищество собственников жилья.*

*Собственники, не являющиеся членами ТСЖ, могут принять участие, но при этом не имеют право голосовать и подчиняются решению собрания членов ТСЖ*

---

---

*НАПРИМЕР, дом состоит из 80 квартир = 80 собственников, из них 42 квартиры (собственники) изъявили желание создать ТСЖ, т.е. количество членов ТСЖ составляет 42.*

*Следовательно, общее собрание правомочно, если в нем приняли участие более 21 собственников (членов ТСЖ) или их представители.*

---

## **Общее собрание членов ТСЖ**

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

### К компетенции общего собрания членов ТСЖ относятся:

- 1) внесение изменений и дополнений в устав товарищества, в том числе и принятие его в новой редакции;
- 2) принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества;
- 3) избрание правления и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;
- 4) установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества;
- 5) образование специальных фондов товарищества, в том числе резервного фонда, фонда на восстановление и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и его оборудования;
- 6) принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;
- 7) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества;
- 8) утверждение годового бюджета и годового плана о финансовой деятельности товарищества и отчета о выполнении такого плана;
- 9) рассмотрение жалоб на действия правления, председателя правления и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;
- 10) принятие и изменение по представлению председателя правления товарищества правил внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положения об оплате их труда;
- 11) определение размера вознаграждения членов правления товарищества;
- 12) принятие решений о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в многоквартирном доме;
- 13) утверждение ежегодного отчета правления;
- 14) принятие решения о передаче общего имущества товарищества в управление физическому или юридическому лицу (управляющему), а также определение перечня услуг, которые управляющий должен предоставлять товариществу;

15) принятие решения о строительстве дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме.

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

Каждому члену товарищества на общем собрании членов товарищества собственников жилья предоставляется один голос.

Члены ТСЖ вправе уполномочить представителя на участие в общем собрании, полномочия которого подтверждаются доверенностью.

Доверенность, выданная членом ТСЖ близким родственникам, может быть заверена председателем правления товарищества и скреплена печатью ТСЖ.

Образец доверенности прилагается  
(Приложение №6)

Решения общего собрания членов товарищества собственников жилья, принятые с нарушением порядка, установленного Законом Кыргызской Республики «О товариществах собственников жилых и нежилых помещений многоквартирных домов», являются недействительными.

Общее собрание членов ТСЖ проводится не реже одного раза в год. Внеочередные собрания созываются либо по решению правления, либо по требованию ревизионной комиссии, либо по инициативе не менее 10 процентов членов ТСЖ.

Лицо, по инициативе которого созывается собрание, кроме правления товарищества, обязано представить правлению товарищества письменное заявление о необходимости созыва внеочередного собрания с указанием повестки дня и даты проведения собрания.

Правление ТСЖ обязано провести общее собрание членов товарищества собственников жилья в соответствии с порядком, установленным Законом Кыргызской Республики «О товариществах собственников жилых и нежилых помещений многоквартирных домов» и уставом товарищества.

Уведомление о проведении общего собрания членов товарищества собственников жилья направляется в письменной форме и вручается каждому члену товарищества под расписку или посредством почтового отправления (заказным письмом). Уведомление направляется не позднее чем за 10 дней до даты проведения общего собрания.

В уведомлении о проведении общего собрания членов товарищества собственников жилья указываются сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание, форма, место и время проведения собрания, повестка дня. Общее собрание членов товарищества собственников жилья не

вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня.

Образец уведомления прилагается  
(Приложение №7)

Общее собрание членов ТСЖ правомочно, если на нем присутствуют более 50 процентов членов товарищества или их представителей.

В случае отсутствия кворума правление товарищества назначает новые место, дату и время проведения общего собрания. Вновь назначенное общее собрание членов ТСЖ может быть созвано не ранее 2 дней и не позднее 30 дней с момента несостоявшегося ранее общего собрания.

Решения общего собрания членов ТСЖ по нижеперечисленным вопросам принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов ТСЖ:

- принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества;
- принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;
- определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества;
- принятие решений о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в многоквартирном доме;
- утверждение ежегодного отчета правления.

Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов товарищества или их представителей.

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

---

Общее собрание членов ТСЖ может проходить в форме опроса (сбора подписей), оформляемого в письменной форме. Голосование может проводиться с использованием бюллетеней.

---

Решения общего собрания членов ТСЖ принимаются открытым голосованием. По требованию не менее 20 процентов присутствующих на собрании членов товарищества или их представителей принятие решений производится тайным голосованием.

Решения общего собрания членов ТСЖ принятые в установленном порядке, являются обязательными для всех членов ТСЖ и собственников.

## **Правление ТСЖ**

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

Правление ТСЖ избирается из числа членов товарищества общим собранием членов товарищества на срок, установленный уставом товарищества, но не более чем на 2 года. Количество членов правления должно быть нечетным и устанавливается уставом товарищества.

Правление ТСЖ избирает из своего состава председателя товарищества.

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

Заседание правления ТСЖ проводится не реже одного раза в месяц, если иное не установлено уставом товарищества.

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

### Обязанности правления ТСЖ:

1) соблюдение товариществом законодательства Кыргызской Республики и требований устава товарищества;

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

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

4) управление многоквартирным домом;

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

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

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

8) созыв и проведение общего собрания членов товарищества;

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

## **Председатель ТСЖ**

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

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

### **Ревизионная комиссия**

Ревизионная комиссия (ревизор) ТСЖ избирается общим собранием членов товарищества не более чем на 2 года. В состав ревизионной комиссии товарищества собственников жилья не могут входить члены правления товарищества и члены их семей.

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

Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников жилья:

- 1) проводит не реже одного раза в год ревизию финансовой деятельности товарищества;
- 2) представляет общему собранию членов товарищества заключение о смете доходов и расходов товарищества на соответствующий год и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;
- 3) отчитывается перед общим собранием членов товарищества о своей деятельности.

### **Хозяйственная деятельность ТСЖ**

Для достижения целей, предусмотренных уставом, ТСЖ вправе заниматься хозяйственной деятельностью.

ТСЖ может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

- 1) обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- 2) строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с законодательством Кыргызской Республики;
- 3) сдача в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирном доме.

На основании решения общего собрания членов ТСЖ доход от хозяйственной деятельности товарищества используется для оплаты общих

расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные уставом товарищества. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности товарищества собственников жилья, предусмотренные уставом товарищества.

### **Участие собственников помещений в общих расходах**

Собственники, независимо от членства в ТСЖ, обязаны участвовать в общих расходах по содержанию общего имущества, управляемого ТСЖ, пропорционально их доле в общем имуществе.

Размер платежей и взносов на содержание общего имущества определяется ТСЖ в порядке, установленном уставом общества.

Внесение соответствующих взносов и платежей производится ежемесячно в порядке, предусмотренном уставом товарищества.

Доходы, полученные от использования общего имущества, принадлежат собственникам и используются в целях эффективного содержания и управления общим имуществом.

## **7. Жилищный или жилищно-строительный кооператив**

Жилищный или жилищно-эксплуатационный кооператив – добровольное объединение собственников жилых и нежилых помещений на основе членства для управления общим имуществом многоквартирного дома, основанное на объединении их имущественных паевых взносов, имеющих денежную оценку.

Во времена бывшего СССР существовали различные жилищные, жилищно-строительные кооперативы (далее ЖСК). Эти кооперативы были началом эффективного управления общим имуществом многоквартирных домов (далее МКД).

Граждане объединялись в ЖСК и строили дома, которые становились собственностью ЖСК или жилищного кооператива. Таким образом, дольщики владели всем домом на правах общей долевой собственности. Граждане были заинтересованы в сохранности своего МКД и более эффективно управляли и содержали его.

В настоящее время, в целях эффективного управления общим имуществом МКД, жители также могут объединяться в подобные кооперативы.

В соответствии со ст.152 Гражданского кодекса КР права и обязанности членов жилищных и жилищно-строительных кооперативов после приобретения ими права собственности на жилые помещения определяются настоящим Кодексом и законами Кыргызской Республики "О товариществах собственников жилых и нежилых помещений многоквартирных домов".



## СРАВНЕНИЕ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ С УПРАВЛЕНИЕМ ГОСУДАРСТВОМ

<i>ГОСУДАРСТВО</i>		<i>ТСЖ или ЖК</i>
<b>Жогорку Кенеш</b>		<b>Общее собрание</b>
<b>Правительство</b>		<b>Правление ТСЖ или ЖК</b>
<b>Налоги</b>		<b>Взносы</b>
<b>Конституция</b>		<b>Устав</b>
<b>Граждане</b>		<b>Члены товарищества (объединения)</b>

**8. Управление общим имуществом многоквартирного дома управляющей организацией или управляющим**

Согласно ст. 33 Жилищного кодекса КР, собственники жилых и нежилых помещений многоквартирного дома на основании решения общего собрания собственников помещений объявляют конкурс на заключение договора об управлении общим имуществом МКД.

Управление общим имуществом собственников жилых и нежилых помещений МКД управляющей организацией или управляющим осуществляется на основании договора. Порядок заключения, форма и существенные условия договора доверительного управления общим имуществом собственников жилых и нежилых помещений МКД устанавливаются гражданским законодательством.

Изменение и (или) расторжение договора управления общим имуществом собственников жилых и нежилых помещений МКД осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

Управление общим имуществом МКД может осуществляться только одним управляющим или управляющей организацией.

В случае если общим собранием собственников жилых и нежилых помещений МКД выбрана другая управляющая организация (управляющий) или выбран другой способ управления общим имуществом, управляющая организация (управляющий) обязана передать за тридцать дней до прекращения договора управления общим имуществом всю техническую документацию на многоквартирный дом и иные документы, связанные с управлением такого дома, соответствующим представителям.

Управляющая организация (управляющий) ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам жилых и нежилых помещений в МКД отчет о выполнении договора об управлении за предыдущий год, если иное не установлено договором управления общим имуществом многоквартирного дома.

## **9. Оформление придомового земельного участка**

В соответствии с Жилищным Кодексом КР **придомовой земельный участок (земельный участок при многоквартирном доме)** – это участок, включающий в себя территорию, прилегающую к дому, включая зеленые насаждения, внутриворовые ирригационные сети (за исключением магистральных и подающих каналов) и сети наружного освещения, хозяйственные, детские и спортивные площадки, площадки, оборудованные для сбора твердых бытовых отходов, и другие участки, границы которых

определяются в порядке, установленном законодательством Кыргызской Республики.

Согласно статьи 6 Закона КР «О введении в действие Жилищного кодекса Кыргызской Республики» границы придомовых земельных участков многоквартирных домов определяются на основании актов об отводе земельного участка под строительство дома.

В случае отсутствия акта об отводе земельного участка под строительство дома границы придомового земельного участка определяются на основании проекта границ придомового земельного участка.

Проекты границ придомового земельного участка разрабатываются уполномоченным государственным органом по архитектуре и строительству и утверждаются общими собраниями собственников помещений многоквартирных домов. Общее собрание собственников помещений многоквартирного дома правомочно при условии участия на собрании большинства собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома.

Проекты границ придомового земельного участка размещаются в доступном общественном месте для ознакомления собственников помещений и получения их замечаний и предложений в течение одного месяца с момента размещения проекта.

При исчислении размеров площади придомового земельного участка многоквартирного дома не учитываются размеры земельного участка под домом. При этом учитывается количество жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

Для группы многоквартирных домов одинаковой этажности, расположенных фасадными, тыльными или торцевыми сторонами друг к другу, границы их придомовых земельных участков определяются по срединной линии в соответствии с градостроительными нормами и с учетом сложившейся градостроительной ситуации.

Для группы многоквартирных домов разной этажности, расположенных фасадными, тыльными или торцевыми сторонами друг к другу, границы между их придомовыми земельными участками принимаются методом интерполяции, исходя из расчетных размеров площадей придомовых земельных участков.

Для группы многоквартирных домов, расположенных фасадной и тыльной сторонами друг к другу, границы их придомовых земельных участков определяются таким образом, чтобы организовать дворовое пространство с

элементами обустройства в соответствии с градостроительными нормами для многоквартирного дома, расположенного фасадной стороной, и озелененное пространство вдоль многоквартирного дома, расположенного тыльной стороной.

Минимальные размеры озелененного пространства с тыльной стороны многоквартирного дома устанавливаются с учетом фактической ситуации, но не менее  $1/2$  высоты здания для многоквартирных домов до 3 этажей и  $1/3$  высоты здания для многоквартирных домов 4 этажей и более.

Для группы многоквартирных домов, расположенных фасадной стороной одного дома к торцевой стороне другого дома без примыкания друг к другу, границы их придомовых земельных участков определяются таким образом, чтобы у многоквартирного дома, расположенного фасадной стороной, был организован проезд с тротуаром (или совмещенный с тротуаром) и газоном в соответствии с градостроительными нормами, а в границы придомового земельного участка другого многоквартирного дома, расположенного торцевой стороной, была включена полоса для озеленения со стороны торца дома шириной в зависимости от сложившейся градостроительной ситуации и с учетом существующего обустройства земельных участков.

Для группы многоквартирных домов, расположенных тыльной стороной одного многоквартирного дома к торцевой стороне другого многоквартирного дома без примыкания друг к другу, границы их придомовых земельных участков определяются с учетом градостроительной ситуации и должны составлять не менее  $1/2$  высоты здания для многоквартирных домов до 3 этажей и  $1/3$  высоты здания для многоквартирных домов 4 этажей и более со стороны каждого многоквартирного дома.

Определение границ придомового земельного участка в многоквартирном доме осуществляется за счет средств собственников помещений в многоквартирном доме.

Для разрешения спорных ситуаций по определению границ придомовых земельных участков органом местного самоуправления создается согласительная комиссия. В состав согласительной комиссии входят депутаты местного кенеша, представители исполнительного органа местного самоуправления, собственников помещений, а также специалисты.

Порядок работы согласительной комиссии определяется органом местного самоуправления.

На основании проекта границ придомового земельного участка уполномоченный государственный орган по регистрации прав на недвижимое

имущество осуществляет вынос границ в натуру (закрепление на местности), регистрирует права на земельный участок и выдает правоудостоверяющие документы на придомовый земельный участок в порядке, установленном законодательством Кыргызской Республики.

#### **10. Переустройство помещений в жилых зданиях. Размещение в жилом доме объектов предпринимательской деятельности**

Согласно ст. 88-92 ЖК КР, переустройство помещений в жилых зданиях может осуществляться собственником жилого помещения в порядке, определяемом законодательством, под надзором уполномоченного органа и органа, осуществляющего деятельность в области эксплуатации жилищного фонда, и включает в себя:

- 1) перепрофилирование – изменение функционального назначения помещения;
- 2) реконструкция – изменение объемно-планировочных и конструктивных решений, инженерного оборудования и архитектурных решений помещения;
- 3) перепланировка – изменение плана помещений с последующим изменением конфигурации данного помещения.

Переустройство помещений в крупнопанельных, монолитных и кирпичных (комплексной конструкции) многоквартирных домах запрещается, за исключением случая частичного разрушения здания в связи с действиями непреодолимой силы. Допускается переустройство помещений в жилых домах каркасной конструкции в случаях, если переустройство не нарушает системы жизнеобеспечения жилого дома и не влечет увеличение нагрузок на инженерные коммуникации и эксплуатационных нагрузок на конструкцию здания.

Запрещается производить переустройство помещений без проектно-изыскательских работ, выполненных специализированными организациями, и получения заинтересованной стороной соответствующих разрешительных документов.

Запрещается производить перепрофилирование жилого помещения в нежилое помещение, если доступ к переводимому помещению невозможен без использования помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям, или отсутствует техническая возможность оборудовать такой доступ к данному помещению, если переводимое помещение является частью жилого помещения либо используется собственником данного помещения или

иным лицом в качестве места постоянного проживания, если право собственности на переводимое помещение обременено правами каких-либо лиц.

При переустройстве жилого или нежилого помещения в многоквартирном доме проект переноса инженерных сооружений должен согласовываться с соответствующими снабжающими организациями в случае реконструкции (изменение объемно-планировочных и конструктивных решений, инженерного оборудования и архитектурных решений помещения).

Должностные лица уполномоченных органов, ответственных за дачу разрешения на переустройство жилых и нежилых помещений и инженерных сетей, несут ответственность за достоверность принятых документов, соответствие принятых решений действующим нормативам Кыргызской Республики.

Завершение переустройства жилого помещения подтверждается актом приемочной комиссии, которая создается в порядке, установленном градостроительным законодательством.

Акт приемочной комиссии, принятый в установленном порядке, направляется в соответствующие уполномоченные органы.

Самовольным является переустройство жилого помещения, проведенное с нарушением требований, предусмотренных законодательством.

Лицо, самовольно переустроившее жилое или нежилое помещение, несет ответственность, предусмотренную законодательством.

Собственник или наниматель жилого и нежилого помещения, которое было самовольно переустроено, обязан привести такое помещение в прежнее состояние в разумные сроки, установленные уполномоченным органом.

Согласно п.5 ст. 20 ЖК КР, размещение в нежилых помещениях в многоквартирном доме промышленных производств не допускается. Перечень разрешенных видов деятельности в этих помещениях определяется Правительством КР.

Так, пункт 7.3 СНиП КР 31-01:2001 устанавливает ограничения на размещение в МКД объектов предпринимательской деятельности, в соответствии с которыми в перепрофилированных, перепланированных и реконструированных помещениях жилых зданий разрешается размещать:

- магазины розничной торговли;
- предприятия общественного питания закусочного типа с работой в дневное время;

- предприятия бытового обслуживания;
- юридические консультации, нотариальные конторы;
- офисы;
- гостиницы;
- малые предприятия или частные фирмы медицинского профиля.

В помещениях жилых зданий не допускается размещение:

- магазинов по реализации строительных, москательных-химических и других товаров, эксплуатация которых может привести к загрязнению территории;
- магазинов с наличием в них взрывопожароопасных веществ и материалов;
- магазинов оптовой торговли;
- специализированных рыбных и овощных магазинов;
- бань, саун, прачечных, химчисток, общественных туалетов;
- казино, ночных баров, предприятий с ночным режимом работы;
- предприятий бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся вещества (за исключением парикмахерских, мастерских ремонта бытовых машин и приборов).

В связи с тем, что собственникам жилых и нежилых помещений принадлежит общее имущество МКД, находящееся в их долевой собственности, то размещение в нежилом помещении дома любого объекта предпринимательской деятельности, не подпадающего под вышеуказанный перечень, но использующего это имущество, может производиться только по соглашению всех без исключения собственников жилых и нежилых помещений, а в случае отсутствия такого соглашения – в порядке, устанавливаемом судом (ст. 269 ГК КР).

### **11. Поддержка инициатив собственников многоквартирных домов за счет стимулирующих (долевых) грантов**

В целях развития форм самоорганизации, самообеспечения и самоуправления населения, а также для объединения усилий населения и органов власти, направленных на развитие города Бишкек и местных сообществ, ежегодно мэрией города Бишкек и Бишкекским городским кенешем реализуется Программа развития города за счет стимулирующих (долевых) грантов.

Гранты направляются на финансирование приоритетных проектов, направленных на развитие территорий города Бишкек и местных сообществ, повышению общественной активности и формированию способности самостоятельного решения коммунальных и иных вопросов жизнедеятельности.

Источниками формирования грантов являются средства бюджета города Бишкек. Данная программа реализуется с 2005 года.

Приоритетными направлениями в многоквартирных домах являются капитальный (восстановительный) ремонт общего имущества дома.

Грантовые средства в многоквартирных домах могут получить дома, в которых созданы ТСЖ или жилищные кооперативы.

Содействие заявителям по участию в Программе развития города за счет стимулирующих (долевых) грантов осуществляются Агентством развития города Бишкек.

#### **Кто присуждает гранты?**

Все поступившие заявки рассматривает, а затем присуждает гранты Грантовая комиссия местного самоуправления г. Бишкек, в которую входят представители мэрии г. Бишкек, Бишкекского городского кенеша, Бишкекского финансового управления г. Бишкек, Агентства развития г. Бишкек.

Примечание: Заседания грантовой комиссии проводятся по мере накопления в Агентстве 5 и более проектных заявок на получение гранта.

#### **Критерии отбора победителей:**

Соответствие заявки приоритетным направлениям финансирования;  
Обязательное 50% внебюджетное софинансирование со стороны заявителя;

Проекты принимаются только от следующих организаций и учреждений:  
для многоэтажных жилых домов - ТСЖ и иные жилищные кооперативы;  
для развития инфраструктуры жилых массивов и частной застройки –  
Муниципальные территориальные управления мэрии г. Бишкек  
для зданий школ и детских садов – ОФ поддержки родителей.

Сумма запрашиваемого гранта (грантовая часть проекта) не должна превышать 450 000с.

#### **Приоритетные направления:**

Капитальный /восстановительный/ ремонт кровли;  
Капитальный /восстановительный/ ремонт боковых швов, фасада;  
Капитальный /восстановительный/ ремонт внутридворовых ирригационных сетей;  
Капитальный /восстановительный/ ремонт отмосток;  
Установка электрощитов в подъездах;  
Ремонт подъездов;  
Устройство ограждения придомового земельного участка;  
Устройство детских и спортивных площадок;



Благоустройство придомового земельного участка: устройство дорожек, площадок, парковки, озеленение, внутри дворовое освещение и т.д.;

**НЕ ПРИНИМАЮТСЯ:**

заявки от физических лиц, религиозных, политических групп и организаций,

проекты, направленные на реализацию религиозных и политических целей,

бизнес- проекты и проекты на развитие организации.

**ЧТО НУЖНО СДЕЛАТЬ ДЛЯ ПОЛУЧЕНИЯ, СТИМУЛИРУЮЩЕГО (ДОЛЕВОГО) ГРАНТА**

- Получить в Агентстве заявку на соискание гранта и консультацию сотрудников Агентства по подготовке необходимых документов;
- по мере готовности пакета документов, сдать в Агентство и зарегистрировать заявку для участия в конкурсе;
- в случае победы на конкурсе внести средства собственного вклада (софинансирование) в размере 50% от общей суммы проекта;
- следовать рекомендациям сотрудников Агентства.

**Перечень необходимых документов для подачи заявки на получение стимулирующего (долевого) гранта**

<b>ЗАЯВИТЕЛЬ</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Копии паспортов и резюме (руководителя организации, руководителя проекта, бухгалтера проекта);</li> <li>2. Копия свидетельства о регистрации организации</li> <li>3. Копия Устава (Положения) организации</li> <li>4. Справка из банка о финансовом состоянии организации, в том числе с указанием названия банка, его адреса, Ф.И.О. контактного лица, № счёта.</li> <li>5. Описание проекта в произвольной форме (цель, задачи, результат, продукт)</li> <li>6. Подтверждающие документы по софинансированию: <ul style="list-style-type: none"> <li>- гарантийное письмо;</li> <li>- протокол собрания жителей, ведомость сбора финансовых средств или иные документы, подтверждающие софинансирование)</li> </ul> </li> <li>7. Дефектный акт по ремонтируемому</li> </ol>	<b>АГЕНТСТВО РАЗВИТИЯ ГОРОДА</b>
------------------	---	--

	<p>объекту;</p> <p>8. Для партнёрских проектов – договора и соглашения между партнёрами.</p> <p>9. Для строящихся объектов – разрешительные документы;</p> <p>10. Подтверждающие бюджетные расчёты (сметы, прайс-листы, счета от поставщиков оборудования или услуг, и прочее) от не менее трёх организаций-поставщиков;</p> <p>11. Протокол о выборе подрядчика (поставщика);</p> <p>12. Фотография ремонтируемого объекта.</p> <p>13. Краткая проектная и грантовая история организации.</p> <p>14. Письма-поддержки от общественных деятелей и организаций (депутат Бишкекского городского кенеша).</p>	
--	--	--

**Форму заявки и консультации сотрудников** по подготовке реализации проектов можно получить **ежедневно** (кроме субботы и воскресенья) **с 09.00ч до 17.00ч.** (перерыв с 12.00ч. до 13.00ч.) в офисе Агентства развития города Бишкек по адресу: г.Бишкек, пр. Жибек-Жолу 495а, (перес. ул. Логвиненко).

*Образцы требуемых документов  
прилагаются (Приложение №9-13)*

**12. Образцы документов, используемых в управлении  
многоквартирным домом**

Приложение №1

**ПРОТОКОЛ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ  
ЖИТЕЛЕЙ \_\_\_\_\_**

г.Бишкек

« \_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Председатель - \_\_\_\_\_ инициалы и фамилия

Секретарь - \_\_\_\_\_ инициалы и фамилия

Присутствовали: жители квартал или другое (список прилагается)

Приглашенные: \_\_\_\_\_ чел. (могут быть представители райадминистрации,  
МТУ либо депутат БГК)

**ПОВЕСТКА ДНЯ:**

- 1.
- 2.

**СЛУШАЛИ:**

И.О. Фамилия - текст доклада.

**ВЫСТУПИЛИ:**

И.О. Фамилия - краткая запись выступления.

**РЕШИЛИ:**

- 1.1. \_\_\_\_\_
- 1.2. \_\_\_\_\_

**Председатель**

**Подпись**

**Инициалы и фамилия**

**Секретарь**

**Подпись**

**Инициалы и фамилия**

Приложение №2

**ПРОТОКОЛ**  
**учредительного собрания**  
**по созданию Товарищество собственников жилых и нежилых помещений**  
**в многоквартирном доме**

« \_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ года

г. Бишкек

**Общее количество квартир 64, собственников 64**

**Присутствовали:** общее количество собственников квартир дома №16, расположенное по адресу город Бишкек улица Малдыбаева дом 16 – 36 собственников. Кворум имеется более 51% собственников квартир. Из них:

- 1) Учредители – собственники квартир (инициаторы создания товарищества) в количестве 3-х человек:**
  - ФИО данные, место жительство
  - ФИО данные место жительство
  - ФИО данные место жительство

- 2) Собственники квартир дома №16, расположенное по адресу город Бишкек улица Малдыбаева дом 16 в количестве 33 человек.**

**Повестка дня:**

1. Об избрании председателя и секретаря собрания;
2. О создании Товарищества собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме;
3. Рассмотрение и утверждение Устава Товарищества собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме;
4. О местонахождения Товарищества собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме;
5. О Правлении и Председателе Товарищества собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме;
6. О Ревизионной комиссии и его Председателе Товарищества собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме;
7. О регистрации.

Рассмотрев предложенную повестку дня, единогласно **решили:**

- 1. Избрать Председателем собрания ФИО, секретарем собрания ФИО**
- 2. Создать Товарищество собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме со следующим наименованием:**

На государственном языке – «Жылуу үй» Көп батирлүү үйдөгү турак жана турак эмес жайлардын менчик ээлеринин шериктиги

На официальном языке: Товарищество собственников жилых и нежилых

помещений в многоквартирном доме «Теплый дом» (далее ТСЖ «Теплый дом»)

**3.** Одобрить и утвердить Устав ТСЖ «Теплый дом».

**4.** Определить местонахождение ТСЖ «Теплый дом» по адресу: г. Бишкек, улица Малдыбаева д.16 кв.40

**5.** Избрать Правление ТСЖ «Теплый дом» в следующем составе:

а. Аралбаева Турдубу Ибраевна

б. Балтагожин Алтынбек Айтынбекович

в. Чоюбекова Салия Бейшенбековна

**5.1.** Назначить Председателем Правления ТСЖ «Теплый дом». Аралбаеву Турдубу Ибраевну, проживающую по адресу: г. Бишкек, улица Малдыбаева, д.16 д.40

**6.** Избрать Ревизионную комиссию ТСЖ «Теплый дом».в следующем составе:

1.Айтбек кызы Асел

2.Уркумбаева Гульшат Авазкановна

3.Арунова Махабад Сатылгановна

**6.1.** Назначить Председателем Ревизионной комиссии ТСЖ «Теплый дом». Айбек кызы Асел., проживающую по адресу: г. Бишкек, улица Малдыбаева, д.16 кв.26.

**7.** Зарегистрировать ТСЖ «Теплый дом». в установленном законодательством порядке в соответствующих государственных органах Кыргызской Республики.

**При этом подтверждаем, что все сведения, указанные в настоящем протоколе, а также сведения, содержащиеся в представленных на регистрацию документах, достоверны и в установленных законом случаях согласованы с соответствующими государственными органами и (или) органами местного самоуправления вопросы создания юридического лица.**

**Председатель собрания**

**инициалы, фамилия**

**Секретарь собрания**

**инициалы, фамилия**

**ПОДПИСИ НОТ ЗАВЕРЯЮТСЯ!**

Приложение №3

**СПИСОК  
членов правления ТСЖ « \_\_\_\_\_ »**

г. Бишкек

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2014 г.

<b>№</b>	<b>ФИО</b>	<b>Год рожден ия</b>	<b>Местонахождение</b>	<b>Должность</b>
<b>1</b>				Председатель ТСЖ
<b>2</b>				Член правления ТСЖ
<b>3</b>				Член правления ТСЖ

Приложение №4

**СПИСОК**  
**учредителей (инициаторов)**  
**по созданию Товарищество собственников жилых и нежилых помещений**  
**в многоквартирном доме**

г. Бишкек

«\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

<b>№ № п/п</b>	<b>Фамилия, Имя, Отчество</b>	<b>Дата рождения</b>	<b>Паспортные данные, домашний адрес и телефон</b>	<b>Подпись</b>
1.				
2.				
3.				

Приложение №5

# Типовой Устав ТСЖ

## 1. Общие положения

1.1. Товарищество собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме «Теплый дом» (далее именуемое «ТСЖ» или «товарищество собственников жилья») является некоммерческой организацией, созданной в соответствии с Законом Кыргызской Республики «О товариществах собственников жилых и нежилых помещений многоквартирных домов» по инициативе более 51% собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме №10, расположенном по адресу: Кыргызская Республика, город Бишкек, мкр. Восток-5, для совместного управления общим имуществом (комплексом недвижимого имущества) в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

1.2. Цель ТСЖ – эффективное управление, эксплуатация и содержание общего имущества собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме №10, обеспечение ТСЖ коммунальными и другими услугами, представление и защита интересов ТСЖ, а также сотрудничество с государственными, общественными и другими организациями для решения социальных, правовых и других вопросов, связанных с деятельностью ТСЖ.

1.3. ТСЖ осуществляет свою деятельность в строгом соответствии с требованиями действующего законодательства Кыргызской Республики и настоящего Устава.

1.4. ТСЖ является юридическим лицом с момента его государственной регистрации. Имеет расчетный и другие счета в банках, печать со своим наименованием и штамп на государственном и русском языках.

1.5. С момента государственной регистрации ТСЖ приобретает гражданские права и обязанности для осуществления своей деятельности, может выступать истцом и ответчиком в суде.

1.6. Полное наименование ТСЖ:

**На государственном языке – «Жылуу уй» Көп батирлүү үйдөгү турак жана турак эмес жайлардын менчик ээлеринин шериктиги.**

**На официальном языке:** Товарищество собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме «Теплый дом».

1.7. Местонахождение ТСЖ: Кыргызская Республика, город Бишкек, мкр. Восток-5, дом 10, кв. 15 (по адресу руководителя).

1.8. Положения данного Устава касаются всех настоящих и будущих собственников жилых и нежилых помещений, арендаторов помещений и других лиц, в пользовании которых находятся помещения, строения, оборудование и сооружения ТСЖ.

1.9. Собственники, изъявившие желание на членство в ТСЖ, после государственной регистрации становятся его членами и приобретают права и обязанности членов товарищества собственников жилья, предусмотренные настоящим уставом и Законом.

Собственники, не являющиеся членами товарищества собственников жилья, в равной мере несут бремя содержания общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с настоящим Уставом и законодательством Кыргызской Республики.

## 2. Права товарищества собственников жилья

2.1. ТСЖ вправе:

1) заключать в соответствии с законодательством Кыргызской Республики договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме и прочие договоры в интересах собственников и членов товарищества;

2) определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в



резервный фонд, а также расходы на другие установленные законом и уставом товарищества цели;

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

4) выполнять работы для собственников и предоставлять им услуги;

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

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

7) передавать во временное пользование имущество, принадлежащее товариществу;

8) предоставлять заинтересованным лицам информацию о фактическом проживании граждан в квартирах многоквартирного дома.

2.2. В случаях если это не нарушает права и законные интересы собственников, товарищество собственников жилья вправе:

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

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

3) осуществлять в соответствии с требованиями законодательства Кыргызской Республики от имени и за счет собственников застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков;

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

2.3. Товарищество собственников жилья вправе в порядке, установленном законодательством Кыргызской Республики и уставом товарищества, определить неустойку за просрочку обязательных платежей, взносов и оплаты иных общих расходов, сумма которой не может превышать 30 процентов от общей суммы долга.

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

2.5. Товарищество собственников жилья вправе потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения собственниками обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

### **3. Обязанности товарищества собственников жилья**

3.1. Товарищество собственников жилья обязано:

1) обеспечивать выполнение требований законодательства Кыргызской Республики, а также устава товарищества;

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

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

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

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

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

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

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

#### **4. Членство в товариществе собственников жилья**

4.1. Членство в товариществе собственников жилья возникает у собственника на основании заявления о вступлении в товарищество собственников жилья.

4.2. Лица, приобретающие помещения в многоквартирном доме, вправе стать членами товарищества после возникновения у них права собственности на жилые или нежилые помещения.

4.3. Членство в товариществе собственников жилья прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов товарищества или с момента прекращения права собственности на жилое или нежилое помещение в многоквартирном доме.

#### **5. Органы управления товарищества собственников жилья**

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

#### **6. Общее собрание членов товарищества собственников жилья**

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

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

1) внесение изменений и дополнений в устав товарищества, в том числе и принятие его в новой редакции;

2) принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества;

3) избрание правления и ревизионной комиссии товарищества;

4) установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества;

5) образование специальных фондов товарищества, в том числе резервного фонда, фонда на восстановление и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и его оборудования;

6) принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;

7) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества;

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

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

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

11) определение размера вознаграждения членов правления товарищества;

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

13) утверждение ежегодного отчета правления;

14) принятие решения о передаче общего имущества товарищества в управление физическому или юридическому лицу (управляющему), а также определение перечня услуг, которые управляющий должен предоставлять товариществу;

15) принятие решения о строительстве дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;

16) другие вопросы, предусмотренные настоящим Законом или иными нормативными правовыми актами.

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

6.4. Каждому члену товарищества на общем собрании членов товарищества собственников жилья предоставляется один голос.

6.5. Члены товарищества собственников жилья вправе уполномочить представителя на участие в общем собрании, полномочия которого подтверждаются доверенностью, оформленной в соответствии с законодательством Кыргызской Республики.

Доверенность, выданная членом товарищества собственников жилья близким родственникам, может быть заверена председателем правления товарищества и скреплена печатью товарищества собственников жилья.

6.6. Решения общего собрания членов товарищества собственников жилья, принятые с нарушением порядка, установленного настоящим Уставом и Законом КР «О товариществах собственников жилых и нежилых помещений многоквартирных домов», являются недействительными.

## **7. Порядок организации и проведения общего собрания членов товарищества собственников жилья**

7.1. Общее собрание членов товарищества собственников жилья проводится не реже одного раза в год. Внеочередные собрания созываются либо по решению правления, либо по требованию ревизионной комиссии, либо по инициативе не менее 10 процентов членов товарищества собственников жилья.

Лицо, по инициативе которого созывается собрание, кроме правления товарищества, обязано представить правлению товарищества письменное заявление о необходимости созыва внеочередного собрания с указанием повестки дня и даты проведения собрания.

Правление товарищества собственников жилья обязано провести общее собрание членов товарищества собственников жилья в соответствии с порядком, установленным настоящим Уставом и Законом КР «О товариществах собственников жилых и нежилых помещений многоквартирных домов».

7.2. Уведомление о проведении общего собрания членов товарищества собственников жилья направляется в письменной форме и вручается каждому члену товарищества под расписку или посредством почтового отправления (заказным письмом). Уведомление направляется не позднее чем за 10 дней до даты проведения общего собрания.

7.3. В уведомлении о проведении общего собрания членов товарищества собственников жилья указываются сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание, форма, место и время проведения собрания, повестка дня. Общее собрание членов товарищества собственников жилья не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня.

7.4. Общее собрание членов товарищества собственников жилья правомочно, если на нем присутствуют более 50 процентов членов товарищества или их представителей.

В случае отсутствия кворума правление товарищества назначает новое место, дату и время проведения общего собрания. Вновь назначенное общее собрание членов товарищества собственников жилья может быть созвано не ранее 2 дней и не позднее 30 дней с момента несостоявшегося ранее общего собрания.

7.5. Решения общего собрания членов товарищества собственников жилья по вопросам, отнесенным настоящим Уставом к компетенции общего собрания в соответствии с подпунктами 2, 6, 7, 12, 13 пункта 6.2, принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов товарищества. Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов товарищества или их представителей.

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

7.7. Общее собрание членов товарищества собственников жилья может проходить в форме опроса (сбора подписей), оформляемого в письменной форме.

Голосование может проводиться с использованием бюллетеней.

7.8. Решения общего собрания членов товарищества собственников жилья принимаются открытым голосованием. По требованию не менее 20 процентов присутствующих на собрании членов товарищества или их представителей принятие решений производится тайным голосованием.

7.9. Решения общего собрания членов товарищества собственников жилья являются обязательными для всех членов товарищества собственников жилья и собственников.

## **8. Правление товарищества собственников жилья**

8.1. Руководство деятельностью товарищества собственников жилья осуществляется правлением товарищества. Правление товарищества собственников жилья вправе принимать решения по всем вопросам деятельности товарищества за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья.

8.2. Правление товарищества собственников жилья избирается из числа членов товарищества общим собранием членов товарищества на срок, установленный уставом товарищества, но не более чем на 2 года. Число членов правления должно быть нечетным, при этом правление должно состоять не менее чем из трех человек.

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

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

8.5. Заседание правления товарищества собственников жилья проводится не реже одного раза в месяц.

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

## **9. Обязанности правления товарищества собственников жилья**

9.1 В обязанности правления товарищества собственников жилья входят:

1) соблюдение товариществом законодательства Кыргызской Республики и требований устава товарищества;

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

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

4) управление многоквартирным домом;

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

- 6) заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- 7) ведение списка членов товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;
- 8) созыв и проведение общего собрания членов товарищества;
- 9) выполнение иных вытекающих из устава товарищества собственников жилья, обязанностей.

## **10. Председатель правления товарищества собственников жилья**

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

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

## **11. Ревизионная комиссия товарищества собственников жилья**

11.1. Ревизионная комиссия товарищества собственников жилья избирается общим собранием членов товарищества не более чем на 2 года. В состав ревизионной комиссии товарищества собственников жилья не могут входить члены правления товарищества и члены их семей.

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

11.3. Ревизионная комиссия товарищества собственников жилья:

- 1) проводит не реже одного раза в год ревизию финансовой деятельности товарищества;
- 2) представляет общему собранию членов товарищества заключение о смете доходов и расходов товарищества на соответствующий год и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;
- 3) отчитывается перед общим собранием членов товарищества о своей деятельности.

## **12. Средства и имущество товарищества собственников жилья**

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

12.2. Средства товарищества собственников жилья состоят из:

- 1) обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов товарищества;
- 2) доходов от хозяйственной деятельности товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей товарищества;
- 3) субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;

4) прочих поступлений.

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

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

12.5. Товарищество собственников жилья обеспечивает содержание общего имущества в соответствии с годовым бюджетом и годовым планом о финансовой деятельности товарищества.

12.6. По получении уведомления собственник обязан обеспечить доступ представителя товарищества собственников жилья к помещению, если проводится проверка состояния общего имущества, его ремонт или замена элементов, доступ к которым проходит внутри помещения. Товарищество собственников жилья возмещает ущерб, нанесенный собственнику в результате проведения работ по обеспечению содержания общего имущества.

### **13. Хозяйственная деятельность товарищества собственников жилья**

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

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

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

2) строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с законодательством Кыргызской Республики;

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

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

### **14. Защита прав членов товарищества собственников жилья**

14.1. В случае если решение общего собрания членов товарищества собственников жилья, правления товарищества, председателя правления или ревизионной комиссии противоречит законодательству Кыргызской Республики, настоящему Уставу, то любой член товарищества собственников жилья вправе обжаловать его в суде.

14.2. Споры между товариществом собственников жилья и его членами, а также между товариществом собственников жилья и другими гражданами или юридическими лицами подлежат разрешению в порядке, установленном законодательством Кыргызской Республики.

### **15. Участие собственников помещений в общих расходах**

15.1. Собственники, независимо от членства в товариществе собственников жилья, обязаны участвовать в общих расходах по содержанию общего имущества, управляемого товариществом собственников жилья, пропорционально их доле в общем имуществе.

Размер платежей и взносов на содержание общего имущества определяется товариществом собственников жилья в порядке, установленном настоящим уставом и в соответствии с законодательством Кыргызской Республики.

15.2. Внесение соответствующих взносов и платежей производится ежемесячно в порядке, предусмотренном уставом товарищества.

Затраты, связанные с непропорциональным использованием общего имущества собственниками нежилых помещений, покрываются ими за свой счет. Расходы собственников, связанные с индивидуальным использованием общего имущества, закрепленного за помещениями, покрываются этими собственниками.

Доходы, полученные от использования общего имущества, принадлежат собственникам и используются в целях эффективного содержания и управления общим имуществом в соответствии с законодательством Кыргызской Республики.

## **16. Реорганизация и ликвидация товарищества собственников жилья**

16.1. Реорганизация и ликвидация товарищества собственников жилья осуществляются на основании и в порядке, установленных гражданским законодательством Кыргызской Республики.

16.2. Товарищество собственников жилья по решению общего собрания собственников может быть преобразовано в жилищный или жилищно-строительный кооператив.

16.3. Имущество товарищества собственников жилья, оставшееся после его ликвидации и погашения долгов, распределяется между членами товарищества соразмерно их долям в общем имуществе.

**Председатель Правления ТСЖ**

**ФИО**

Приложение №6

## ДОВЕРЕННОСТЬ

г. Бишкек

число, месяц, год

Я, \_\_\_\_\_  
(Ф.И.О. лица, выдавшего доверенность)

паспорт (серия, номер, кем и когда выдан), зарегистрированный(-ая) по адресу: \_\_\_\_\_, являющийся(-аяся) членом ТСЖ/ЖСК «\_\_\_\_\_», собственником квартиры/нежилого помещения № \_\_\_\_\_ дома № \_\_\_\_\_ по улице \_\_\_\_\_, свидетельство о государственной регистрации права (номер, кем и когда выдано), настоящей доверенностью уполномочиваю \_\_\_\_\_,

(Ф. И. О. лица, которому выдана доверенность)

паспорт (серия, номер, кем и когда выдан), зарегистрированный(-ая) по адресу: \_\_\_\_\_ представлять мои интересы на общих собраниях собственников помещений многоквартирного дома № \_\_\_\_\_ по улице \_\_\_\_\_ и собраниях членов ТСЖ/ЖСК «\_\_\_\_\_», в том числе участвовать в голосовании по всем вопросам повестки дня собрания, обжаловать в суде решение общего собрания членов ТСЖ/ЖСК или решение органа управления ТСЖ/ЖСК, которые нарушают мои права и законные интересы как члена такого объединения, расписываться за меня и выполнять иные действия, необходимые для представления моих интересов на этих общих собраниях.

Доверенность выдана без права передоверия сроком на \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
(подпись лица, выдавшего доверенность, инициалы, фамилия)

Приложение №7



ТСЖ « \_\_\_\_\_ »  
г.Бишкек, ул. \_\_\_\_\_  
дом \_\_\_\_\_ кв. \_\_\_\_\_  
гр-ну \_\_\_\_\_

### Уведомление

о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу \_\_\_\_\_, ул. \_\_\_\_\_, дом № \_\_\_\_\_ в форме очного голосования.

### Уважаемые собственники помещений!

Настоящим уведомляем Вас о том, что « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. в 00.00ч. будет проводится общее собрание собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома № \_\_\_\_\_ по улице \_\_\_\_\_ в городе Бишкек. Место проведения: \_\_\_\_\_ (н-р, во дворе на детской площадке).

**Председатель**

ТСЖ « \_\_\_\_\_ »

(подпись, печать)

**инициалы, фамилия**

Уведомление получил (а) \_\_\_\_\_

Роспись собственника \_\_\_\_\_

Приложение №8

## Бюллетень

Решение собственника помещения по вопросам, поставленным на голосование, на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу:

г. Бишкек, ул. \_\_\_\_\_, дом № \_\_\_\_\_, кв № \_\_\_\_\_, проводимом в форме \_\_\_\_\_ заочного \_\_\_\_\_ голосования.

\_\_\_\_\_  
Ф.И.О, либо наименование юридического лица – собственника помещения

\_\_\_\_\_  
адрес места жительства гражданина или место нахождения юр. лица – собственника помещения

являющийся (-щаяся) собственником жилых помещений № \_\_\_\_\_, квартиры (комнаты) общей площадью \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup> на основании

\_\_\_\_\_  
(док., подтверждающий право собственности на данное помещение (свидетельство о гос. регистрации права, договор купли-продажи и т.п.)

номер, серия документа \_\_\_\_\_  
выданного «\_\_\_» \_\_\_\_\_ г.

\_\_\_\_\_ кем выдан  
правоустанавливающий документ.

Представитель собственника по доверенности № \_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. \_\_\_\_\_ (в случае если в голосовании участвуют по доверенности собственника)

### Вопросы, поставленные на голосование:

1. Формулировка вопроса: \_\_\_\_\_

За - \_\_\_\_\_ Против – \_\_\_\_\_ Воздержался - \_\_\_\_\_

2. Формулировка вопроса: \_\_\_\_\_

За - \_\_\_\_\_ Против – \_\_\_\_\_ Воздержался - \_\_\_\_\_

3. Формулировка вопроса: \_\_\_\_\_

За - \_\_\_\_\_ Против – \_\_\_\_\_ Воздержался - \_\_\_\_\_

Дата подачи решения: \_\_\_\_\_ Подпись: \_\_\_\_\_

Отметьте свое решение в квадратике любым способом (галочка, крестик, и т.п.)

**Описание проекта**

по ремонту \_\_\_\_\_  
по адресу \_\_\_\_\_

**г.Бишкек**

**Дата**

1. Год застройки дома.
2. Общая площадь мягкой кровли, сколько этажей.
3. Последний ремонт кровли.
4. Состояние кровли.
5. Аварии и перебои, связанные с электричеством.
6. Что необходимо сделать. Указать тип ремонтных работ (капитальный или восстановительный, на какой площади, каким материалом).
7. Ожидаемые результаты.

**Председатель ТСЖ «\_\_\_\_\_»**

**Инициалы, фамилия**

**М.П.**

**Протокол общего собрания  
членов ТСЖ (ЖК или ЖЭК) \_\_\_\_\_**

г.Бишкек

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Председатель - \_\_\_\_\_ инициалы и фамилия

Секретарь - \_\_\_\_\_ инициалы и фамилия

Присутствовали: жители дома (список прилагается)

Приглашенные: \_\_\_\_\_ чел. (могут быть представители райадминистрации, МТУ либо депутат БГК)

**ПОВЕСТКА ДНЯ:**

1. О принятии участия в Программе развития города за счет стимулирующих (долевых) грантов
2. Об выборе приоритетного направления для привлечения грантовых средств
3. Об избрании руководителя проекта
4. О выборе источника софинансирования (вклад жителей или другое)

**СЛУШАЛИ:**

И.О. Фамилия - текст доклада.

**ВЫСТУПИЛИ:**

И.О. Фамилия - краткая запись выступления.

**РЕШИЛИ:**

1. \_\_\_\_\_
2. \_\_\_\_\_

**Председатель ТСЖ**

Подпись, печать

**Инициалы и фамилия**

**Дефектовочный акт**  
Состояние мягкой кровли жилого дома  
по адресу \_\_\_\_\_

г. Бишкек

Дата

Комиссия в составе:

1. Ф.И.О.- Заместитель главы \_\_\_\_\_ районной администрации
2. Ф.И.О. - Зав.отд. строительства, ЖКХ и развития МТУ
3. Ф.И.О. - Руководитель организации заявителя (начальник МТУ)
4. Ф.И.О. – руководитель проекта
5. Ф.И.О. – жители (3-5 чел. по желанию)
6. Ф.И.О. – тех.надзор, привлеченный АРГ

Составили настоящий акт о нижеследующем:

*Общая площадь объекта, подлежащего ремонту, состояние объекта, описание дефектных мест (с указанием количественных и качественных характеристик).*

**Решение комиссии:**

*Что необходимо сделать? Тип работ, объём, тип материала и т.д.*

- |                  |                |           |
|------------------|----------------|-----------|
| <b>1. Ф.И.О.</b> | <b>подпись</b> | <b>МП</b> |
| <b>2. Ф.И.О.</b> | <b>подпись</b> | <b>МП</b> |
| <b>3. Ф.И.О.</b> | <b>подпись</b> | <b>МП</b> |
| <b>4. Ф.И.О.</b> | <b>подпись</b> | <b>МП</b> |
| <b>5. Ф.И.О.</b> | <b>подпись</b> | <b>МП</b> |
| <b>6. Ф.И.О.</b> | <b>подпись</b> | <b>МП</b> |

**Приказ № \_\_\_\_\_**

г.Бишкек

от \_\_\_\_\_

В связи с принятым решением на общем собрании жителей о  
\_\_\_\_\_

**ПРИКАЗЫВАЮ:**

1. Создать тендерную комиссию в составе 5 человек

- Ф.И.О., должность
- Ф.И.О., должность
- Ф.И.О., должность
- Ф.И.О., должность
- Ф.И.О., должность

*(общее число членов комиссии должно быть нечётным, но не менее 5 человек)*

2. Назначить дату проведения тендера на (хх.хх.хххх г.) в (указать время) в помещении по адресу: (указать адрес) \_\_\_\_\_.

.

**Начальник МТУ**

**инициалы, фамилия**

**ПРОТОКОЛ**  
**заседания тендерной комиссии** \_\_\_\_\_  
(наименование организации)

г. Бишкек

от \_\_\_\_\_

**Тендерная комиссия в составе:**

1. Ф.И.О., должность
2. Ф.И.О., должность
3. Ф.И.О., должность
4. Ф.И.О., должность
5. Ф.И.О., должность

*(общее число членов комиссии должно быть нечётным, но не менее 5 человек)*

**Повестка дня:**

Выбор строительной организации по предложенным сметам, согласно дефектовочному акту.

Заявленные работы – *Точное название проекта*

**Выступили:**

1. *Первый докладчик должен презентовать имеющиеся сметы и документы по квалификации: Название претендента, тип ремонтных работ, материал, стоимость работ, сроки гарантийного обеспечения и т.д.*
2. *Следующие выступающие, после изучения документов высказывают своё мнение и вносят предложения по производству выбора.*

**Постановили:**

*(Аргументированное решение по выбору подрядчика).*

- |           |         |
|-----------|---------|
| 1. Ф.И.О. | подпись |
| 2. Ф.И.О. | подпись |
| 3. Ф.И.О. | подпись |
| 4. Ф.И.О. | подпись |
| 5. Ф.И.О. | подпись |