Департамент градостроительной политики города Москвы

«УТВЕРЖДАЮ»

Первый заместитель руководителя
Департамента градостроительной
политики города Москвы

_____ О.В. Рындин

«___» _____ 2013г.

м.п.

МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

по разработке и реализации проектов реконструкции жилых домов с надстройкой и обстройкой здания без отселения жителей с привлечением средств собственников и других источников внебюджетного финансирования

СОГЛАСОВАНО:

Управление координации реализации
Генерального плана города Москвы
Департамента градостроительной
политики города Москвы

_____ Ю.А. Филипенко

«___» _____ 2013г.

Москва 2013

gost.e-ecolog.ru

АННОТАЦИЯ

В методических рекомендациях рассмотрены организационные мероприятия и вопросы разработки и реализации проектов реконструкции жилых домов с надстройкой и обстройкой здания без отселения жителей с привлечением средств собственников и других источников внебюджетного финансирования в условиях города Москвы (далее – Проект).

Приведены перечни необходимых работ, основополагающих законодательных и нормативных актов, участников проекта реконструкции, а также регламент их взаимодействия. Разработан типовой бизнес-план Проекта, включая сетевой график его реализации. Предложена финансовая схема его реализации с проработкой возможных источников финансирования.

Методические рекомендации предназначены для коллективных собственников (ТСЖ, ЖСК и т.п.), жителей и собственников квартир в многоквартирных жилых домах, которые могут быть реконструированы с надстройкой верхних этажей без отселения жителей.

Разработка проведена на базе современного успешного опыта ТСЖ «Мишина-32» реконструкции кирпичного 4-х этажного жилого дома по адресу: г. Москва, ул. Мишина, д. 32. Результатом реконструкции будет удвоение общей жилой площади, новое оборудование, включая устройство лифтов, и капитальный ремонт существующей части здания. В итоге все жители дома и вновь принятые члены ТСЖ улучшат свои жилищные условия, а город получит экономию бюджетных средств на проведение капитального ремонта жилищного фонда. Реализация подобных проектов имеет важное социальное и градостроительное значение для города Москвы.

Методические рекомендации по разработке и реализации проектов реконструкции жилых домов с надстройкой и обстройкой здания без отселения жителей с привлечением средств собственников и других источников внебюджетного финансирования (далее – Методические рекомендации) подготовлены Департаментом градостроительной политики города Москвы (начальник Управления координации реализации Генерального плана города Москвы Филипенко Ю.А.) совместно с ООО НПЦ «Развитие города» (первый заместитель генерального директора, к.т.н. Киевский И. Л.) и ТСЖ «Мишина-32» (председатель Куренков Г. И.).

Содержание

		стр.
Аннотация		**2**
Пояснительная записка		**5**
	Актуальность и значимость разработки Методических рекомендаций	5
	Цели и задачи Методических рекомендаций. Ожидаемый результат от их использования	6
	Область применения	8
	Характеристики типового жилого дома до и после реконструкции с надстройкой и обстройкой здания	11
Содержание Методических рекомендаций по разработке и реализации проектов реконструкции жилых домов с надстройкой и обстройкой здания без отселения жителей с привлечением средств собственников и других источников внебюджетного финансирования		**12**
1.	Формы организации жителей жилого дома, необходимые для разработки и реализации проекта реконструкции жилых домов с надстройкой и обстройкой здания без отселения жителей с привлечением средств собственников и других источников внебюджетного финансирования. Первые шаги	12
	1.1. Шаг 1-й. Подготовка и проведение собрания собственников по вопросу организации юридического лица (ТСЖ и др.) с целью дальнейшей разработки и реализации Проекта	15
	1.2. Шаг 2-й. Выполнение решения собрания собственников об организации юридического лица. Регистрация ТСЖ и постановка на налоговый учет	17
2.	Участники процесса разработки и реализации Проекта	19
3.	Этапы, стадии (группы) и виды работ. Сетевой график и законодательно-нормативная база выполнения работ	21
	3.1. Перечень этапов, стадий и видов работ	21
	3.2. Типовой сетевой график выполнения работ	26
4.	Шаг 3-й. Методические рекомендации по бизнес-планированию разработки и реализации Проекта	29
	4.1. Введение в бизнес-планирование.	29
	4.2. Рекомендации о последовательности подготовки и содержании бизнес-плана	30
	4.3. Рекомендации по анализу рынка жилой недвижимости	33
	4.4. Источники финансирования и финансовое планирование	35
	4.4.1. Источники финансирования	35
	4.4.2. Финансовое планирование	37
	4.4.3. Типовая финансовая схема на примере ТСЖ «Мишина-32»	40
	4.5. Риски. Рекомендации по управлению Проектом	45
5.	Дальнейшие шаги. Взаимодействие коллектива собственников с ресурсоснабжающими и другими организациями, органами исполнительной власти города Москвы при разработке и реализации Проекта	51
Приложение № 1. Типовые формы и образцы документов, используемых при разработке и реализации Проекта		**53**

Приложение № 2. Нормативно-правовые акты для реализации сетевого графика выполнения работ по реконструкции многоквартирных домов с надстройкой и обстройкой здания без отселения жителей с привлечением средств собственников и других источников внебюджетного финансирования……..	93
Приложение № 3. Условия предоставления электронных государственных услуг в строительстве……	119

Пояснительная записка

Актуальность и значимость разработки Методических рекомендаций

В Москве после завершения ликвидации подлежащих сносу серий жилых домов первого периода индустриального домостроения останется около 9 тысяч морально устаревших кирпичных, блочных и панельных 3-5 этажных домов постройки 1955-1965гг. (около 35 млн. кв.м). Многие из этих домов требуют проведения комплексного капитального ремонта. Обладая в ряде случаев железобетонными перекрытиями и мало изношенными несущими конструкциями, они могут быть реконструированы с увеличением этажности.

Имеющийся опыт реконструкции показывает, что имеются три основных метода реконструкции жилых домов (надстройка мансарды, надстройка с использованием монолитных несущих конструкций на отдельном фундаменте и пристройка отдельных жилых секций), в результате которой увеличивается выход общей жилой площади. Достоинства и недостатки указанных методов приведены в таблице 1.

Таблица 1 – Достоинства и недостатки методов реконструкции с выходом дополнительной площади

№	Метод реконструкции	Достоинства:	Недостатки:
1	Надстройка малоэтажной мансарды	- простота и относительно не высокая стоимость строительства (на 20-50% дешевле обычного); - используются существующие коммуникации; - возможность проведения работ без или при частичном отселении жителей.	- относительно малая площадь надстройки (до 2-3 этажей); - существующие квартиры практически не претерпевают изменений; - трудно согласовать с жителями вопросы строительства
2	Надстройка и обстройка здания с использованием монолитных несущих конструкций на отдельном фундаменте	- общая площадь здания может быть увеличена более, чем вдвое; - увеличивается площадь всех существующих квартир; - наилучшая экономическая эффективность реконструкции, особенно на дорогих городских земельных участках; - возможность согласовать вопросы строительства со всеми жителями без их отселения.	- проблематично согласовать со всеми собственниками вопросы строительства при большом количестве квартир в реконструируемом доме; - необходимость оформления прав для коллективного собственника (организация ТСЖ).
3	Пристройка отдельных жилых секций	- наибольший выход площади - широкие архитектурные и градостроительные возможности; - возможность совмещения различных методов реконструкции с надстройкой для группы домов; - легче решаются вопросы отселения жителей; - возможность поэтапной реконструкции с переселением жителей в пределах реконструируемой группы	- метод применим для группы домов, либо при наличии возможностей уплотнения застройки, которые в настоящее время практически исчерпаны; - большой срок реализации проекта; - значительные объемы финансирования.

Практический опыт реконструкции 5-этажных домов первого периода индустриального домостроения показывает, что успешная реализация проекта возможна только тогда, когда государственные интересы развития города совпадают с интересами проживающих в этих домах граждан. Это возможно, например, когда для переселения граждан имеется ресурс площади (городской или стороннего инвестора) либо, когда преимущества, градостроительные, социальные и экономические достоинства проекта реконструкции обеспечивают возможность согласования вопросов строительства всеми собственниками квартир жилого дома. Таким примером является проект реконструкции жилого дома (ул. Мишина, д. 32) с надстройкой и обстройкой здания без отселения жителей за счет средств собственников. Этот проект успешно осуществляется на основе второго метода реконструкции с надстройкой (таблица 1) с использованием монолитных несущих конструкций на отдельном фундаменте.

Опыт ТСЖ «Мишина-32», как никакой другой, указывает на возможность совпадения интересов государства и жителей, нуждающихся в реконструкции домов, и позволяет достичь конкретных значимых успехов в развитии города, экономя при этом бюджетные средства на проведение капитального ремонта. Имеются все основания для информационной, нормативно-законодательной и иной государственной поддержки опыта ТСЖ «Мишина-32» в рамках ресурсов, обеспечивающих установленную деятельность городских структур.

Значимость указанного проекта подчеркивается его включением в число «пилотных» проектов, реализуемых в рамках Государственной программы города Москвы «Жилище» на 2012-2016 гг. (ГП «Жилище»).

Цели и задачи методических рекомендаций. Ожидаемый результат от их использования.

Цель разработки настоящих методических рекомендаций – создать для коллективных собственников (ТСЖ, ЖСК и т.п.), жителей и собственников квартир в многоквартирных жилых домах апробированное руководство к действию, помогающее им за счет собственных средств улучшить свои жилищные условия, путем реконструкции с надстройкой верхних этажей собственного дома.

В задачи настоящих методических рекомендаций входят:

- предоставление информации гражданам о перспективах и возможностях улучшения своих жилищных условий и комфортности проживания в реконструируемых домах;

- знакомство собственников с перечнями необходимых работ и документов, основополагающих законодательных и нормативных актов, участников проекта реконструк-

ции (согласующих организаций), а также с регламентом их взаимодействия;

- помощь в создании собственного бизнес-плана, являющегося управляющим документом и основой соответствующего Проекта по реконструкции собственного дома;

- ознакомление с успешным опытом реализации проекта реконструкции жилого дома по адресу: г. Москва, ул. Мишина, д. 32;

- знакомство собственников с возможными источниками финансирования (собственные средства, кредит, жилищная ипотека, материнский капитал и т.п.), с типовой схемой финансирования проекта, объемами и последовательностью платежей.

От практического использования данной методики москвичи получат:

- возможность улучшения жилищных условий для себя и своих родственников путем получения квартиры по себестоимости строительства и устройства лоджий за счет расширения корпуса существующей части здания;

- улучшения комфортности проживания за счет нового оборудования дома, включая лифты, проведения капитального ремонта, благоустройства прилегающей территории с возможным строительством подземного гаража;

- замену инженерных коммуникаций, устройство (повышение надежности) постоянного горячего водоснабжения через устройство ЦТП.

Применение настоящих методических рекомендаций позволит привлечь для выполнения ГП «Жилище» дополнительные средства частных инвесторов – владельцев квартир. В ходе реконструкции предусматривается обновление внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования, капитальный ремонт существующего здания и благоустройство дворовой территории. При этом отпадает необходимость прямого субсидирования государством управляющих компаний и объединений собственников жилья (ТСЖ, ЖСК, ЖК и др.) в целях софинансирования их расходов на самостоятельную организацию и проведение капитального ремонта. Кроме того, государство значительные средства получит в виде прямых и косвенных налогов, в том числе на построенную недвижимость.

Ежегодный объем экономии средств городского бюджета и налоговых поступлений может служить оценкой получения прямого экономического эффекта. Оценка прямого экономического эффекта, учитывая количество домов, управляемых ТСЖ и подлежащих надстройке (порядка 10 объектов в год), среднюю площадь жилого дома до надстройки (около 3 500 кв.м), стоимость капитального ремонта 1-го кв.м общей площади жилого дома (3,5 тыс. руб./1 кв.м), плановый период капитального ремонта дома (30 лет), составит в случае 50%-го размера субсидии около 2 млн. рублей ежегодно. Оценка ожидаемых налоговых поступлений может многократно превысить экономический эффект от капремонта.

Кроме того, следует ожидать получение косвенного экономического эффекта, который будет выражен в уменьшении износа зданий и эксплуатационных расходов, развитии системы управления жилищным фондом, совершенствовании методологической базы осуществления программы реновации застроенных городских территорий.

Область применения

Долговечность конструкций существующего дома с учетом капитального ремонта и расчетный срок службы конструкций существующего дома должны быть сопоставимы. Это накладывает ограничение на область применения разрабатываемых Методических рекомендаций – перекрытия домов, подлежащих реконструкции на основе метода несущих железобетонных конструкций, в свою очередь, должны быть железобетонными. Обладая мало изношенными несущими конструкциями и железобетонными перекрытиями, они могут быть реконструированы с увеличением этажности.

Большая часть жилых помещений в этих домах (около 85%) принадлежит частным собственникам. Вместе с тем, принимая во внимание значительный моральный и физический износ этих домов, лишь незначительная их часть находится под управлением юридических лиц – коллективных собственников многоквартирных домов (ТСЖ, ЖСК и др.).

В связи с вышеизложенным, *область применения Методических рекомендаций определяется как совокупность кирпичных, блочных и панельных 3-5 этажных домов с железобетонными перекрытиями постройки до 1965 года, включительно, для которых целесообразно (и возможно) образование, в той или иной форме, юридического лица с целью разработки и реализации Проекта реконструкции с надстройкой.*

Действительно, эти дома, исключая объекты довоенной постройки, возведены уже с использованием долговечных ограждающих конструкций и железобетонных перекрытий, а также рассчитаны на основании проведенных геологических и геодезических исследований. Остаточный срок их эксплуатации, при условии регулярно проводимых капитальных ремонтов, будет сравним с расчетным сроком эксплуатации нового здания.

Среди указанной совокупности домов *наиболее целесообразной представляется реконструкция с надстройкой многочисленной группы кирпичных (блочных) домов «сталинских серий» и построенных по индивидуальным проектам*, что обусловлено наличием у них высоких потолков (около 3 м) и достаточно больших помещений, соответствующих I-й категории комфорта. При этом в действующей части здания в наименьшей степени сказывается ухудшение условий инсоляции из-за расширения корпуса здания, а комфортность проживания в действующей части здания и во вновь построенной после реконструкции будет примерно одинакова.

Помимо того, область применения разрабатываемых Методических рекомендаций ограничивается действием следующих факторов:

1) *Близость к существующим элементам улично-дорожной сети* (УДС) и трассам проложенных коммуникаций.

2) *Стесненность существующей застройки*. Расширение корпуса реконструируемого дома может нарушить нормативы по близости окружающих строений. Пределы расширения ограничены «красными линиями».

3) Размеры объекта реконструкции и *наличие большого количества собственников квартир*. Опыт ТСЖ «Мишина-32» говорит о том, что договориться об условиях строительства должны собственники всех квартир существующего дома. Вероятность договориться резко убывает с увеличением в доме количества собственников. Полагая, что при увеличении количества квартир в 2-2,5 раза по сравнению с «образцом» (16 квартир) договориться становится практически невозможно, получаем еще один критерий конкретизации области применения Методических рекомендаций: количество квартир реконструируемого жилого дома должно быть не более 40.

4) *Расположение объекта реконструкции в зонах ограничения градостроительной деятельности*.

5) *Наличие градостроительных ограничений*, например, планов сноса объекта.

6) *Наличие технических зон инженерных коммуникаций* вблизи дома.

7) *Условия инсоляции*. При расширении и увеличении высоты корпуса дома в результате его реконструкции, в том числе из-за стесненности существующей застройки, могут быть нарушены нормативы по инсоляции квартир как в самом доме, так и в окружающих жилых домах.

8) *Газификация дома*. При возведении в ходе реконструкции новых внешних стен газовое оборудование, стояки оказываются внутри дома, что недопустимо по требованиям безопасности. В этом случае необходимо дорогостоящее перепроектирование и устройство, по существу, новой системы внутреннего газоснабжения. Проще и лучше, с точки зрения безопасности, как показывает пример реконструкции дома 32 по ул. Мишина, отказаться от газового оборудования в пользу электрического.

В итоге, наиболее приоритетными объектами для практического использования настоящих методических рекомендаций на начальном этапе являются жилые дома удовлетворяющие следующим основным критериям:

а) этажность не более 5;

b) объект принадлежит группе кирпичных (блочных) домов «сталинских серий» и построенных по индивидуальным проектам, с использованием для перекрытий заводских конструкций из сборного железобетона;

c) удаленность от объектов УДС – не менее 3 м;

d) объект находится вне зон ограничения градостроительной деятельности и не имеет градостроительных ограничений;

e) высота потолков – около 3 метров;

f) расчетный износ здания на текущий год – не более 50%;

g) год постройки – с 1950 по 1965, включительно;

h) количество квартир – не более 40.

Нижний предел по году строительства (1950г.) взят из расчета начала широкого применения железобетонных панелей перекрытий в жилищном строительстве.

В настоящее время около 400 жилых домов общей жилой площадью 1 млн. кв.м в городе Москве удовлетворяют всем указанным критериям и, в первую очередь, могут быть рекомендованы для реконструкции с надстройкой.

Область применения настоящих Методических рекомендаций также характеризуется обобщенными данными и иллюстративными материалами по «сталинским» домам, принадлежащим области их применения:

Серия	Материал стен	Этажность	Годы строительства
II-01	кирпич	3-5	1954-1959 гг.
II-02	панели/кирпич	8	1952-1960 гг.
II-03	кирпич	2-5	1954-1961 гг.
II-04	блоки	8	1955-1963 гг.
II-05	блоки	5-6	1955-1959 гг.
II-08	кирпич	5, 8	1957-1969 гг.

Фотографии 4-5-ти этажных домов серии II-01:





Фотографии 4-5-ти этажных домов серии II-03:





Фотографии 5-ти этажных домов серии II-05
(блочная и кирпичная модификации):





Характеристики типового жилого дома до и после реконструкции с надстройкой и обстройкой здания

Типичным представителем перечня жилых домов, рекомендуемых для реконструкции с надстройкой без отселения жителей, является успешно реконструируемый жилой дом 32 по ул. Мишина. Характеристики этого типового жилого дома до и после реконструкции приведены в таблице 2.

Таблица 2. Характеристики типового жилого дома до и после реконструкции с надстройкой

Название характеристики	До реконструкции	После реконструкции
Этажность, в т.ч. наличие тех. этажа	4 нет	9 да
Высота потолков жилых помещений, м	3,2	3,0-3,2
Количество квартир по зданию, шт.	16	50
Общая площадь квартир по зданию, кв.м	1440	4213,6

Название характеристики	До реконструкции	После реконструкции
Количество (общая площадь) по типам квартир, шт. (кв.м):		
- 1-х комнатные в существующей части	-	-
- 1-х комнатные в надстроенной части	-	18 (53,8-62,0)
- 2-х комнатные в существующей части	-	-
- 2-х комнатные в надстроенной части	-	8 (58,1-80,0)
- 3-х комнатные в существующей части	8 (80,0)	8 (115,4)
- 3-х комнатные в надстроенной части,	-	6 (90,0)
в том числе на 2-х уровнях	-	2 (150,9)
- 4-х комнатные в существующей части	8 (100,0)	8 (118,4)
- 4-х комнатные в надстроенной части	-	-
Количество (общая площадь) нежилых помещений, используемых для нужд ТСЖ, шт. (кв.м)	нет	3 (125,6)
Наличие вентилируемого фасада с утеплением и крыши с противогололёдной системой	нет	да
Наличие лифта	нет	да
Доступ инвалидов	нет	да
Наличие мусоропровода	нет	да
Наличие газового оборудования	да	нет
Горячее водоснабжение	нет	да
Необходимость проведения капитального ремонта	да	нет
Наличие индивидуального теплового пункта	нет	да
Наличие системы диспетчеризации энергоресурсов и автоматического пожаротушения	нет	да
Наличие подземного гаража (машино/мест)	нет	да (36 м/м)
Благоустройство придомовой территории с оборудованием детской и спортивной площадки	нет	да
Оборудование для охраны дома и придомового земельного участка	нет	да
Кабельное и спутниковое ЦТВ, интернет и связь	нет	да

Таблица 2 показывает, что в существующей части здания жители дома, даже без вложения денежных средств, получат существенную прибавку общей площади квартир:

- 35,4 (44%) кв.м для 3-х комнатных квартир;

- 18,4 (18%) кв.м для 4-х комнатных квартир.

При этом пайщики ТСЖ имеют возможность получить новые комфортные одно-, двух- и трехкомнатные квартиры в надстроенной части здания по цене, близкой к себестоимости строительства.

Содержание Методических рекомендаций по разработке и реализации проектов реконструкции жилых домов с надстройкой и обстройкой здания без отселения жителей с привлечением средств собственников и других источников внебюджетного финансирования

1. Формы организации жителей жилого дома, необходимые для разработки и реализации проекта реконструкции жилых домов с надстройкой и обстройкой здания без отселения жителей с привлечением средств собственников и других источников внебюджетного финансирования. Первые шаги

В целях реализации проекта реконструкции жилых домов с надстройкой и обстройкой здания собственники жилых помещений многоквартирных жилых домов могут объединяться в ТСЖ (Глава 13, Ст.135 Жилищного кодекса РФ) и ЖСК (Глава 11, Ст. 110 Жилищного кодекса РФ).

Жилищным (ЖК) или жилищно-строительным кооперативом (ЖСК) признается добровольное объединение граждан и в установленных Жилищным Кодексом, другими федеральными законами случаях юридических лиц на основе членства в целях **удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления многоквартирным домом.** Состав и условия деятельности ЖСК определяются «Типовым уставом жилищно-строительного кооператива, создаваемого в целях обеспечения жилыми помещениями отдельных категорий граждан, предусмотренных законодательством Российской Федерации», утвержденным постановлением Правительства РФ 6 июня 2012г. № 558 (Приложение № 2 к настоящим Методическим рекомендациям).

Товариществом собственников жилья (ТСЖ) признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме либо в случаях, указанных в части 2 статьи 136 Жилищного Кодекса, имуществом собственников помещений в нескольких многоквартирных домах или имуществом собственников нескольких жилых домов, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме либо совместного использования имущества, находящегося в собственности собственников помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества, принадлежащего собственникам нескольких жилых домов, осуществления деятельности **по созданию,** содержанию, сохранению **и приращению такого имущества**, предоставления коммунальных услуг лицам, пользую-

щимся в соответствии с настоящим Кодексом помещениями в данных многоквартирных домах или данными жилыми домами, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирными домами либо на совместное использование имущества, принадлежащего собственникам помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества собственников нескольких жилых домов. Типовой устав ТСЖ приведен в Приложении № 1 к настоящим Методическим рекомендациям.

Выбор: «ТСЖ – ЖСК» рекомендуется сделать самим жителям при подготовке общего собрания собственников. Эти формы организации собственников с позиций предстоящей надстройки в основном равноценны и дают юридическое основание для разработки и реализации Проекта в целом.

В целях реализации проекта реконструкции жилых домов за счет средств собственников жилых помещений жилых многоквартирных домов целесообразно осуществлять реконструкцию с выбором ТСЖ в качестве компании инвестора-застройщика. В таком случае у жителей жилого дома (собственников) появляется возможность управления инвестиционным проектом (в том числе проектированием, строительством), а также всеми финансовыми потоками, направляемыми в паевой фонд. Выбор ТСЖ в качестве компании застройщика предпочтителен для собственников, но возможен только лишь в том случае, если в числе собственников жилых помещений находится достаточное количество инвесторов (физических лиц из состава собственников) для начала реализации проекта, а именно: финансирования этапов предпроектной подготовки строительства и проектирования. В противном случае необходимо образование ЖСК как собственниками жилых помещений жилого дома, так и с привлечением сторонних инвесторов (физических или юридических лиц) для финансирования проекта.

Необходимо отметить, что предусмотрена процедура принятия членами ТСЖ решения на общем собрании о преобразовании ТСЖ в жилищный (жилищно-строительный) кооператив (ЖСК). Образец заполнения соответствующего протокола общего собрания приведен в Приложении № 1 к настоящим Методическим рекомендациям (форма 102).

Учитывая положительный опыт ТСЖ «Мишина-32», можно считать имеющим основания выбор ТСЖ в качестве типовой формы организации собственников для проведения реконструкции с надстройкой и обстройкой здания без отселения жителей с привлечением средств собственников и других источников внебюджетного финансирования.

Настоящие Методические рекомендации разработаны как пошаговое руководство к действию, целью которого является выполнение решения собственников в многоквартирном доме о проведения реконструкции с надстройкой и обстройкой здания без отселения

жителей. Количество шагов – 35, определяется количеством основных видов работ (п.3.1), актуализированных на практическом опыте ТСЖ «Мишина-32» накопленном при реализации пилотного Проекта.

Первые два шага являются наиболее ответственными и важными для дальнейшей судьбы Проекта. В связи с этим их описание представлено в пп. 1.1 и 1.2 наиболее подробно.

1.1. Шаг 1-й. Подготовка и проведение собрания собственников по вопросу организации юридического лица (ТСЖ и др.) с целью дальнейшей разработки и реализации Проекта.

ЖСК:

- Члены жилищно-строительного кооператива своими средствами участвуют в строительстве, реконструкции и последующем содержании многоквартирного дома. Жилищно-строительный кооператив в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности выступает в качестве застройщика и обеспечивает на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию многоквартирного дома в соответствии с выданным такому кооперативу разрешением на строительство.

- Количество членов жилищного кооператива не может быть менее чем пять, но не должно превышать количество жилых помещений в строящемся или приобретаемом кооперативом многоквартирном доме.

- Решение об организации жилищного кооператива принимается собранием учредителей.

- В собрании учредителей жилищного кооператива вправе участвовать лица, желающие организовать жилищный кооператив.

- Решение собрания учредителей об организации жилищного кооператива и об утверждении его устава считается принятым при условии, если за это решение проголосовали лица, желающие вступить в жилищный кооператив (учредители).

- Членами жилищного кооператива с момента его государственной регистрации в качестве юридического лица становятся лица, проголосовавшие за организацию жилищного кооператива.

- Решение собрания учредителей жилищного кооператива оформляется протоколом также как в случае ТСЖ (Приложение № 1).

Органами управления жилищного кооператива являются:

1) общее собрание членов жилищного кооператива;

2) конференция, если число участников общего собрания членов жилищного кооператива более пятидесяти и это предусмотрено уставом жилищного кооператива;

3) правление жилищного кооператива и председатель правления жилищного кооператива.

Общее собрание членов жилищного кооператива.

1. Общее собрание членов жилищного кооператива является правомочным, если на нем присутствует более пятидесяти процентов членов кооператива. Решение общего собрания членов жилищного кооператива считается принятым при условии, если за него проголосовало более половины членов жилищного кооператива, присутствовавших на таком общем собрании, а по вопросам, указанным в уставе жилищного кооператива, – более трех четвертей членов жилищного кооператива, присутствовавших на таком общем собрании.

2. Решение общего собрания членов жилищного кооператива, принятое в установленном порядке, является обязательным для всех членов жилищного кооператива.

3. Общее собрание членов жилищного кооператива избирает органы управления жилищного кооператива и органы контроля за его деятельностью.

4. Решение общего собрания членов жилищного кооператива оформляется протоколом.

ТСЖ - Товарищество собственников жилья может быть создано:

1) Собственниками помещений в нескольких многоквартирных домах, количество квартир в которых составляет в сумме не более чем тридцать, если данные дома расположены на земельных участках, которые в соответствии с содержащимися в государственном кадастре недвижимости документами имеют общую границу и в пределах которых имеются сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, которые предназначены для совместного использования собственниками помещений в данных домах. Решения о создании товарищества, об утверждении его устава, избрании правления товарищества, о наделении гражданина (в том числе собственника помещений в одном из данных домов) полномочием заявителя для обращения в органы, осуществляющие государственную регистрацию юридических лиц, и в случаях, предусмотренных уставом товарищества, также об избрании председателя правления товарищества принимаются на общих собраниях собственников помещений в каждом многоквартирном доме большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме. Особенности принятия и оформления указанных решений устанавливаются федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере

строительства, архитектуры, градостроительства (за исключением государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства) и жилищно-коммунального хозяйства.

2) Собственниками нескольких расположенных близко жилых домов, дачных домов с приусадебными участками или без них, гаражами и другими объектами, если данные дома расположены на земельных участках, которые имеют общую границу и в пределах которых имеются сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, которые предназначены для обслуживания более чем одного жилого дома.

Решения о создании товарищества, об утверждении его устава принимаются по соглашению всех собственников данных домов и утверждаются соответствующим протоколом общего собрания (Приложение № 1). Решения об избрании правления товарищества, о наделении гражданина (в том числе одного из собственников жилых домов) полномочием заявителя для обращения в органы, осуществляющие государственную регистрацию юридических лиц, и в случаях, предусмотренных уставом товарищества, также об избрании председателя правления товарищества принимаются на общем собрании собственников жилых домов большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников жилых домов.

Порядок организации и проведения общего собрания членов товарищества собственников жилья установлен Статьей 146 Жилищного кодекса РФ.

1.2. Шаг 2-й. Выполнение решения собрания собственников об организации юридического лица (ТСЖ/ЖСК). Регистрация юридического лица, постановка на налоговый учет.

В дальнейшем типовой формой организации юридического лица принимается ТСЖ. Государственная регистрация ТСЖ (ЖСК) осуществляется в соответствии с законодательством о государственной регистрации юридических лиц.

Регистрация ТСЖ осуществляется уполномоченным налоговым органом, это Межрайонная ИФНС № 46 по г. Москве (125373, Москва, Походный проезд, вл. 3, корп. А). Срок регистрации составляет 7 рабочих дней.

В соответствии со статьей 9 Федерального закона от 08 августа 2001 г. № 129-ФЗ при государственной регистрации юридического лица заявителями могут являться:

- руководитель постоянно действующего исполнительного органа регистрируемого юридического лица или иное лицо, имеющие право без доверенности действовать от имени этого юридического лица;

- учредитель (учредители) юридического лица при его создании;

- руководитель юридического лица, выступающего учредителем регистрируемого юридического лица;

- конкурсный управляющий или руководитель ликвидационной комиссии (ликвидатор) при ликвидации юридического лица;

- иное лицо, действующее на основании полномочия, предусмотренного федеральным законом, или актом специально уполномоченного на то государственного органа, или актом органа местного самоуправления.

Каждый документ (включая заявление), содержащий более 1 листа, представляется в прошитом, пронумерованном виде. Количество листов подтверждается подписью заявителя или нотариуса на обороте последнего листа документа на месте его прошивки.

Для государственной регистрации ТСЖ предоставляются следующие документы:

- заявление о государственной регистрации установленной формы;

- протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, на котором было принято решение о создании ТСЖ, подписанный всеми собственниками помещений в многоквартирном доме, проголосовавшими за создание ТСЖ;

- сведения о лицах, проголосовавших на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме за создание товарищества собственников жилья и о принадлежащих этим лицам долях в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

- 2 экземпляра устава ТСЖ;

- документ об уплате государственной пошлины (4000 руб.).

Срок государственной регистрации юридических лиц не может превышать 5 рабочих дней с момента предоставления документов в регистрирующий орган. Необходимо отметить, что учредительными документами ТСЖ является его устав, а постоянно действующим исполнительным органом ТСЖ является в соответствии со ст. 147 ЖК РФ правление ТСЖ, а также председатель правления ТСЖ.

ТСЖ относится к некоммерческим организациям, для которых Налоговый кодекс предусматривает ряд льгот. Согласно п.2 ст.251 НК РФ целевые поступления на содержание некоммерческих организаций и ведение ими уставной деятельности не учитываются при определении налоговой базы по налогу на прибыль. При этом указывается, что к целевым поступлениям относятся вступительные взносы, членские взносы, паевые взносы, а также отчисления на формирование резерва на проведение ремонта, капитального ремонта общего имущества, которые производятся членами ТСЖ (пп. 1 п. 2 ст. 251 НК РФ). Средства, не относящиеся к целевым, облагаются налогом на прибыль в общем порядке

(Письмо ФНС России от 22.04.2011 № КЕ-4-3/6526 «О налогообложении товариществ собственников жилья при применении упрощенной системы налогообложения»).

В соответствии со статьей 11 Федерального закона от 08 августа 2001 г. № 129-ФЗ регистрирующий орган не позднее одного рабочего дня с момента государственной регистрации выдает (направляет) заявителю документ, подтверждающий факт внесения записи в соответствующий государственный реестр. Форма и содержание документа устанавливаются Правительством Российской Федерации. Документом, подтверждающим факт внесения записи в Единый государственный реестр юридических лиц, является свидетельство о государственной регистрации юридического лица.

Регистрирующий орган в срок не более чем пять рабочих дней с момента государственной регистрации представляет в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, сведения, содержащиеся соответственно в Едином государственном реестре юридических лиц, в государственные внебюджетные фонды для регистрации юридического лица.

Создание и регистрация ТСЖ является комплексной услугой, за оказание которой охотно берутся юридические фирмы (за 15-20 тыс. руб.). Часто у них можно получить первичную бесплатную консультацию о порядке регистрации ТСЖ.

2. Участники процесса разработки и реализации Проекта

После оформления Коллективным собственником юридического лица (типовой и основной организационной формой принята апробированная на практике форма «ТСЖ») и его регистрации в установленном порядке он начинает выполнять функции Заказчика (инвестора-застройщика) по разработке и реализации Проекта реконструкции с надстройкой и обстройкой здания. Дальнейшие шаги по разработке и реализации Проекта осуществляются ТСЖ (Заказчиком) во взаимодействии с органами исполнительной власти города Москвы, организациями Москомархитектуры, ресурсоснабжающими, строительными и другими организациями города Москвы.

Перечень участников процесса разработки и реализации Проекта, актуализированный на основе практического опыта ТСЖ «Мишина-32», представлен в таблице 3. Перечень дополнен сокращенным названием участника, а также ссылками на официальные сайты участников. При обращении по адресу соответствующего сайта Пользователем (членом ТСЖ) могут быть получены данные о реквизитах, функциях, структуре и сотрудниках потенциального участника Проекта, справочная и иная информация, которая необходима для налаживания контактов и соответствующих обращений во взаимодействую-

щие организации с целью выполнения дальнейших шагов по разработке и реализации Проекта.

Таблица 3 – Перечень участников процесса разработки и реализации Проекта

№ п/п	Полное название участника Проекта	Сокращенное название участника	Официальный сайт участника
1	Инициатор Проекта в лице ТСЖ (Инвестор-застройщик)	Заказчик, ТСЖ	Разрабатывается инициатором Проекта в лице ТСЖ
2	ГУП «Московское городское бюро технической инвентаризации», территориальное отделение	МосгорБТИ, БТИ	mosgorbti.ru
3	Федеральная регистрационная служба по городу Москве, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве	УФСГРКиК, ЕГРП	to77.rosreestr.ru
4	Федеральная налоговая служба по городу Москве, территориальное отделение	УФНС, ЕГРЮЛ	r77.nalog.ru
5	Комитет по архитектуре и градостроительству города Москвы	Москомархитектура, МКА	mka.mos.ru
6	ГУП «Управление подготовки согласования проектов Комитета по архитектуре и градостроительству города Москвы»	УПСП МКА	gost.e-ecolog.ru
7	Департамент градостроительной политики города Москвы	ДГП	dgp.mos.ru
8	Департамент городского имущества города Москвы	ДГИ	dgi.mos.ru
9	Департамент природопользования и охраны окружающей среды Москвы	ДПОС	eco.mos.ru
10	Департамент социальной защиты населения города Москвы	ДСЗН	dszn.ru
11	Государственная жилищная инспекция города Москвы	Мосжилинспекция	mgi.mos.ru
12	Префектура административного округа	Префектура	http://mosopen.ru/goverment/group/1 (содержит сайты всех Префектур)
13	Муниципальное собрание внутригородского муниципального образования	Муниципальное собрание	gost.e-ecolog.ru group/1
14	Управа района	Управа	gost.e-ecolog.ru group/1 (содержит сайты всех Управ)
15	ГУП «Московский городской трест геолого-геодезических и картографических работ»	Мосгеотрест	mggt.ru
16	Главное управление МЧС России по г. Москве, Управление по административному округу	ГО ЧС	mchs.gov.ru
17	Московская государственная экспертиза или независимая экспертиза	МГЭ или независимая экспертиза	mge.mos.ru

№ п/п	Полное название участника Проекта	Сокращенное название участника	Официальный сайт участника
18	Комитет государственного строительного надзора города Москвы	Мосгосстройнадзор, КГСН	stroinadzor.mos.ru
19	ОАО «Мосводоканал»	Мосводоканал, МВК	mosvodokanal.ru
20	ОАО «Московская объединенная энергетическая компания»	МОЭК	oaomoek.ru
21	ОАО «Московская объединенная электросетевая компания»	МОЭСК	moesk.ru
22	ОАО «Объединенная энергетическая компания»	ОЭК	uneco.ru
23	ОАО «МОСГАЗ»	МОСГАЗ	mos-gaz.ru
24	ОАО «Мосводосток»	Мосводосток	mos.ru
25	ОАО Московская городская телефонная сеть	МГТС	mgts.ru
26	Проектная организация	Проектировщик	Определяются в процессе реализации Проекта
27	Технический заказчик	Техзаказчик	
28	Строительная организация	Подрядчик	

Перечень участников Проекта приведен в таблице 3 в порядке выполнения работ, перечень которых представлен в следующем разделе Методических рекомендаций.

3. Этапы, стадии (группы) и виды работ. Сетевой график и законодательно-нормативная база выполнения работ

3.1. Перечень этапов, стадий и видов работ

Работы по подготовке и реализации Проекта выполняются в 4 этапа:

1. Предпроектная подготовка строительства.
2. Проектирование.
3. Производство работ по капитальному ремонту, надстройке и обстройке существующего здания.
4. Подведение итогов реконструкции.

Каждый этап предусматривает выполнение нескольких стадий (групп) отдельных работ. Каждая стадия и отдельные работы имеют свои наименования, указанные в трехуровневом Перечне этапов, стадий и видов работ, выполняемых инвестором-застройщиком или по его заказу. Этот Перечень представлен в таблице 4 и содержит следующие основные информационные графы (столбцы таблицы):

- № п/п – номер по порядку, соответствующий порядковому номеру вида работ;
- № – составной номер этапа и стадии (группы) работ;
- название этапа, стадии и вида работ;

- нормативная продолжительность выполнения отдельных видов работ;

Каждый вид работ характеризуется в этой таблице длительностью выполнения в соответствии с существующими нормами (экспертная оценка отмечена знаком «*»).

Фотографии, которые иллюстрируют условия проведения и промежуточные результаты отдельных видов работ на типовом объекте (Мишина, 32), можно найти в статье «О необычной реконструкции обычного жилого дома в Москве» [1], опубликованной, в частности, на сайте «stroymusey.ru».

Детальное описание первых шагов – выполнения первых 2-х видов работ по организации юридического лица – приведено в разделах 1.1 и 1.2. Дальнейшие шаги детализированы в разделах 4 и 5 Методических рекомендаций.

Представление о последовательности работ, сроках выполнения этапов и завершения работ в целом дается с помощью сетевого графика разработки и реализации Проекта. Сетевой график служит основным средством планирования и контроля за исполнением всех этапов, стадий и видов работ.

Таблица 4 – Перечень этапов, стадий и видов работ

Вид раб.	№	Наименование этапа, стадии и вида работ	Ответственный исполнитель	Срок, дней	Примечания
ЭТАП 1. ПРЕДПРОЕКТНАЯ ПОДГОТОВКА СТРОИТЕЛЬСТВА					
	1.1	**Организация юридического лица (ТСЖ и др.)**			
1	1.1.1	Подготовка и проведение собрания собственников по вопросу организации юридического лица (ТСЖ и др.) с целью дальнейшей разработки и реализации Проекта (реконструкции с надстройкой и обстройкой многоквартирного дома без отселения жителей)	Общее собрание собственников	**30***	
2	1.1.2	Выполнение решения общего собрания собственников об организации юридического лица. Регистрация ТСЖ и постановка на налоговый учет	Правление ТСЖ	**30***	
3	**1.2**	**Разработка бизнес-плана для капитального ремонта и реконструкции с надстройкой и обстройкой многоквартирного дома**	Правление ТСЖ	**до 75***	
	1.3	**Оформление имущественных и земельных отношений**			
4	1.3.1	Оформление кадастрового паспорта многоквартирного дома	БТИ, ЕГРП, ЕГРЮЛ	**30**	
5	1.3.2	Межевание квартала	МКА, Управа, Муниципальное собрание р-на, Префектура	**60**	
6	1.3.3	Решение собственников о передаче земельного участка (ЗУ) в совместную долевую собственность и в управление ТСЖ	Общее собрание собственников, Правление ТСЖ	**15**	

*** - экспертная оценка**

Вид раб.	№	Наименование этапа, стадии и вида работ	Ответственный исполнитель	Срок, дней	Примеч.
7	1.3.4	Формирование межевого дела ЗУ по заказу ТСЖ	Кадастровый инженер, аттестованный Росреестром	**30**	
8	1.3.5	Подготовка и выпуск распоряжения ДГИ о границах ЗУ и разрешенном использовании	ДГИ	**120**	
9	1.3.6	Разработка документов и получение кадастрового паспорта ЗУ	ДГИ, УФРСГРКК, ЕГРП	**45**	
10	1.3.7	Принятие решения собственниками о начале капитального ремонта и реконструкции с надстройкой многоквартирного дома без отселения за счет собственных и привлеченных внебюджетных средств на основании полученных правоустанавливающих документов	Правление ТСЖ. Общее собрание собственников	**15**	
11	1.3.8	Заключение договора ТСЖ с собственниками о безвозмездном пользовании ЗУ и совместным имуществом многоквартирного дома на период реконструкции	Общее собрание собственников	**15**	
12	1.3.9	Создание паевого фонда собственников для финансирования капитального ремонта и реконструкции с надстройкой многоквартирного дома	Общее собрание собственников, ТСЖ	**30**	Пайщики
13	1.3.10	Разработка и получение градостроительного плана земельного участка (ГПЗУ)	МКА	**30 (90**)**	Электронная госуслуга МКА
14	1.3.11	Заключение договора с техническим заказчиком	ТСЖ	**5**	
	1.4	**Предпроектное обоснование реконструкции многоквартирного дома**			
15	1.4.1	Проведение технического обследования и получение заключения о состоянии и запасе несущих конструкций многоквартирного дома	Техзаказчик, Подрядная организация	**30**	
16	1.4.2	Инженерно-геологические и экологические изыскания	Мосгеотрест	**60**	
17	1.4.3	Разработка предпроектного решения реконструкции многоквартирного дома и его согласование	ТСЖ, Техзаказчик, Проектировщик, МКА	**60**	
18	1.4.4	Получение свидетельства АГР (об утверждении архитектурно-градостроительного решения объекта)	ТСЖ, МКА	**14**	Электронная государственная услуга МКА
ЭТАП 2. ПРОЕКТИРОВАНИЕ					
	2.1	**Предпроектные проработки**			
19	2.1.1	Сбор исходных данных для проектирования	ТСЖ, Техзаказчик	**30**	
20	2.1.2	Разработка Задания на проектирование и утверждение его Заказчиком (ТСЖ)	ТСЖ, Техзаказчик, Проектировщик	**20**	

**** - экспертная оценка, учитывающая длительность получения решений ГЗК**

Вид раб.	№	Наименование этапа, стадии и вида работ	Ответственный исполнитель	Срок, дней	Примеч.
21	2.1.3	Расчет нагрузок и получение технических условий на присоединение к городским инженерным сетям, в том числе: расчет нагрузок, электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение и канализование, ливневая канализация, радиооборудование телефонизация, телевидение, интернет	Техзаказчик, Проектировщик МОЭСК, ОЭК МОЭК Водоканал Водосток МГРС МГТС и другие организации-провайдеры	**45** (15) (30) (10) (30) (30) (30) (30)	
	2.2	**Разработка и согласование проекта стадии "П"**			
22	2.2.1	**Разработка и выпуск следующих основных разделов проекта:** - Пояснительная записка с ИРД (ПЗ); - Схема планировочной организации земельного участка (ГП); - Архитектурные решения (АР); - Конструктивные решения (КР); - Система электроснабжения (ЭОМ); - Отопление и вентиляция (ОВ); - Система водоснабжения с водоотведением (ВК); - Система связи (СС); - Проект организации строительства (ПОС);	Техзаказчик, Проектировщик	**180***	
		- Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности (ПБ); - Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов (ОДИ). **Разработка и выпуск дополнительных разделов:** - Мероприятия по обеспечению требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов; - Реконструкция наружных сетей (ТС, ГВ, ХВ, ЭС, СВ, СС). Сводный план сетей (СПС); - Расчет несущих конструкций здания (КР); - Вертикальный транспорт (ВТ); - Инсоляция и естественное освещение (КЕО); - Мероприятия по охране окружающей среды (ООС); Буклет.			
23	2.2.2	Получение заключения экспертизы	ТСЖ, МГЭ или независимая экспертиза, аттестованная МинЭкономРазвития	**30**	Электронная государственная услуга МГЭ или независимая экспертиза

Вид раб.	№	Наименование этапа, стадии и вида работ	Ответственный исполнитель	Срок, дней	Примеч.
ЭТПАП 3. ПРОИЗВОДСТВО РАБОТ ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ, НАДСТРОЙКЕ И ОБСТРОЙКЕ СУЩЕСТВУЮЩЕГО ЗДАНИЯ					
24	**3.1**	**Получение разрешения на строительство**	ТСЖ, Мосгосстройнадзор	**10**	Электронная госуслуга Мосгосстройнадзора
25	**3.2**	**Заключение договоров с авторским надзором и генподрядчиком**	ТСЖ, Техзаказчик, Проектировщик	**10**	
26	**3.3**	**Получение Ордера на производство земляных работ, обустройство и содержание строительной площадки**	ОАТИ, Генподрядчик	(7)	При необходимости
27	**3.4**	**Заключение договора о взаимодействии сторон (жители, генподрядчик) при проведении капитального ремонта и реконструкции с надстройкой и обстройкой многоквартирного дома без отселения жителей**	Генподрядчик, Собственники	(2)	Приказ Госстроя РФ от 10.11.1998 №8
	3.5	**Строительно-монтажные работы**			
28	3.5.1	Выполнение комплекса работ "0" цикла, включая укрепление фундамента существующего здания	Генподрядчик	**75**	
29	3.5.2	Строительно-монтажные работы по зданию, в том числе на уровне существующего здания и надстройки, включая капитальный ремонт существующего здания	Генподрядчик	**120**	
30	3.5.3	Устройство внутренних инженерных сетей	Генподрядчик	**60**	
31	3.5.4	Устройство внешних инженерных сетей	Генподрядчик	**75**	
32	**3.6**	Благоустройство и озеленение территории. Подключение к инженерным сетям и коммуникациям. Заказ обмеров здания, получение технических планов БТИ (экспликации).	Генподрядчик Ресурсоснабжающие организации ТСЖ, Подрядчик (МосгорБТИ, др.)	**30** (14)	
ЭТАП 4. ПОДВЕДЕНИЕ ИТОГОВ РЕКОНСТРУКЦИИ					
33	**4.1**	**Оформление надстроенной и обстроенной площадей по зданию:** - получение кадастрового паспорта на здание, технического паспорта на здание и домовладение; - регистрация кадастрового паспорта на здание	ТСЖ, Подрядчик (МосгорБТИ, др.) ЕГРП	**30**	
34	**4.2**	**Ввод объекта в эксплуатацию:** - акт приемки объекта капитального строительства от Подрядчика; - получение заключения о соответствии построенного объекта требованиям технических регламентов и проектной документации - получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию	Генподрядчик, ТСЖ, Мосгосстройнадзор Мосгосстройнадзор	**21** (1) (10) (10)	Электронные госуслуги Мосгосстройнадзора

35	4.3	**Оформление надстроенной и пристроенной площадей в собственность пайщикам:** - выдача документов о полностью выплаченном пае на площадь; - оформление планов БТИ на вновь построенную площадь; - регистрация вновь построенной площади, кадастрового паспорта на площадь и свидетельства о собственности.	 ТСЖ ТСЖ, БТИ, Пайщики, БТИ, ЕГРП	**30** (1) (10) (20)	

3.2. Типовой сетевой график выполнения работ

Сетевой график дает наглядное графическое представление о взаимосвязи всех видов работ и представляет из себя сетевую модель с рассчитанными временными параметрами. Сетевой график выполнения работ является неотъемлемой частью бизнес-плана и служит основным средством планирования и контроля за исполнением всех этапов, стадий и видов работ по разработке и реализации Проекта.

В основе построения сетевого графика лежит понятия «работа» и «событие». Перечень работ из 35-ти наименований приведен в таблице 4. Работа на сетевом графике изображена одной сплошной стрелкой, длина горизонтальной проекции которой соответствует ее продолжительности (продолжительность записана под стрелкой, наименование работы записано над стрелкой в прямоугольнике). Зависимость (фиктивная работа) вводится для отражения технологической и организационной взаимосвязи работ и не требует ни времени, ни ресурсов. Зависимость изображается пунктирной стрелкой и отображает последовательность совершения событий.

Событие – это факт окончания одной или нескольких работ, необходимый и достаточный для начала следующих работ. Событие отображается на сетевом графике кружком с номером события в центре. Начальное событие определяет начало данной работы и является конечным для предшествующих работ. Конечное событие определяет окончание данной работы и является начальным для последующих работ. Работа однозначно определяется на графике номерами начального и конечного событий.

Результат построения Типового сетевого графика разработки и реализации Проекта реконструкции жилых домов с надстройкой и обстройкой здания без отселения жителей с привлечением средств собственников и других источников внебюджетного финансирования (в формате Visio) представлен на рисунке 1.

Под рисунком 1 размещена таблица 5, характеризующая длительность различных этапов выполнения работ по разработке и реализации типового Проекта. В целом по Проекту выполнение всех видов работ занимает не более 36 месяцев, что соответствует стан-

дартному трехлетнему циклу подготовки и производства строительных работ на многоквартирном жилом объекте.

Типовой сетевой график разработки и реализации Проекта мало зависит от его мощности, за исключением 29-го вида работ «Строительно-монтажные работы по зданию, в том числе на уровне существующего здания и надстройки, включая капитальный ремонт существующего здания». Это свойство позволяет успешно использовать Типовой сетевой график для планирования и контроля работ по любому объекту реконструкции с надстройкой и обстройкой здания.

Типовой сетевой график разработки и реализации Проекта может быть построен также средствами Microsoft Project (в составе широко распространенного пакета оффисных программ Microsoft Office). Однако следует признать, что в форме рисунка 1 Типовой сетевой график более информативен и нагляден, хотя и требует для своего расчета (и пересчета) существенных временных затрат и квалификации.

Выполнение работ (таблица 4), предусмотренных Типовым сетевым графиком, регламентировано рядом условий, предусмотренных российским законодательством, прежде всего, Жилищным, Земельным и Градостроительным кодексами Российской Федерации, а также распорядительными документами Правительства Москвы и существующей нормативной базой. Перечень соответствующих документов приведен для каждого вида работ в Приложении 1 к настоящим Методическим рекомендациям.

Типовой сетевой график выполнения работ по разработке и реализации проектов реконструкции жилого дома с надстройкой и обстройкой здания без отселения жителей с привлечением средств собственников и других источников внебюджетного финансирования

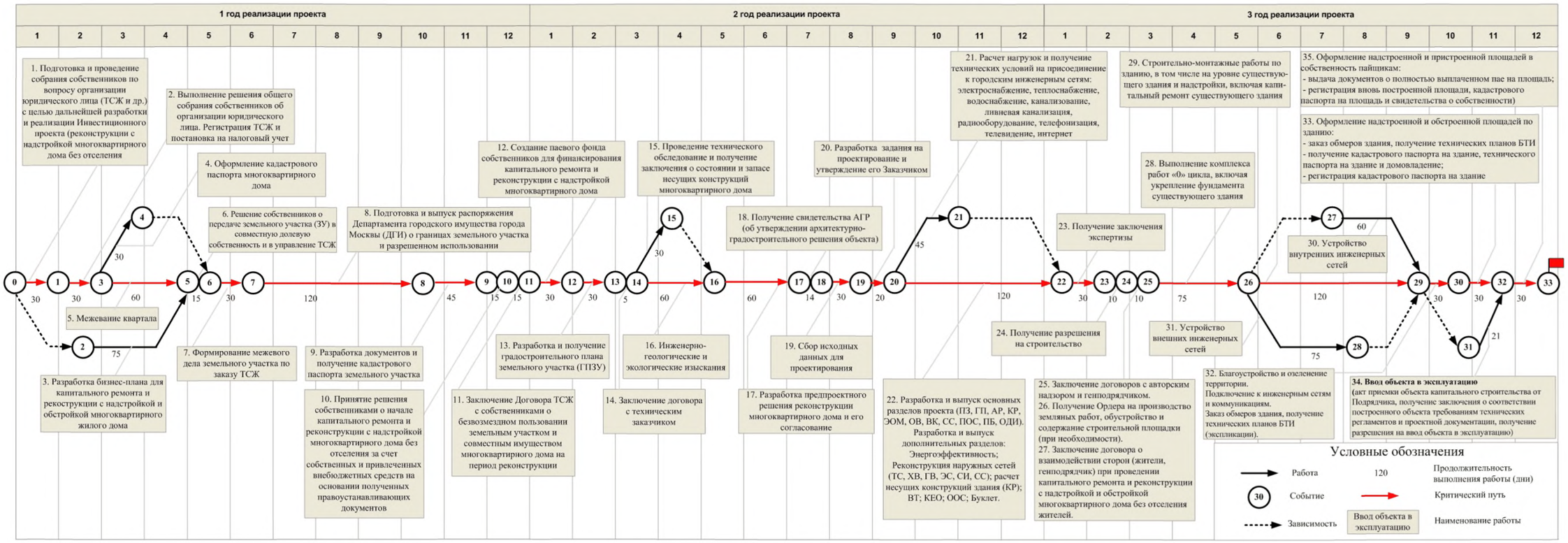


Рис. 1. Типовой сетевой график разработки и реализации проектов реконструкции жилых домов с надстройкой и обстройкой здания без отселения жителей с привлечением средств собственников и других источников внебюджетного финансирования

Таблица 5 – Длительность этапов выполнения работ по разработке и реализации типового Проекта

Наименование этапа	Виды работ	События	Длительность этапа, мес.	Срок выполнения от начала процесса реконструкции, мес.
Этап 1. Предпроектная подготовка строительства	1-18	0-18	19	**19**
Этап 2. Проектирование	19-23	18-23	7	**26**
Этап 3. Производство работ по капитальному ремонту, надстройке и обстройке существующего здания	24-32	23-30	8	**34**
Этап 4. Подведение итогов реконструкции	33-35	30-33	2	**36**
В целом по Проекту				**Не более 3-х лет**

4. Шаг 3-й. Методические рекомендации по бизнес-планированию разработки и реализации Проекта

4.1. Введение в бизнес-планирование.

Основным документом бизнес-планирования для ТСЖ является бизнес план, ядром которого является организационный и финансовый планы работы ТСЖ по разработке и реализации Проекта. Бизнес-план является внутренним документом организации и не требует представления в согласующие или контролирующие органы (за исключением случаев с привлечением к софинансированию кредитных организаций), поэтому он может быть разработан по упрощенному стандарту, например, согласно рекомендациям, составленным Федеральным Фондом поддержки малого предпринимательства с учетом международных стандартов UNIDO. Кроме того, он используется в основном в рамках ТСЖ при финансировании за счет внутренних источников – денежных средств граждан. При этом задача планирования значительно упрощается отсутствием:

- необходимости сбыта продукции и соответствующего маркетинга;

- анализа коммерческой эффективности Проекта – ведь ТСЖ является некоммерческой организацией и не приносит прибыли в рамках основной деятельности по реконструкции и капитального ремонта своего жилого дома;

- необходимости ведения бухгалтерской отчетности в полном объеме и т.п.

Бизнес-план разрабатывается на начальном (первом) этапе подготовки и реализации Проекта (Предпроектная подготовка строительства) для достижения коллективным собственником следующих целей:

1. Улучшения условий и дисциплины финансирования. Каждый собственник, являясь соинвестором реконструкции собственного дома, должен представлять когда, сколько и зачем понадобится денежных средств для его участия в Проекте. По существу, бизнес-план является основанием для составления собственником своего личного финансового плана участия в проекте.

2. Достижение управленческих целей. Бизнес-план с полноценным маркетинговым исследованием рынков и сетевым графиком работ может выступать обоснованием для договорной работы коллективного собственника и принятия им инвестиционных решений. Финансовая модель и сетевой график могут применяться для внутреннего использования членами и Правлением ТСЖ как инструменты контроля выполнения планов и сроков.

3. Для предоставления в государственные органы. Бизнес-план может способствовать получению различных форм поддержки со стороны органов государственного управления.

4. Для предоставления партнёрам. Представление чёткого и проработанного инвестиционного плана выступает гарантом реализации проекта, и может выступить значительным фактором для повышения лояльности взаимоотношений партнёров внутри коллектива собственников, а также коллектива собственников с другими участниками Проекта.

По степени конфиденциальности информация бизнес-плана относится к публичной и для внутреннего использования.

В задачи Методических рекомендаций входит представление рекомендаций по бизнес-планированию в необходимом и достаточном объеме для разработки и реализации Проекта. Это позволяет обойтись без использования дополнительных инструментов бизнес-планирования, например, универсального, но функционально-избыточного и сложного программного обеспечения Project Expert (автоматизированная система планирования и анализа эффективности инвестиционных проектов на базе имитационной модели денежных потоков), использование которого требует «вузовских» знаний экономики, финансов и бухгалтерского учета.

4.2. Рекомендации о последовательности подготовки и содержании бизнес-плана

Опуская проблемы сбыта и маркетинга, в разрабатываемый бизнес-план следует включить следующие основные блоки:

I. Титульный лист. Краткий обзор осуществления проектов реконструкции жилых домов с обстройкой, надстройкой верхних этажей (вводный раздел).

II. Резюме Проекта.

III. Организационный план.

IV. Анализ рынков

V. Источники финансирования и финансовое планирование (финансовый план).

VI. Анализ рисков и управление Проектом.

Дополнительные документы (Приложения) при необходимости могут составить дополнительный блок.

Вводный I раздел бизнес-плана.

Раздел начинается с Титульного листа бизнес-плана. Его стандартный вид представлен в Приложении № 1 к настоящим Методическим рекомендациям.

Краткий обзор осуществления проектов реконструкции жилых домов с обстройкой, надстройкой верхних этажей может быть взят из Пояснительной записки в составе настоящих Методических рекомендаций.

В разделе приводится существо проекта:

- общие данные об инициаторе проекта (ТСЖ, руководство);

- адрес объекта реконструкции;

- существующие и планируемые на предпроектной стадии количественные и качественные характеристики дома (по аналогии с таблицей 2 «Характеристики типового жилого дома до и после реконструкции с надстройкой»).

Раздел II. Резюме Проекта.

Представляет собой отдельный документ, охватывающий наиболее значимые положения бизнес-плана. Резюме – это своеобразный рекламно-ознакомительный буклет, в том числе и для потенциальных инвесторов или кредиторов. Поэтому особое внимание следует уделить подаче содержащегося в нем материала. При этом рекомендуется заканчивать написание вводной части в самом конце, когда на руках будут все расчеты и сформировано ясное представление о том, как добиваться поставленных целей.

В резюме бизнес-плана рекомендуется ответить на следующие основные вопросы:

1. Полное название и краткое описание Проекта, для разработки и реализации которого составляется бизнес-план (см. Аннотацию и Пояснительную записку).

2. Место (адрес) реализации Проекта.

3. Цель бизнес-плана.

4. Текущая стадия реализации проекта.

5. Требуемая сумма инвестиций, необходимых для реализации бизнес-плана, в т.ч. размер вложенных на текущий момент средств, необходимость и величина кредита.

6. Сведения об участниках проекта – инициатор проекта, реализатор проекта, заемщик, пайщики, соинвесторы (при наличии).

7. Основные финансово-экономические показатели проекта, в т.ч.:

- срок реализации Проекта (3 года);

- расходы по бизнес-плану проекту за рассматриваемый период,

- размеры инвестиций, кредита, процентов по кредиту и т.п.

Резюме Проекта может быть легко получено путем компиляции соответствующих разделов Аннотации и Пояснительной записки к настоящим Методическим рекомендациям, а также уже готовых разделов бизнес-плана.

Раздел III. Организационный план.

Организационный план в нашем случае является, одновременно, и производственным планом. Этот вид бизнес-планирования предусматривает организацию, выполнение и контроль осуществления всех этапов, стадий и видов работ по разработке и реализации Проекта, в том числе производство строительных работ и работ по капитальному ремонту дома.

Организационный (производственный) план последовательно включает в себя:

- *Перечень участников процесса разработки и реализации Проекта.* Этим перечнем может служить актуализированный на основе практического опыта ТСЖ «Мишина-32» перечень, представленный в таблице 3 (п.2).

- *Перечень этапов, стадий и видов работ по реконструкции с надстройкой и обстройкой многоквартирного дома без отселения жителей.* Актуализированный перечень с указанием этапов, стадий и видов работ, ответственных исполнителей и регламентированных сроков работ представлен в таблице 4 (п.3.1) и рекомендуется для включения в Организационный план.

- *Типовой сетевой график выполнения работ*. Результат построения Типового сетевого графика разработки и реализации Проекта (в формате Visio) представлен на рисунке 1 (п.3.2). Имея версию Методических рекомендаций в электронном виде и обладая навыками работы в пакете Microsoft Office (Visio), несложно адаптировать Типовой сетевого график для нужд собственного Проекта.

Кроме того, Организационный план может включать перечень основополагающих законодательных и нормативных актов, регламентирующих разработку и реализацию Проекта. Этот перечень может быть легко скомпилирован по информации пп. 1.1, 1.2, а также Приложения № 2 к настоящим Методическим рекомендациям. Для этого также понадобится версия Методических рекомендаций в электронном виде.

IV. Анализ рынков.

Основным при анализе рынков является определение рыночной стоимости вновь вводимого жилья по адресу объекта реконструкции. Удобный инструмент для решения этой задачи предложен в п.4.3 Методических рекомендаций. Кроме того, аналитические данные о рынках жилой недвижимости, финансовых услуг приведены в п. 4.4.

Что касается анализа рынков строительных материалов и услуг, то на этапе бизнес-планирования целесообразно использовать такой комплексный показатель как стоимость строительно-монтажных работ (Sсмр) в расчете на 1 кв.м вновь вводимой после реконструкции общей площади квартир. При этом можно пользоваться значением этого показате-

ля, рассчитанным ГУП МНИИТЭП в составе проектной документации, в размере **74,3** тыс. руб./кв.м при сметной стоимости СМР: S = **193** млн. руб. (см. п. 4.4.2).

Структура себестоимости для типового дома включает в себя следующие основные позиции:

- проектирование – 8% от СМР (от 193 млн. руб. по сметному расчету МНИИТЭП);
- геология и межевание – 10% от СМР;
- техническое сопровождение СРО – до 10% от СМР;
- авторский надзор – 5% от проектирования или 0,4% от СМР;
- подключение инженерных сетей: МОЭК – 3,5 млн. руб.; МОЭСК – 5,0 млн. руб.; МВК – до 2 млн. руб. (всего 11,5 млн. руб. или 6% от СМР).

Полная себестоимость реконструкции и капитального ремонта составит:

$S_1 = S_{смр} * (1+0,08+0,1+0,1+0,004+0,06) = S_{смр} * 1,344 = 99,86$ тыс. руб./кв.м.

V. Источники финансирования и финансовое планирование (финансовый план).

Информация по финансовому планированию представлена в п. 4.4 настоящих Методических рекомендаций.

VI. Анализ рисков и управление Проектом.

Информация для подготовки данного раздела бизнес-плана приведена в п.4.5 настоящих Методических рекомендаций.

4.3. Рекомендации по анализу рынка жилой недвижимости

Рыночная стоимость в надстроенной или обстроенной части реконструируемого дома является одним из основных исходных параметров для разработки Проекта реконструкции жилых домов с надстройкой и обстройкой здания без отселения жителей с привлечением средств собственников и других источников внебюджетного финансирования.

Существуют разные способы оценить рыночную цену квартиры. На цену жилья в Москве влияет множество различных факторов, вплоть до психологического настроя продавца и покупателя в момент торга. Поэтому до начала сделки можно лишь определить «коридор», в котором с большой вероятностью находится стоимость квартиры. И для более точного определения этого «коридора» лучше собрать несколько разных оценок и рассчитать среднее значение.

Одной из самых удобных, нетрудоемких и при этом достаточно точных и достоверных процедур оценки является в настоящее время сервис ***«Оценка стоимости квартир в режиме онлайн»*** аналитического центра gost.e-ecolog.ru ы оценки квартир данного центра основаны на использовании многомерной матрицы индексов стоимости жилья в Москве для всех типов квартир во всех районах города, а также матриц оце-

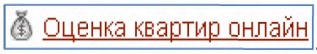
ночных корректировок. Оценка недвижимости и оценка жилья таким способом является расширением метода сравнительного анализа продаж и имеет ряд заметных преимуществ.

Для определения стоимости квартиры с помощью данного сервиса необходимо указать только ее основные параметры, которые заметным образом влияют на цену жилья. Менее значимые факторы, такие как наличие или отсутствие балкона, телефона, покрытие пола, высота потолков, раздельный или совмещенный санузел и тому подобные параметры оказывают влияние на стоимость квартиры на уровне 1-2% и находятся в пределах погрешности метода оценки. В большинстве случаев эта погрешность в сумме составляет 3-5%, что является вполне приемлемым даже при профессиональной оценке с участием «живого» специалиста. Погрешность оценки может быть больше для дорогого элитного жилья, квартир в центре города, нетиповых квартир, квартир с евроремонтом и других нестандартных вариантов.

Проект реконструкции является стандартным случаем для автоматической оценки рыночной стоимости жилья, и полученные оценки в среднем будут соответствовать характерному уровню цен для своего класса и географического расположения жилья. К отдельным вышеуказанным случаям надо отнестись внимательнее. Например, в надстроенной части могут быть квартиры большой площади, в том числе двухуровневые квартиры класса «элит» площадью около 150 кв.м. Для уточнения оценки в таких случаях, не смотря на наличие при автоматической оценке корректирующей опции «Элитное жилье или бизнес-класс», целесообразно обратиться за помощью профессионального оценщика или опытного риэлтора.

Чтобы получить оценку на практике необходимо сделать несколько простых шагов:

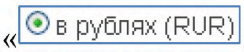
Шаг 1. Выйти на сайт аналитического центра gost.e-ecolog.ru

Шаг 2. Активизировать процедуру оценки нажатием клавиши 

.

Шаг 3. Указать реальные параметры квартиры с помощью диалогового окна, изображенного на рисунке 2 (введенные данные соответствуют типовому проекту «Мишина, 32»):

Для надстроенной части оценка может быть получена для квартир типов: «эконом», а также «элитное жилье или бизнес-класс» (в зависимости от площади квартиры и ее планировки, а также наличия второго уровня квартиры). При этом для ввода данных о состоянии квартиры в надстройке правильнее будет сделать выбор опции «новостройка/без отделки».

Шаг 4. Вывод результатов осуществляется, например, в рублях «

» нажатием клавиши 

. Стоимость квартиры отображается на текущую дату в виде диапазона значений, при делении которых на общую площадь квартиры находится,

например, диапазон или среднее значение стоимости 1-го кв. метра площади квартиры. Оценка квартиры на текущий день является бесплатной.

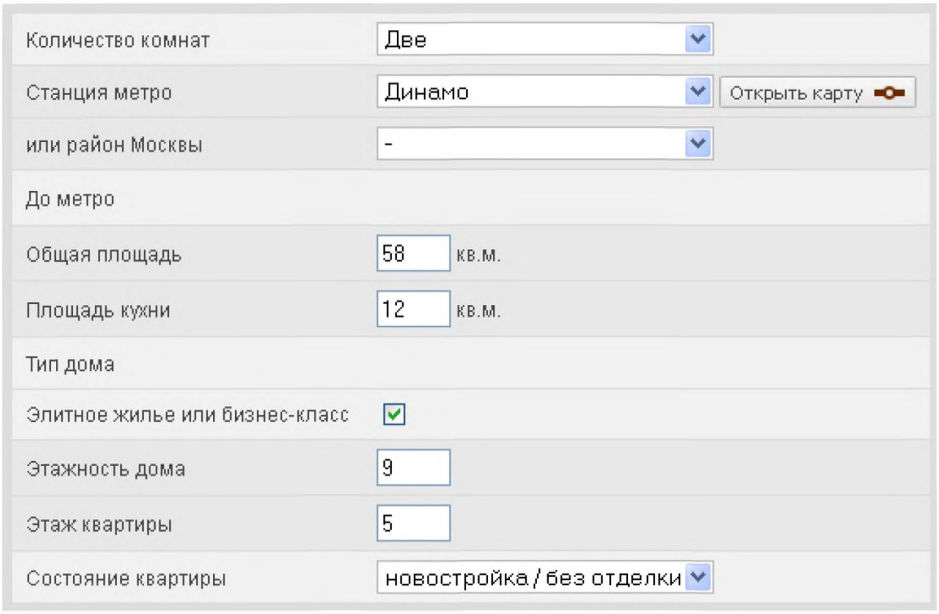


Рис. 2. Диалоговое окно оценки рыночной стоимости квартиры

На том же сайте аналогичным образом может быть получен аналитический прогноз стоимости квартиры на ближайшие 3 месяца. Достоверный прогноз на 1-3 года маловероятен. Однако многие эксперты сходятся во мнении, что стоимость жилой недвижимости продолжит свой рост в темпе прогнозируемой инфляции – 6-7% в год.

4.4. Источники финансирования и финансовое планирование

4.4.1. Источники финансирования

Источниками финансирования разработки и реализации Проекта реконструкции многоквартирного жилого дома без использования бюджетных средств могут быть привлеченные денежные средства физических и юридических лиц.

Денежные средства физических лиц:

- средства собственников жилых помещений многоквартирного жилого дома;

- средства граждан-соинвесторов, желающих выкупить часть вновь построенных помещений для улучшения своих жилищных условий;

Для физических лиц помимо собственных денежных средств возможно использование кредитных средств банков (в том числе ипотечный кредит) или материнского капитала.

Денежные средства юридических лиц:

- средства организаций-соинвесторов, преследующих, в том числе коммерческие интересы.

В зависимости от ситуации можно применять три основных варианта использования привлеченных денежных средств (рис. 3):

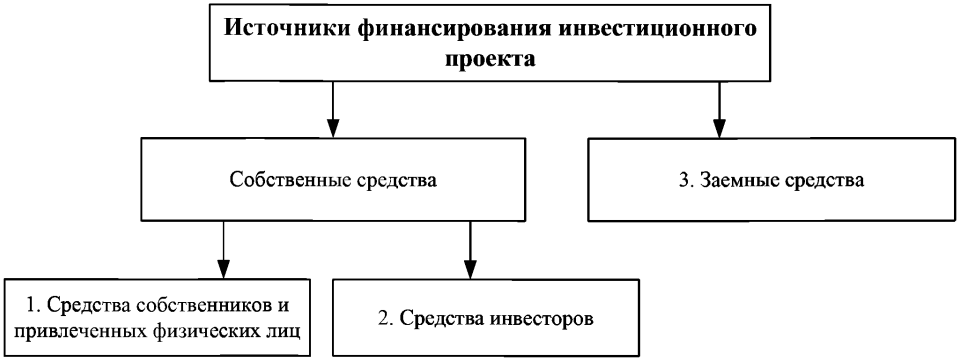


Рис. 3. Схема возможных вариантов финансирования инвестиционного проекта

1. Средства собственников и привлеченных физических лиц. По существу эта финансовая схема применяется при кооперативном строительстве жилья. Договорные отношения застройщика и физических лиц определяются договором паевого участия в строительстве. Эта схема прописана в Гражданском кодексе РФ и в Жилищном кодексе РФ. По этой финансовой схеме реализуется реконструкция жилого дома по ул. Мишина, д. 32. Достоинство этой финансовой схемы в том, что между застройщиком (ТСЖ Мишина-32) и пайщиками нет посредников, что делает прозрачным финансовые и юридические обязательства сторон. Все сэкономленные средства во время строительства при этой финансовой схеме направляются на нужды ТСЖ как некоммерческой организации.

2. Средства инвесторов. Инвесторы, как правило, это коммерческие организации, которые инвестируют финансовые средства с целью получения прибыли. По этой причине договор попадает под законодательство о соинвесторах в строительстве с обязательной государственной регистрацией договора соинвестирования. Проблемным вопросом для ТСЖ становиться вопрос передачи Инвестору части совместной собственности (здания и земельного участка), получения и распределения прибыли, например, в виде вновь построенной жилой площади.

3. Заемные средства. Зная смету расходов, сроки разработки и утверждения проектной документации, а также время, необходимое для строительства, можно воспользоваться заемными средствами банка. Однако, расходы на обслуживание кредита увеличи-

вают смету затрат на реконструкцию, кроме того, для получения кредита банки требуют залог имущества собственников или поручительство с залогом ликвидных активов третьей стороны, что делает эту финансовую схему весьма проблематичной для реализации реконструкции дома собственниками.

4.4.2. Финансовое планирование.

При разработке финансовой схемы (финансового плана в составе бизнес-плана) **рекомендуется использовать опыт ТСЖ «Мишина-32» по привлечению средств собственников многоквартирного жилого дома (ул. Мишина, 32) и вновь привлекаемых пайщиков.** При этом взаимоотношения и права пайщиков-соинвесторов и ТСЖ (ЖСК) в период капитального ремонта и реконструкции многоквартирного дома регламентируются Жилищным Кодексом РФ и Гражданским Кодексом РФ.

Как следует из Жилищного Кодекса РФ, ТСЖ имеет право заниматься хозяйственной деятельностью, в том числе строительством дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме (статья 152). Общим собранием членов товарищества «Мишина-32», было принято решение о реконструкции дома с надстройкой верхних этажей без отселения жителей. Для финансирования этих работ был образован специальный фонд (статья 151. Средства и имущество товарищества собственников жилья). Как следует из ЖК РФ: «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».

В дополнение к имеющимся основаниям было получено разъяснение Департамента жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства города Москвы, подтверждающее полномочия ТСЖ и правомерность образования денежного фонда для указанной реконструкции.

Далее применялась процедура, аналогичная внесению паевого взноса в ЖСК. Общим собранием определялся размер взноса (пая), соответствующий стоимости квадратного метра (конкретной квартиры) на текущий момент времени. С желающим купить квартиру заключался договор о внесении денежных средств, которые зачислялись на счет ТСЖ.

Методические основы разработки финансовой схемы:

1. Вначале рассчитывается сметная стоимость капитального ремонта и реконструкции с надстройкой.
2. Определяется себестоимость 1 м^2 построенной площади.

3. Оценивается рыночная цена вновь построенной жилой площади в районе, в котором производится реконструкция с надстройкой.
4. Вводится коэффициент риска первоначальных вложений от себестоимости строительства 1 м^2.
5. Производится расчет инфляции за период, в который осуществляются строительные работы.
6. Оценивается альтернативное размещение финансовых средств на депозите в банке.
7. Рассчитывается первоначальная цена 1 м^2 жилой площади.
8. Оценивается сумма платежей по кредиту в случае его привлечения.

Для расчета стоимости вновь возводимой жилой площади для собственников помещений многоквартирного дома может быть использована следующая приближенная формула:

$$\mathbf{S_t = S_1 \times (1 + K_r + \{K_{i,n} + K_{b,n}\})},$$

где: $\mathbf{S_t}$ – стоимость 1 кв.м вновь построенной площади для собственника при реконструкции дома;

$\mathbf{S_1}$ - взнос собственника на предпроектные и проектные работы,

$\mathbf{K_r}$ - коэффициент риска,

$\mathbf{K_{i,n}}$ - коэффициент прироста инфляции за n лет,

$\mathbf{K_{b,n}}$ - выплаты банку по кредиту при необходимости кредитования за n лет,

n - период реализации проекта, годы (по типовому сетевому графику **n = 3**, для типового дома по ул. Мишина, 32 период реализации проекта составит **n = 8** лет).

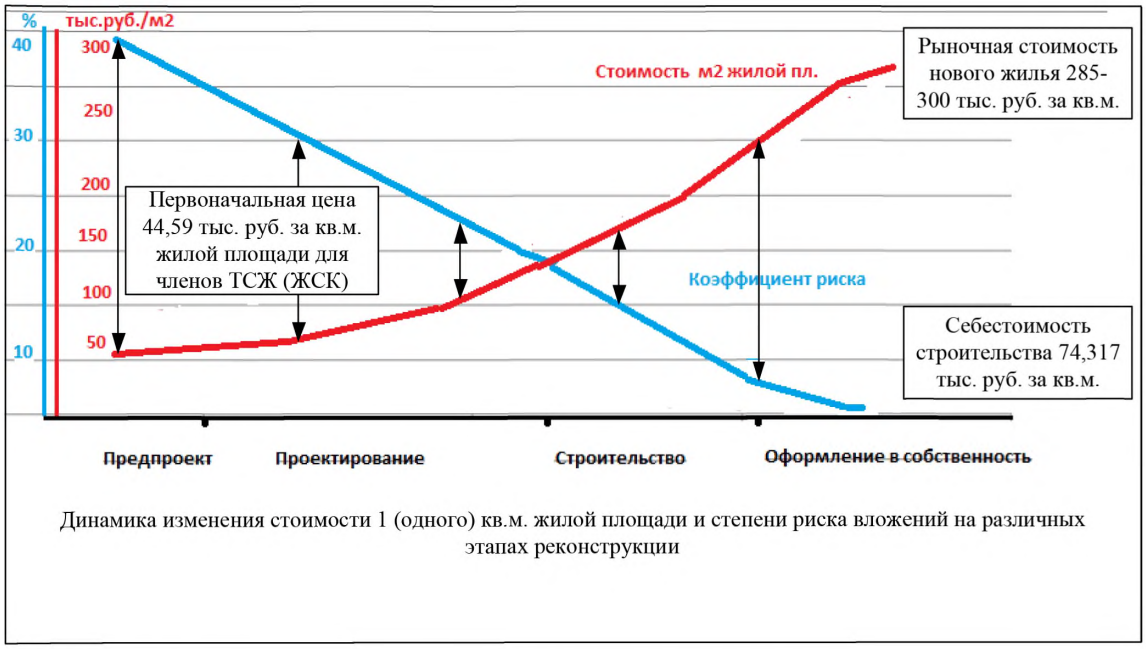
В основу разработки финансовой схемы (бизнес-плана) на примере ТСЖ «Мишина-32» закладываются следующие исходные параметры:

1. **Сметная стоимость** капитального ремонта и реконструкции с надстройкой была определена ГУП МНИИТЭП в составе проектной документации и составила **193 000 тыс. руб.**
2. **Себестоимость 1 м^2 при строительстве** составила:

   Scмр: 193 000 тыс. руб. : 2597 м2 = **74,317 тыс. руб. за м2.**

   В Москве этот показатель может быть принят за основу при капитальном ремонте с реконструкцией многоквартирных домов.
3. **Рыночная цена вновь построенной жилой площади** в г. Москве определяется аналоговым методом. В случае объекта по ул. Мишина д.32, как видно из рисунка 4, это 285-300 тыс. руб за м^2.

4. **Коэффициент риска первоначальных вложений** был принят за **40%** от себестоимости м^2 при строительстве. Как видно из рисунка 4 на первоначальном этапе финансирования предпроектных работ он достаточно высок, а затем постепенно снижается по мере приближения к моменту получения разрешения и завершения строительства. Для расчета коэффициента риска могут быть использованы критерии страховых компаний.



Динамика изменения стоимости 1 (одного) кв.м. жилой площади и степени риска вложений на различных этапах реконструкции

Рис. 4. Динамика изменения стоимости одного кв.м жилой площади и степени риска вложений на различных этапах реконструкции

5. **Коэффициент инфляции.** Инфляция рассчитана на основе индексов потребительских цен, публикуемых Федеральной службой государственной статистики. По данным Росстата в 2006 году индекс инфляции составил 109%, в 2007 году – 111,9%, в 2008 году – 113,3%, в 2009 году – 108,8%, в 2010 году – 108,8%, в 2011 году – 106,1%, в 2012 году – 106,6%. В 2013 году инфляция прогнозируется на уровне 106,5%. Таким образом, начиная с 2006 года, совокупная инфляция в 2013 году должна составить 197,1%, то коэффициент прироста цен за это время должен составить 0,97.
6. **Ставка депозита в банке.** Средняя ставка депозита по банковским вкладам принимается равной 10% годовых. Продолжительность разработки и согласования проектной документации до получения разрешения на строительство охватывает период с 2006 по 2013 гг., т.е. 8 лет, включая 2006 год. Если разместить сумму пая в банке, то она бы увеличилась в номинальном выражении на 114,4%. При этом

следует принять во внимание, что ставки депозита различны у банков и зависят от суммы вклада и продолжительности размещения.

7. **Первоначальную цену квадратного метра жилой площади** для членов ТСЖ (ЖСК) можно вычислить с учетом коэффициента риска вложений и коэффициента инфляции помноженного на срок вложений до окончания строительства. Для рассматриваемого в качестве примера объекта она составила: себестоимость м^2 при строительстве минус риск вложений или 74,317 - 29,727 (т.е. 40%) = **44,59 тыс. руб. за м^2** или с учетом ставки депозита по банковским вкладам добавляется 50,833 (т.е. 114,4% от 44,59) первоначальная цена составит 44,59 + 50,833 = **95,423 руб. за м^2, т.е. цену себестоимости м^2 строительства.**
8. **Процентная ставка по кредиту** может быть принята около 20% годовых. В результате, с учетом срока реализации проекта реконструкции дома по ул. Мишина, д. 32, при погашении кредита равными долями общая сумма выплат, включая проценты, составит 190% за 8 лет (тело кредита плюс процентные платежи). Для объектов с трехлетним периодом реализации проектов реконструкции общая сумма выплат при процентной ставке 20% составит при таком же варианте погашения 140,2%.

4.4.3. Типовая финансовая схема на примере ТСЖ «Мишина-32»

Основные технические характеристики типового жилого дома до и после реконструкции с надстройкой представлены в таблице 2. В частности, после завершения реконструкции общая площадь квартир по зданию увеличивается в 3 раза: с 1440 м^2 до 4214 м^2. Количество квартир – с 16-ти до 50-ти. Появляются нежилые помещения, используемые для нужд ТСЖ, осуществляются капитальный ремонт и коренная модернизация дома с резким увеличением комфортности проживания граждан.

Финансирование работ на типовом доме осуществляется с 2006 года в последовательности заключения договоров на производство отдельных видов работ согласно перечню работ и Регламенту взаимодействия участников Инвестиционного проекта, а также строго по стоимости работ в соответствии с заключенными договорами с подрядчиками.

В течение первых шести лет финансирование всех предпроектых и проектных работ осуществлялось за счет паевых взносов собственников. В период 2006-2009 годы в паевом фонде капитального ремонта и реконструкции дома приняли участие 9 из 16 владельцев квартир. В последующем периоде 2010-2011 гг. к ним примкнули еще 4 собственника, а в 2012-2013 гг., после положительного заключения экспертизы на проект и получения разрешения на строительство объекта – еще 7 человек из близлежащих домов заключили договора паевого участия (по состоянию на 01 октября 2013г.).

Финансовые средства собственников в 2006-2011 гг. были использованы для решения имущественно-земельных отношений, для разработки проектной и сметной документации капитального ремонта и реконструкции с надстройкой многоквартирного дома по адресу: ул. Мишина вл.32, владельцами которых они и стали (на проектную документацию). Таким образом, у них возникла совместная долевая собственность на многоквартирный дом, земельный участок и проект реконструкции указанного дома.

Финансовые средства инвесторов, выразивших желание принять участие в реконструкции дома после получения разрешения на строительство в 2012-2013г. направляются в фонд ТСЖ (ЖСК), который распределяет средства непосредственно строителям в объемах выполненных работ подтвержденных общепринятой документацией.

Для расчета стоимости вновь возводимой жилой площади для собственников помещений многоквартирного дома может быть использована следующая приближенная формула:

$$\mathbf{St = S_1 * (1+ K_r + \{K_{i,n} + K_{b,n}\}),}$$

где: $\mathbf{S_t}$ – стоимость 1 м^2 вновь построенной площади для собственника при реконструкции дома;

$\mathbf{S_1}$ - взнос собственника на предпроектные и проектные работы (**32 тыс. руб./м^2**);

$\mathbf{K_r}$ - коэффициент риска (**0,4**);

$\mathbf{K_{i,n}}$ - коэффициент прироста инфляции за n лет (**0, 97 за 8 лет**);

$\mathbf{K_{b,n}}$ - выплаты банку по кредиту при кредитовании за **n** лет (**1,9 за 8 лет.**) или по ставке депозита в банке (0,8 за 8 лет.);

n - период реализации проекта, годы (**n=8**).

Для собственников площади по ул. Мишина вл. 32, которые стали финансировать проект капитального ремонта и реконструкции с надстройкой своего многоквартирного дома с 2006г. текущая стоимость кв.м. надстроенной площади должна составить: **75,84 тыс. руб**. 32 тыс. руб. + 12,8 тыс. руб. + 31,04 тыс. руб. = 75,84 тыс. руб., а для тех, кто обратился в банк за кредитом: **132,36 тыс. руб**. 32 тыс. руб. + 12,8 тыс. руб. + 31,04 тыс. руб. + 60,8 тыс. руб. = 136,64 тыс. руб.

При дальнейшем расчете стоимости кв.м. надстроенной площади для инвесторов выразивших желание принять участие в реконструкции дома после получения разрешения на строительство в 2012-2013г. учитывается динамика роста стоимости вновь вводимой площади в период реконструкции на основе рыночной оценки.

Данная схема финансирования характеризуется динамикой роста стоимости вновь вводимой площади после реконструкции согласно рисунку 5.



Рис. 5. Динамика роста стоимости вновь вводимой площади в процессе реконструкции

Средний уровень цен на квартиры в аналогичных 4-6 этажных домах (до реконструкции) в районе Савеловский (индекс стоимости жилья района) составляет: 186 113 руб. за м^2 на 01.10.2013г.: gost.e-ecolog.ru . Следовательно, рыночная стоимость многоквартирного жилого дома до реконструкции составляла: 186 113 х 1429 = 265 955 477 руб. Средний уровень цен на квартиры в современных монолитных и кирпичных домах, аналогичных этому дому после реконструкции составляет около 285 000 руб. за м^2.

В результате, после реконструкции рыночная стоимость многоквартирного жилого дома составит не менее: 285 000 * 4213,6 **= 1 200 876 000 руб.** Это без учета благоустроенного земельного участка, индивидуального теплового пункта, и подземной автостоянки с эксплуатируемой кровлей на 36 машиномест. Ориентировочные затраты на вышеперечисленные работы (благоустройство, ИТП, подземная стоянка) экспертно можно оценить в 0,6 млрд. руб.

Таким образом, **капитализация многоквартирного жилого дома и земельного участка составит около 1, 8 млрд. руб., т.е. возрастает более чем в семь раз.**

Как видно из приведенного примера реконструкции многоквартирного дома по адресу: ул. Мишина д. 32 снижение затрат на реновацию подобного жилого фонда может быть достигнуто при сохранении того же эффекта путем сокращения сроков разработки и согласования проектной и сметной документации и ускорения решения имущественно-земельных вопросов в Правительстве Москвы.

При реконструкции многоквартирных домов за счет собственников и других внебюджетных источников город получает:

- увеличение капитализации жилого фонда;

- увеличение площади муниципальных квартир;

- увеличение налоговых поступлений в период проектирования и строительства ;

- увеличение рабочих мест;

- увеличение налоговых поступлений за землю и недвижимость;

- снижение обязательств и расходов на капитальный ремонт многоквартирных домов несносимых серий, при этом жилой дом после реконструкции отвечает всем требованиям по энергосбережению;

- улучшение условий проживания граждан, обеспеченность территории дополнительными машиноместами.

Подведем итог анализа финансовой схемы инвестиционного проекта. При реализации указанного проекта можно выделить два основных финансовых этапа:

- 1 этап – привлечение существующих пайщиков (членов ТСЖ) и начало реализации Проекта;

- 2 этап – привлечение новых пайщиков, в том числе на свободном рынке (расширение членов ТСЖ).

Как показано на рисунке 5, наиболее сложным был стартовый финансовый период. Фактически, проекта и утвержденной сметы еще не было (для разработки требуются первоначальные затраты), а финансовые риски уже возникали.

В этот период было принято решение о привлечении к финансированию только заинтересованных членов ТСЖ. Для этого была сформирована базовая цена квадратного метра и рассчитан минимальный объем требуемых денежных средств. Такой поход позволил сформировать достаточный финансовый фонд для осуществления изыскательской, предпроектной и проектной деятельности. По цене себестоимости строительства с учетом коэффициентов риска, инфляции, ставки банковского депозита членам ТСЖ было продано около 50% надстраиваемой площади (рис. 6).

Началом второго периода, условно можно считать момент получения заключения экспертизы по проектной документации и получение разрешения на строительство. Наличие указанных документов, свидетельствует о высокой степени организации проекта, корректных расчетах и сметах, а также отражает степень реальности его завершения. Именно такие документы (вместе с договором аренды земельного участка) требуют банки для открытия кредитной линии по строительству.

Оставшаяся площадь распределялась в соответствии с фактической потребностью в

средствах, исходя из рыночной цены квадратного метра, которая существенно возросла. После проведенной оценки стоимости на основании метода прямого сравнения рыночных продаж (аналоговый метод) новыми пайщиками стали как члены ТСЖ, не пожелавшие рисковать финансовыми средствами на начальном этапе проекта реконструкции, так и инвесторы на свободном рынке недвижимости. Такой подход позволил сформировать необходимый объем средств для проведения строительно-монтажных работ.

№ этапа	Наименование работ	%	Источник поступления средств
1 этап	Предпроектные, проектные и изыскательские и работы	10%	Жители дома*
2 этап	Согласование проектной документации, эксплуатационные расходы, подключения	5%	Жители дома*
	Денежные средства жильцов дома (15% от общей стоимости работ) направляются на 1 и 2 этапы работ. При этом задействуется около 50% будущих квартир.		
3 этап	Строительно-монтажные работы	75%	Жители дома и привлекаемые на рынке покупатели**
	Денежные средства покупателей, привлекаемых на рынке (75% от общей стоимости работ) направляются на 3 этап работ. При этом задействуются оставшиеся 50% будущих квартир.		
4 этап	Сдача дома. Оформление прав собственности.	0%	Средства ТСЖ

* В рассматриваемом проекте вводилось ограничение на продажу квартир для пайщиков ТСЖ исходя из фактических потребностей. Привлечение собственного капитала членов ТСЖ (наиболее рискованный период) было необходимо для прохождения всех стадий, предшествующих получению разрешения на строительство. После этого, когда была сформирована и утверждена смета, а также получены все необходимые документы для начала строительства можно было привлекать денежные средства рыночных покупателей по более высокой цене.

* При разработке финансового плана проекта следует учитывать расположение объекта. Объем привлекаемых на 3 этапе средств покупателей существенно зависит от рыночной стоимости объекта. Возможно, что для некоторых районов Москвы такая форма привлечения средств будет нерентабельна. Так же следует учитывать, что денежные средства привлекались не одномоментно, а по мере необходимости. Причем при каждом следующем привлечении средств стоимость квадратного метра приводилась в соответствие с фактической рыночной стоимостью.

Рис. 5. Структурная схема распределения денежных средств в процессе реализации проекта

4.5. Риски. Рекомендации по управлению Проектом

Риски, возникающие при реализации Проекта, являются фактором, который требуется обязательно учитывать при его реализации. Следует выделить две основные группы рисков: внутренние и внешние риски.

Внутренние риски определяются особенностями строительного проекта и непосредственно зависят от деятельности руководства, команды и всех участников Проекта, которые могут активно управлять рисковыми ситуациями. Системный подход к анализу рисков при реализации инвестиционного строительного проекта указывает следующие основные виды внутренних рисков: организационные, финансовые, проектные, технические и технологические.

Организационные риски представляют собой риски, связанные с организацией процесса реализации проекта (ошибки планирования, плохая координация работ, неэффективное управление командой Проекта, неправильная стратегия снабжения и т. п.). Основной метод управления данными рисками связан с уменьшением последствий этих ошибок.

Финансовые риски связаны с перерасходом средств из-за неправильных смет, переплат по материалам и услугам, срывов сроков работ, а также ошибок подрядчиков. Управление финансовыми рисками осуществляется при помощи контроля над расчетом смет и выполнением бюджета проекта.

Проектные риски возникают в связи с ошибками в проектных разработках и проектной документации. Управление проектным рисками должно быть сопряжено с привлечением компетентных проектировщиков и тщательной проработкой проектных решений.

Технические и технологически риски обусловлены техническими и технологическими просчетами. Управление техническими и технологическими рисками осуществляется за счет повышенных требований к строительной технике и контроля над соблюдением технологий.

Внешние риски возникают вне зависимости от проектной деятельности и порождаются внешней средой. Они не связаны с особенностями строительного проекта и практически не зависят от деятельности руководства, команды и всех участников проекта, которые, в данном случае, могут очень ограниченно управлять рисковыми ситуациями, либо, в большинстве ситуаций, не оказывают воздействия на внешние риски. К внешним рискам следует отнести природные, политические и экономические риски.

Природные риски обусловлены природными явлениями, имеющими катастрофические последствия: землетрясения, ураганы, наводнения и т. п. Для природных рисков возможно уменьшить последствия и урон от их наступления посредством предупредительных мер.

Политические риски и экономические риски формируются при нестабильной деятельности государственных органов власти или при проведении неэффективной экономической и социальной политики.

Методологически инвестиционные строительные проекты подразделяются на два класса:

- уникальные строительные проекты, например, атомные электростанции, нефтепроводы и газопроводы большой протяженности;
- относительно стандартные объекты.

Реконструкция с надстройкой и обстройкой жилого здания, его капитальный ремонт представляют собой разновидность относительно стандартного строительного проекта. В связи с этим внешние риски, возникающие при реализации Проекта можно элиминировать. При этом для проектов такого типа следует более подробно рассмотреть внутренние риски.

В частности, одним из наиболее вероятных рисков следует считать риск незавершенного строительства, который одновременно относится к организационным, финансовым, проектным, техническим и технологическим рискам. Этот риск может возникнуть в течение периода, предшествующего завершению проекта, в том числе, из-за расхождений в планируемых и фактических затратах на реализацию проекта, которые связаны с ошибками в расчетах.

Также следует отметить такой риск, как *отказ независимой комиссии принимать объект* из-за того, что определенные параметры проекта не были достигнуты, что обусловлено внутренними причинами, в частности, недостаточной квалификацией команды менеджеров, которая планирует и реализует задачи по развитию проекта на стадии функционирования (сетевой график).

Следующим риском, который необходимо учесть, являются *аварии при строительстве*. При возникновении данных обстоятельств инициатор проекта (ТСЖ) может посчитать дальнейшую реализацию проекта нецелесообразной, что позволяет поставить вопрос о возращении инициатором проекта предоставленных средств пайщикам и кредиторам. Это должно подтверждаться прямыми или косвенными гарантиями. При продолжении реализации проекта после аварии при строительстве его сроки могут увеличиваться, что увеличивает совокупные издержки.

К остальным значимым внутренним рискам относятся риски финансовой несостоятельности (банкротства) исполнителей проекта, производственные риски, связанные с эксплуатацией построенного объекта, а также технические проблемы, возникающие из-за некачественного инжиниринга, недостаточной квалификации персонала, и возникшим не-

соответствием реализованного проекта выдвигаемым к построенному объекту требованиям.

Остальные риски можно назвать малозначащими. К ним можно отнести, например, риск *консервации проекта*. Данный риск возникает при наличии решения прекратить дальнейшую эксплуатацию построенного коммерческого объекта под эгидой проектного финансирования, т.е. когда возврат кредитных средств инициатор проекта и соинвесторы осуществляют из финансовых потоков, генерируемых реализованным проектом. Подобного риска в нашем случае удается избежать благодаря гарантированной эксплуатации построенного объекта в течение срока, необходимого для возврата средств кредиторам, а также организацией финансирования строящегося объекта в основном за счет собственных средств пайщиков ТСЖ (инициаторов Проекта).

Рекомендации по управлению Проектом. Управление проектом должно осуществляться на всех этапах работ: предпроектной подготовки строительства, этапе проектирования, производства строительных и ремонтных работ, а также на этапе подведения итогов реконструкции, поскольку управление Проектом связано с управлением всеми ресурсами, привлекаемыми по ходу процесса, и решением разнообразных задач, возникающих как на стадии проектирования, так и стадии реализации Проекта.

Основная задача управления состоит в обеспечении комплексного взаимодействия последовательно и параллельно идущих процессов выполнения этапов, стадий и отдельных видов работ согласно Перечню (таблица 3, п.3.1) и сетевому графику (рисунок 1, п.3.2) их выполнения.

На этапе предпроектной подготовки строительства необходимо оценить возможности реализации идеи проекта, включая оценку транспортных условий, оценку получения строительных материалов, а также принять решение о переходе к развертыванию Проекта, обеспечивая на стадии предпроектной подготовки согласование необходимой градостроительной документации с местными властями и общественностью.

На этапе проектирования следует осуществить выбор проектных организаций строительного профиля и технологического профиля, выбор оптимальных проектных, строительных и технологических решений на основе перебора альтернативных вариантов. Тщательно проанализировать возможность повторного применения проектов. При этом необходимо применять критерий отношения «качество работ/стоимость их выполнения». По критерию «качество» необходимо учитывать опыт и квалификационных состав потенциальных исполнителей. По стоимостному критерию учитываются строительные затраты, для этого следует разработать уточненную смету строительных работ.

На этапе производства работ по капитальному ремонту, надстройке и обстройке

существующего здания наряду с планированием производства строительно-монтажных работ (СМР) чрезвычайно важное значение принимают вопросы планирования, производства, изготовления и доставки на строительную площадку материалов, строительных конструкций и технологического оборудования. На этой стадии, помимо непосредственного управления строительными работами обеспечивается оценка расходов строительных материалов и изделий, затрат рабочей силы и затрат на эксплуатацию машин.

Управление Проектом на этапе подведения итогов реконструкции должно заключаться в контроле над выполнением оформления надстроенной и обстроенной площадей по зданию, в контроле над вводом объекта в эксплуатацию, а также в оформлении надстроенной и пристроенной площадей в собственность пайщикам.

В дополнение к методическим рекомендациям по учету рисков, возникающих при реализации Проекта, следует выделить еще ряд аспектов и приоритетов при выполнении этапов и отдельных видов работ, которые могут стать предпосылками снижения внутренних рисков.

Эти аспекты и приоритеты можно разделить по этапам реализации проекта.

ЭТАП 1. ПРЕДПРОЕКТНАЯ ПОДГОТОВКА СТРОИТЕЛЬСТВА.

1. При подготовке и проведении собрания собственников по вопросу организации юридического лица (ТСЖ, ЖСК и др.) для реконструкции с надстройкой многоквартирного дома без отселения с целью дальнейшей разработки и реализации инвестиционного Проекта следует правильно выбрать форму юридического лица ТСЖ, ЖСК и др. исходя из интересов собственников помещений и будущих пайщиков. Если не учтены интересы этих сторон при реализации проекта и оформлении собственности могут возникнуть проблемы, для разрешения которых потребуется дополнительное время и затраты.

2. Выполнение решения собрания собственников об организации юридического лица. Регистрация ТСЖ и постановка на налоговый учет требует тщательной подготовки документов установленной формы. Государственная регистрация ТСЖ (ЖСК и др.) представляет собой внесение записи в государственные реестры и является, по сути, акт уполномоченного органа. Таким органов является Федеральная налоговая служба (п.1.2).

Очень важным этапом на начальном этапе регистрации является регистрация устава ТСЖ. Он учитывает многие вопросы, в частности, определяет полномочия председателя и членов правления ТСЖ, а также ответственность перед остальными учредителями. Более того, устав регулирует всю деятельность ТСЖ (ЖСК).

3. Разработка бизнес-плана для капитального ремонта и реконструкции с надстройкой многоквартирного дома. По существу это финансовый проект для реконструкции с надстройкой многоквартирного дома без отселения. Для каждого многоквартир-

ного дома он уникален, т.к. включает особенности дома, возможности, интересы собственников и инвесторов. В рекомендациях по разработке бизнес-плана (п.4) учтен опыт создания бизнес-плана проекта по реконструкции дома по ул. Мишина 32 и дана общая его схема. Эти рекомендации были сделаны в расчете на их самодостаточность и ориентированы на пользователей (пайщиков ТСЖ), имеющих высшее образование, но не специалистов по экономике или финансам. Поэтому для более детальной и глубокой проработки вопросов бизнес-планирования желательно пригласить специалистов.

4. Оформление имущественных и земельных отношений Оформление имущественных и земельных отношений является необходимым условием для реконструкции с надстройкой многоквартирного дома. Решение о передаче многоквартирного дома на баланс и земельного участка (ЗУ) в совместную долевую собственность и в управление ТСЖ (ЖСК) принимается на общем собрании собственников. Решению о ЗУ предшествует принятый и утвержденный проект межевания квартала, в котором расположен дом.

После принятого общим собранием решения о ЗУ ТСЖ (ЖСК) заключает хозяйственный договор с аттестованным кадастровым инженером на подготовку Межевого дела на основе которого ДГИ города Москвы готовит распоряжение о границах и разрешенном использовании ЗУ. Распоряжение и Межевое дело передается для постановки ЗУ на кадастровый учет. Здание передается собственникам от прежнего балансодержателя в ТСЖ (ЖСК) по Акту авизо.

5. Принятие решения собственниками о начале капитального ремонта и реконструкции с надстройкой многоквартирного дома без отселения за счет собственных и привлеченных внебюджетных средств на основании полученных правоустанавливающих документов возможно только после того, когда все вопросы имущественных и земельных отношений решены. Собственники на основании решения собрания могут также подписать Договор безвозмездного пользования ЗУ ТСЖ (ЖСК) на период реконструкции дома. Этот Договор всегда потребуется при обращении ТСЖ (ЖСК) в различные инстанции города Москвы, в том числе при заказе в Москомархитектуре Градостроительного плана земельного участка (ГПЗУ).

6. Создание паевого фонда собственников для финансирования капитального ремонта и реконструкции с надстройкой многоквартирного дома необходимо, т.к. вся последующая работа ТСЖ (ЖСК) будет зависеть от ее финансового обеспечения. Каждый собственник и инвестор должен знать, с подтверждением оформленных документов, что он будет иметь при реализации проекта реконструкции без отселения с привлечением средств собственников и других внебюджетных источников. Если при выполнении п.4 необходима была оплата только за Межевое дело, то для выполнения стадии «1.4. Пред-

проектное обоснование реконструкции многоквартирного дома» и всех последующих этапов и стадий подготовки и реализации проекта реконструкции требуются значительные вложения.

7. Предпроектное обоснование реконструкции многоквартирного дома. Получение в МКА Свидетельства о градостроительном архитектурно планировочном решении (САГР) не требует финансовых затрат. Однако, подготовка проектной организацией буклета согласно утвержденным нормативам ГПЗУ для данного ЗУ, разработка геоподосновы, проведение инженерно-геологических и экологические изысканий, проведение технического обследования с заключением о состоянии и запасе несущих конструкций многоквартирного дома выполняется ТСЖ (ЖСК) по хозяйственным договорам.

После получения в МКА САГР необходимо скорректировать бизнес-план и риски вложений.

ЭТАП 2. ПРОЕКТИРОВАНИЕ.

Риски на этапе проектирования существуют до получения положительного заключения экспертизы на проект реконструкции. Для уменьшения степени рисков на данном этапе необходимо привлечение технического заказчика.

ЭТПАП 3. ПРОИЗВОДСТВО РАБОТ ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ И НАДСТРОЙКЕ СУЩЕСТВУЮЩЕГО ЗДАНИЯ.

На этом этапе очень важен выбор генподрядчика и организация контроля за строительством в строгом соответствии с утвержденной проектно-сметной документации в пределах запланированного срока, что достигается привлечением квалифицированного технического заказчика и авторского надзора.

ЭТАП 4. ПОДВЕДЕНИЕ ИТОГОВ РЕКОНСТРУКЦИИ

1. Акт приемки объекта капитального строительства от Подрядчика оформляется приемочной комиссией застройщика. При этом могут быть вскрыты недоделки, дефекты выполнения работ и т.п., что может привести к соответствующим задержкам реализации Проекта.

2. Получение заключения о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации и выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию относятся к бесплатным электронным услугам Мосгосстройнадзора и не является проблемой, если в процессе строительства и сдачи в эксплуатацию дома не было допущено серьезных отклонений от регламентов и проектной документации.

3. Оформление надстроенной и пристроенной площадей в собственность. Наименее рискованный, но очень ответственный этап для всех членов ТСЖ.

5. Дальнейшие шаги. Взаимодействие коллектива собственников с ресурсоснабжающими и другими организациями, органами исполнительной власти города Москвы при разработке и реализации Проекта.

Первые два шага (вида работ) по разработке и реализации Проекта, касающиеся стадии «Организация юридического лица (ТСЖ и др.)» (таблица 4), подробно изложены в пп. 1.1 1.2 настоящих Методических рекомендаций. В п.4 представлено развернутое изложение последовательности и содержания 3-го шага – процедуры бизнес-планирования.

Для осуществления дальнейших шагов инвестору-застройщику предлагается следующий алгоритм:

1. Каждый вид работ представлен в настоящих Методических рекомендациях определенной позицией в Перечне этапов, стадий и видов работ (таблица 4). Она содержит, кроме названия, ответственного Исполнителя и регламентированный срок выполнения данной работы или услуги.

2. Каждому виду работ соответствует дуга на сетевом графике, наглядно отражающим взаимосвязи данной работы с предшествующими, параллельно выполняемыми и последующими работами. По графику можно судить о времени начала работы и ее продолжительности (в днях).

3. Далее, инвестором-застройщиком должны быть оформлены отношения с «внешними» Исполнителями, которыми могут быть:

- городские ресурсоснабжающие организации (МОЭСК, ОЭК, МОЭК, МВК, Мосводосток, МГРС, МГТС и др.);

- органы исполнительной власти города Москвы;

- другие организации, прежде всего, города Москвы, с которыми у ТСЖ (ЖСК) должны быть налажены договорные отношения для реализации работ согласно сетевому графику.

Исполнители могут быть также «внутренними», т.е. представлять ТСЖ (ЖСК), например, быть членом Правления ТСЖ (ЖСК).

Взаимодействие инвестора-застройщика с ресурсоснабжающими организациями определяются на уровне получения техусловий и договоров на подключение и обслуживание инженерных сетей.

Если название, фактический адрес и другие реквизиты городских ресурсоснабжающих организаций в течении нескольких лет после утверждения настоящих Методических рекомендаций вероятнее всего претерпят какие-нибудь изменения, то порядок обращения, перечень представляемых документов, сроки исполнения, стоимость услуг и ре-

жим работы этих организаций, как показывает опыт, подвержены частым (до нескольких раз в год) изменениям. Например, величина государственной пошлины за регистрацию ТСЖ «Мишина-32» составляла 2000 руб., в настоящее время – 4000 руб. В связи с этим рекомендуется указанную и другую контактную информацию получать на **официальных сайтах** ресурсоснабжающих организаций.

Данная рекомендация в равной степени относится также к взаимодействию со всеми другими организациями и органами исполнительной власти города Москвы. Названия официальных сайтов Исполнителей Проекта представлены в Перечне участников процесса разработки и реализации Проекта (таблица 3, п.3.1).

4. Такие организации, как Москомархитектура, Мосгосэкспертиза, Мосгосстройнадзор оказывают **электронные государственные услуги** в сфере проектирования и строительства. Виды таких работ (услуг) отмечены в таблице 3, графе «Примечания». Количество таких организаций и сфера электронных услуг будут только возрастать. Пользователю целесообразно ознакомиться с условиями предоставления электронных государственных услуг в строительстве по материалам Приложения 3 к настоящим Методическим рекомендациям.

5. Перед началом выполнения каждого вида работ необходимо ознакомиться с правовой средой, представленной в Приложении № 3 Перечнем «Нормативно-правовые акты для реализации сетевого графика выполнения работ по реконструкции многоквартирных домов с надстройкой и обстройкой здания без отселения жителей с привлечением средств собственников и других источников внебюджетного финансирования».

6. Настоящие Методические рекомендации опубликованы на официальном сайте ДГП. На этом же сайте планируется размещать информацию для оказания помощи инициаторам разработки и реализации Проекта, в том числе о всех мероприятиях (семинарах и т.п.) проводимых Департаментом по данному вопросу.

Кроме того, на этот сайт можно будет направлять конкретные вопросы по теме Проекта. Ответ будет подготовлен и отправлен в установленные сроки.

В тоже время, следует учесть, что процесс организации, планирования и управления строительством требует специальных навыков и знаний. В связи с этим, для выполнения всего комплекса или отдельных видов работ рекомендуется привлекать на договорной основе специализированные организации.

Приложение № 1

к Методическим рекомендациям по разработке и реализации проектов реконструкции жилых домов с надстройкой и обстройкой здания без отселения жителей с привлечением средств собственников и других источников внебюджетного финансирования

Типовые формы и образцы документов, используемых при разработке и реализации Проекта

СОДЕРЖАНИЕ:

1. Постановление Правительства Российской Федерации от 6 июня 2012 г. № 558 г.Москва. Типовой устав жилищно-строительного кооператива, создаваемого в целях обеспечения жилыми помещениями отдельных категорий граждан, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

2. Типовой устав ТСЖ.

3. Форма 36. Заявление о формировании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, для последующей передачи в общую долевую собственность собственников помещений (с перечнем Приложений).

4. Форма 37. Заявление о вступлении в члены ТСЖ.

5. Форма 102. Форма протокола общего собрания собственников помещений в доме. Образец для заполнения по вопросам повестки дня:

- принятие решения о преобразовании ТСЖ в ЖСК;
- выбор будущего председателя и членов правления ЖСК;
- утверждение Устава жилищного (жилищно-строительного) кооператива.

6. Форма 1. Список собственников помещений в многоквартирном доме. Образец заполнения.

7. Форма 95. Протокол общего собрания членов товарищества собственников жилья. Образец заполнения по вопросу утверждения отчета о финансовой деятельности ТСЖ за предыдущий год.

8. Стандарт оформления титульного листа Бизнес-плана на примере ТСЖ.

Постановление Правительства Российской Федерации от 6 июня 2012 г. № 558 г. Москва

"Об утверждении типового устава жилищно-строительного кооператива, создаваемого в целях обеспечения жилыми помещениями отдельных категорий граждан, предусмотренных законодательством Российской Федерации"

Опубликовано: 14 июня 2012 г. в "РГ" - Федеральный выпуск №5806

В соответствии с Федеральным законом "О содействии развитию жилищного строительства" Правительство Российской Федерации **постановляет:**

1. Утвердить прилагаемый типовой устав жилищно-строительного кооператива, создаваемого в целях обеспечения жилыми помещениями отдельных категорий граждан, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

2. Разъяснения по вопросам, связанным с применением типового устава жилищно-строительного кооператива, утвержденного настоящим постановлением, даются Министерством регионального развития Российской Федерации.

Председатель Правительства Российской Федерации **Д. Медведев**

Типовой устав жилищно-строительного кооператива, создаваемого в целях обеспечения жилыми помещениями отдельных категорий граждан, предусмотренных законодательством Российской Федерации

Утвержден собранием учредителей
жилищно-строительного кооператива
(наименование кооператива)
Протокол от "___"_____20_ г. N____

I. Общие положения

1. Жилищно-строительный кооператив "_____"
(наименование кооператива)
(далее - кооператив) создан в соответствии с решением общего собрания учредителей кооператива (протокол от 11 " 20 г. N___) как добровольное объединение граждан, указанных в части 4 статьи 16^5 Федерального закона "О содействии развитию жилищного строительства", на основе их членства в целях удовлетворения потребностей указанных граждан в жилых помещениях путем объединения членами кооператива своих денежных средств для строительства на переданном в безвозмездное срочное пользование для этих целей земельном участке_____
(многоквартирных домов, и (или) жилых домов, в том числе объектов индивидуального жилищного строительства, и (или) объектов инженерной инфраструктуры и (при необходимости) в дополнение к указанным домам - объектов для эксплуатации жилья - указать нужное)
а также последующего управления _____.
(многоквартирными домами, жилыми домами, в том числе объектами индивидуального жилищного строительства, и (или) объектами инженерной инфраструктуры и (при необходимости) объектами для эксплуатации жилья - указать нужное)
2. Местонахождение органа управления кооператива _____.
(адрес)
3. Кооператив является некоммерческой организацией, созданной в форме потребительского кооператива.
4. Полное наименование кооператива на русском языке: жилищно-строительный кооператив "_____".
5. Сокращенное наименование кооператива на русском языке: ЖСК "_____".
6. Кооператив создается на срок _____.
(срок деятельности или без ограничения срока деятельности - указать нужное)

7. Кооператив имеет круглую печать, содержащую его полное наименование на русском языке и указание на местонахождение кооператива. Кооператив вправе иметь штампы и бланки со своим наименованием, собственную эмблему и другие средства индивидуализации.
8. Кооператив в установленном порядке вправе иметь и использовать расчетный и иные счета в кредитных организациях, находящихся на территории Российской Федерации.
9. Кооператив отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Кооператив не отвечает по обязательствам членов кооператива. Члены кооператива солидарно несут субсидиарную ответственность по обязательствам кооператива в пределах невнесенной части дополнительного взноса каждого из членов кооператива.
10. Кооператив создается и действует в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом "О содействии развитию жилищного строительства", иными нормативными правовыми актами и настоящим уставом.
11. В настоящем уставе применяются следующие понятия:
1) "жилое помещение" - жилой дом, в том числе объект индивидуального жилищного строительства (далее - жилой дом), часть жилого дома, квартира в многоквартирном доме, технико-экономические показатели и параметры которых соответствуют условиям отнесения жилых помещений к жилью экономического класса, установленным Министерством регионального развития Российской Федерации. В отношении многоквартирных домов под жилыми помещениями понимается, если иное не оговорено в настоящем уставе, также доля в общем имуществе собственников помещений в многоквартирном доме, размер которой пропорционален размеру общей площади квартиры;
2) "объекты для эксплуатации жилья" - объекты, необходимые для эксплуатации жилых домов и (или) многоквартирных домов, размещаемые на земельном участке, переданном кооперативу, и не являющиеся объектами инженерной инфраструктуры;
3) "пай" - право требования члена кооператива на предоставление в пользование, а после оплаты пая полностью - в собственность доли в общем имуществе кооператива, равноценной сумме всех внесенных (подлежащих внесению) членом кооператива паевых взносов, размер которой определяется в зависимости от размера общей площади жилого помещения и его конструктивных характеристик (жилой дом, часть жилого дома, квартира в многоквартирном доме, количество комнат и др.);
4) "паевой взнос" - разовый платеж, вносимый (подлежащий внесению) членом кооператива в счет оплаты пая, размер, порядок и сроки внесения которого определяются настоящим уставом;
5) "паенакопление" - сумма паевых взносов, внесенных в счет оплаты пая по состоянию на определенную дату вплоть до оплаты пая полностью;
6) "паевой фонд кооператива" - сумма паевых взносов, подлежащих внесению всеми членами кооператива в счет оплаты паев, определяемая в соответствии с частью 12 статьи 16 [5] Федерального закона "О содействии развитию жилищного строительства";
7) "общее имущество кооператива" - жилые дома, построенные на средства паевых взносов, и земельные участки, переданные для строительства таких домов, - до оплаты пая полностью и (или) объекты, необходимые для эксплуатации более чем одного такого дома, построенные за счет указанных взносов, а также земельные участки, переданные или приобретенные для строительства таких объектов.

II. Виды деятельности кооператива

12. Кооператив вправе осуществлять следующие виды деятельности:
1) осуществление функций застройщика при строительстве_____;
(жилых помещений и (или) объектов инженерной инфраструктуры и (при необходимости) объектов для эксплуатации жилья - указать нужное)
2) предоставление членам кооператива жилых помещений в пользование до приобретения членами кооператива права собственности на жилые помещения;
3) управление_____.
(общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации - указывается в случае, если видом деятельности кооператива является строительство многоквартирных домов; либо общим имуществом кооператива - указывается в случае, если видом деятельности кооператива является строительство жилых домов и (или) объектов инженерной инфраструктуры и (при необходимости) объектов для эксплуатации жилья)
13. Для достижения определенных настоящим уставом целей деятельности кооператив:

1) обеспечивает благоустройство земельного участка, содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества кооператива;
2) приобретает права на земельные участки в случаях и порядке, которые предусмотрены земельным законодательством и статьей 16^5 Федерального закона "О содействии развитию жилищного строительства", для строительства жилых помещений и (или) объектов инженерной инфраструктуры и (при необходимости) объектов для эксплуатации жилья;
3) приобретает права на иные объекты недвижимого имущества и (или) объекты инженерной инфраструктуры и (при необходимости) объекты для эксплуатации жилья;
4) обеспечивает в порядке, предусмотренном законодательством о градостроительной деятельности, строительство жилых помещений и (или) объектов инженерной инфраструктуры и (при необходимости) объектов для эксплуатации жилья, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации, проведение экспертизы результатов инженерных изысканий и проектной документации, в том числе заключает договоры, предусматривающие привлечение на основании договора лиц для выполнения инженерных изысканий, осуществления подготовки проектной документации или строительства;
5) организует проведение кадастровых работ и государственного кадастрового учета земельных участков, образуемых из земельного участка, переданного кооперативу;
6) имеет право получать кредиты и займы в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, в целях строительства жилых помещений и (или) объектов инженерной инфраструктуры и (при необходимости) объектов для эксплуатации жилья, а в случаях, когда настоящим уставом предусмотрено осуществление кооперативом управления многоквартирным домом или общим имуществом кооператива, - в целях содержания указанных объектов, в том числе текущего и капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме или общего имущества кооператива;
7) имеет право совершать сделки в отношении имущества кооператива, в том числе вправе передавать в залог земельные участки, находящиеся в собственности кооператива (за исключением земельных участков, на которых расположены жилые помещения), иные объекты недвижимого имущества, находящиеся в собственности кооператива (за исключением жилых помещений);
8) имеет право получать, в том числе безвозмездно, архитектурные проекты и проектную документацию (права их использования);
9) имеет право сдавать внаем за плату освободившиеся жилые помещения, которые находились в пользовании членов кооператива, вышедших или исключенных из кооператива, до приема в кооператив новых членов;
10) имеет право оказывать членам кооператива консультационную и иную помощь, а также другие соответствующие целям деятельности кооператива и не противоречащие законодательству Российской Федерации услуги и работы, в том числе обеспечивать организацию охраны жилых помещений, иного имущества кооператива;
11) имеет право осуществлять иные права, необходимые для обеспечения осуществления предусмотренных настоящим уставом видов деятельности кооператива.
14. Кооператив имеет право осуществлять виды деятельности, приносящие доход, лишь постольку, поскольку они соответствуют предусмотренным настоящим уставом целям деятельности кооператива и необходимы для их достижения.
15. Для достижения целей деятельности кооператив имеет право заключать с органами государственной власти, органами местного самоуправления и иными организациями соглашения, предусматривающие меры по оказанию содействия развитию жилищного строительства, строительству объектов инженерной инфраструктуры и (при необходимости) объектов для эксплуатации жилья, а также условия реализации таких мер.

III. Имущество кооператива

16. Кооператив имеет в собственности и на иных правах, предусмотренных законодательством Российской Федерации, обособленное имущество, учитываемое на его самостоятельном балансе, в том числе:
1) земельные участки, переданные в безвозмездное срочное пользование или собственность кооперативу в случаях и порядке, которые предусмотрены статьей 16^5 Федерального закона "О содействии развитию жилищного строительства" и иными федеральными законами, на условиях, предусмотренных договорами безвозмездного срочного пользования или договорами безвозмездной передачи земельных участков в собственность;
2) земельные участки, права на которые приобретены кооперативом в порядке, предусмотренном

земельным законодательством, в целях строительства объектов инженерной инфраструктуры и (при необходимости) объектов для эксплуатации жилья;
3) жилые помещения, построенные за счет паевых взносов (до оплаты пая полностью);
4) объекты инженерной инфраструктуры и (при необходимости) объекты для эксплуатации жилья, а также иное имущество, соответствующее целям деятельности кооператива.
17. Имущество кооператива формируется за счет:
1) вступительных, членских, паевых и иных предусмотренных настоящим уставом обязательных взносов членов кооператива;
2) добровольных имущественных взносов и пожертвований;
3) доходов от осуществляемых кооперативом разрешенных в соответствии с пунктом 14 настоящего устава видов деятельности, приносящих доход, в том числе доходов от использования имущества кооператива, которые направляются на цели, предусмотренные настоящим уставом;
4) доходов в виде процентов от размещения денежных средств кооператива в кредитных организациях, в том числе на банковских счетах и в банковских вкладах;
5) других не запрещенных законодательством Российской Федерации поступлений.
18. Доходы, полученные кооперативом от разрешенных в соответствии с пунктом 14 настоящего устава видов деятельности, которые приносят доход и служат достижению целей, ради которых кооператив создан, могут быть направлены в паевой фонд кооператива на цели увеличения размеров паенакоплений членов кооператива в порядке, устанавливаемом решением общего собрания членов кооператива.
19. В случае ликвидации кооператива имущество кооператива, оставшееся после удовлетворения требований кредиторов, распределяется между членами кооператива пропорционально размеру паенакопления.
20. В случае если имущество кооператива не может быть разделено, с согласия всех членов кооператива имущество кооператива продается с публичных торгов, а вырученные от продажи имущества кооператива денежные средства распределяются между членами кооператива пропорционально размеру паенакопления.
21. На отношения собственности в многоквартирном доме в кооперативе при условии полностью оплаченного пая хотя бы одним членом кооператива распространяется действие главы 6 Жилищного кодекса Российской Федерации.
22. Со дня оплаты хотя бы одним из членов кооператива пая полностью имущество, указанное в статье 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, приобретает статус общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

IV. Порядок приема в члены кооператива и прекращения членства в кооперативе

23. Право быть принятыми в члены кооператива имеют граждане, достигшие возраста 16 лет, относящиеся к категориям граждан, перечень которых определен Правительством Российской Федерации или органами государственной власти субъектов Российской Федерации в соответствии с частью 4 статьи 16^5 Федерального закона "О содействии развитию жилищного строительства", и включенные в списки граждан, имеющих право быть принятыми в члены кооператива.
24. Кооператив, создаваемый в целях строительства жилых помещений и (или) объектов инженерной инфраструктуры и (при необходимости) объектов для эксплуатации жилья, создается в количестве членов кооператива_____.
(не менее 5 и не более количества создаваемых на земельном участке, передаваемом кооперативу, и предназначенных для проживания одной семьи жилых помещений)
При этом количество паев в кооперативе равняется количеству жилых помещений, предназначенных для проживания одной семьи, в строящемся кооперативом многоквартирном доме или количеству строящихся жилых домов (частей жилых домов), в том числе и в случае, когда настоящим уставом предусмотрена деятельность кооператива по строительству только объектов инженерной инфраструктуры.
25. Членами кооператива со дня его государственной регистрации в качестве юридического лица становятся лица, проголосовавшие за организацию кооператива.
26. Гражданин имеет право быть принятым в члены кооператива один раз.
27. Отношения между кооперативом и его членами возникают на основании членства в кооперативе в соответствии с требованиями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, принятых в соответствии с ними нормативных правовых актов и настоящего устава.
28. В случае прекращения членства в кооперативе в связи с выходом или исключением члена коо-

перативa из кооператива, в результате которого появляется возможность вступления в кооператив новых членов, право быть принятыми в члены кооператива возникает только у граждан, указанных в пункте 23 настоящего устава.
29. Кооператив ведет реестр членов кооператива, в котором должны содержаться следующие сведения об этих лицах:
1) фамилия, имя, отчество;
2) реквизиты основного документа, удостоверяющего личность члена кооператива;
3) почтовый адрес, номера телефонов, адрес электронной почты (при наличии) для оперативной связи с членами кооператива;
4) размер пая;
5) сведения о виде жилого помещения (квартира в многоквартирном доме или жилой дом), количестве комнат и площади жилого помещения, соответствующих размеру пая члена кооператива;
6) наименования и реквизиты документов, которыми утверждены списки граждан, имеющих право на вступление в члены кооператива;
7) сведения о передаче членом кооператива пая в залог (в случае передачи пая в залог);
8) иные сведения о члене кооператива по перечню, утвержденному общим собранием (конференцией) членов кооператива.
30. Член кооператива обязан своевременно информировать правление кооператива об изменении сведений, предусмотренных пунктом 29 настоящего устава.
31. Граждане, желающие вступить в члены кооператива, подают в правление кооператива заявление (в письменной форме) о приеме в члены кооператива, в котором указывают сведения, предусмотренные подпунктами 1 - 3, 5, 6 и 8 пункта 29 настоящего устава.
32. Заявление о приеме в члены кооператива должно быть рассмотрено правлением кооператива в течение 30 дней со дня его подачи и утверждено решением общего собрания (конференцией) членов кооператива.
Правление кооператива уведомляет в письменной форме члена кооператива о принятом правлением кооператива предварительном решении, содержащем рекомендацию по вопросу о принятии гражданина в члены кооператива, и внесении проекта решения на рассмотрение общего собрания (конференции) членов кооператива.
33. Гражданин признается членом кооператива со дня уплаты вступительного взноса после утверждения общим собранием (конференцией) членов кооператива решения о приеме гражданина в члены кооператива.
34. Членство в кооперативе прекращается в случае:
1) добровольного выхода из членов кооператива;
2) исключения из членов кооператива;
3) ликвидации кооператива, в том числе в связи с его банкротством;
4) смерти гражданина, являющегося членом кооператива.
35. Заявление члена кооператива о добровольном выходе из членов кооператива должно быть рассмотрено правлением кооператива в течение 30 дней со дня его подачи и утверждено решением общего собрания (конференцией) членов кооператива.
36. Член кооператива может быть исключен из кооператива на основании решения общего собрания (конференции) членов кооператива в случае грубого неисполнения этим членом без уважительных причин своих обязанностей, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации и настоящим уставом, в том числе в случаях:
1) невыполнения требований настоящего устава после уведомления в письменной форме правлением кооператива члена кооператива о допущенном нарушении;
2) грубого нарушения порядка внесения паевых и иных взносов, предусмотренных настоящим уставом, за исключением случаев, предусмотренных подпунктом 5 настоящего пункта. Грубым нарушением порядка внесения паевых и иных взносов признается нарушение сроков внесения взносов или их внесение в неполном размере более 3 раз в течение 12 месяцев, если каждая просрочка составляет более 7 календарных дней или размер каждого внесения взносов в неполном размере - более 5 процентов подлежащей внесению суммы либо однократная просрочка внесения паевых и иных взносов составляла более 2 месяцев подряд;
3) неоднократного (более 3 раз) неисполнения обязанностей члена кооператива, установленных жилищным законодательством или настоящим уставом, повлекших в результате действий (бездействия) члена кооператива невозможность или существенное затруднение осуществления кооперативом своей деятельности;

4) причинения своими действиями (бездействием) ущерба имуществу кооператива и установленного в судебном порядке факта распространения сведений, порочащих деловую репутацию кооператива;
5) невнесения членом кооператива в установленный срок первого паевого взноса в счет оплаты пая;
6) продажи пая или уступки пая иным образом членом кооператива другому лицу с нарушением требований, предусмотренных частью 7 статьи 16 [5] Федерального закона "О содействии развитию жилищного строительства";
7) вступления в члены иного жилищно-строительного кооператива, создаваемого в целях обеспечения жилыми помещениями отдельных категорий граждан в соответствии с Федеральным законом "О содействии развитию жилищного строительства".
37. Исключение из членов кооператива осуществляется на основании заявления члена кооператива решением общего собрания (конференции) членов кооператива также в случае прекращения членства в нем в результате:
1) продажи или уступки пая иным образом членом кооператива другому лицу с соблюдением требований, предусмотренных частью 7 статьи 16 [5] Федерального закона "О содействии развитию жилищного строительства";
2) отчуждения жилого помещения членом кооператива, оплатившим пай полностью.
38. Правление кооператива письменно уведомляет члена кооператива о принятом правлением кооператива предварительном решении, содержащем рекомендацию по вопросу об исключении из членов кооператива, и внесении проекта решения на рассмотрение общего собрания (конференции) членов кооператива. Членство в кооперативе прекращается со дня принятия общим собранием (конференцией) членов кооператива решения об исключении из членов кооператива.
39. В случае ликвидации кооператива членство в кооперативе всех членов кооператива прекращается со дня внесения записи о ликвидации кооператива в Единый государственный реестр юридических лиц.
40. В случае смерти члена кооператива его наследники имеют преимущественное право на вступление в члены кооператива.
41. В случае смерти члена кооператива преимущественное право на вступление в члены кооператива имеет его супруг (супруга) при условии, что этот супруг (супруга) имеет право на часть пая.
42. Наследник члена кооператива, имеющий право на часть пая и проживавший совместно с наследодателем, имеет преимущественное право на вступление в члены кооператива в случае, если у супруга (супруги) наследодателя такое право отсутствует или супруг (супруга) отказался от вступления в члены кооператива.
43. Наследник члена кооператива, не проживавший совместно с наследодателем, имеет преимущественное право на вступление в члены кооператива в случае, если граждане, указанные в пунктах 41 и 42 настоящего устава, отсутствуют или отказались от своего преимущественного права на вступление в члены кооператива.
44. Член семьи, проживавший совместно с наследодателем и не являющийся его наследником, имеет преимущественное право на вступление в члены кооператива при условии оплаты им пая полностью, отсутствия граждан, указанных в пунктах 41 - 43 настоящего устава, а также в случае, если супруг (супруга) или проживавшие совместно с наследодателем другие наследники члена кооператива не имеют преимущественного права на вступление в члены кооператива либо откажутся от вступления в члены кооператива.

V. Порядок внесения паевых и иных взносов членами кооператива. Фонды кооператива

45. Члены кооператива обязаны вносить:
1) вступительные взносы;
2) членские взносы;
3) паевые взносы;
4) дополнительные взносы в случаях, предусмотренных настоящим уставом;
5) взносы в резервный и иные фонды кооператива в случаях, предусмотренных настоящим уставом.
46. Вступительным взносом являются денежные средства, единовременно вносимые гражданином при вступлении в члены кооператива для покрытия расходов на учреждение кооператива и (или) на прием такого гражданина в члены кооператива. Вступительный взнос уплачивается в срок ___ дней со дня принятия решения учредителей о создании кооператива или принятия решения общего собрания (конференции) кооператива о приеме гражданина в члены кооператива. Вступитель-

ный взнос составляет _____(_____) рублей.
(цифрами и прописью)
47. Членским взносом являются денежные средства, периодически вносимые членом кооператива на покрытие текущих расходов (за исключением расходов, которые осуществляются за счет средств паевого фонда кооператива), связанных с осуществлением кооперативом предусмотренной настоящим уставом деятельности, в том числе с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт имущества кооператива (до оплаты хотя бы одним членом кооператива пая полностью) либо общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме или общего имущества кооператива (после оплаты хотя бы одним членом кооператива пая полностью).
Размер членских взносов устанавливается решением общего собрания (конференции) членов кооператива не реже одного раза в год.
Членские взносы вносятся членами кооператива на банковский счет кооператива, открытый в установленном порядке, ежемесячно не позднее_____.
(соответствующее число месяца)
48. Вступительные взносы и членские взносы не подлежат возврату члену кооператива при прекращении его членства в кооперативе.
49. Паевым взносом являются денежные средства, которые должны быть внесены членом кооператива на банковский счет кооператива, открытый в установленном порядке, в срок.
(периодичность внесения паевых взносов)
Паевой взнос составляет_____(_____) рублей.
(цифрами и прописью)
50. За счет паевых взносов членов кооператива обеспечиваются затраты кооператива на:
1) строительство;
(жилых помещений и (или) объектов инженерной инфраструктуры и (при необходимости) объектов для эксплуатации жилья)
2) обслуживание и погашение привлеченных кооперативом кредитов и займов на строительство жилых помещений и (или) объектов инженерной инфраструктуры и (при необходимости) объектов для эксплуатации жилья.
51. Примерная стоимость строящегося кооперативом для члена кооператива жилого помещения определяется с учетом требований, предусмотренных частью 12 статьи 16 [5] Федерального закона "О содействии развитию жилищного строительства", и включает в себя стоимость строительства общего имущества в многоквартирном доме (в случае когда строится многоквартирный дом) или общего имущества кооператива (в случае когда строятся жилые дома).
52. Примерная стоимость жилого помещения согласуется с гражданином, вступающим в члены кооператива, и указывается в решении общего собрания (конференции) членов кооператива о приеме гражданина в члены кооператива. После строительства кооперативом для члена кооператива жилого помещения размер пая уточняется на основании фактической стоимости построенного кооперативом жилого помещения и (или) объектов инженерной инфраструктуры и (при необходимости) объектов для обеспечения эксплуатации жилья и указывается в решении общего собрания (конференции) членов кооператива о передаче жилого помещения в пользование члена кооператива.
53. Размер первого паевого взноса в счет оплаты пая составляет не менее 30 процентов размера пая члена кооператива.
54. В состав паенакопления может включаться приходящаяся на члена кооператива пропорционально его паю доля доходов, полученных кооперативом от осуществления разрешенных настоящим уставом видов деятельности, которые приносят доход и служат достижению целей, ради которых кооператив создан.
55. Дополнительными взносами являются денежные средства, вносимые членом кооператива, в том числе для покрытия убытков кооператива. Размер дополнительных взносов определяется решением общего собрания (конференции) членов кооператива. Дополнительные взносы не подлежат возврату при прекращении членства в кооперативе.
56. Общим собранием (конференцией) членов кооператива могут быть также установлены иные обязательные взносы и (или) платежи членов кооператива, не предусмотренные настоящим уставом, их размеры и направления расходования.
57. На строительство жилых помещений и (или) объектов инженерной инфраструктуры и (при необходимости) объектов для эксплуатации жилья кооператив вправе использовать:
1) паевые и иные взносы членов кооператива, за исключением вступительных и членских взносов;

2) субсидии;
3) кредиты и займы, получаемые кооперативом;
4) средства от продажи или использования жилых помещений, находящихся в собственности кооператива;
5) добровольные пожертвования;
6) иные не запрещенные законом источники.
58. Кооператив за счет взносов членов кооператива формирует резервный фонд кооператива в порядке, определенном решением общего собрания (конференции) членов кооператива. Средства резервного фонда кооператива могут использоваться только для обеспечения непредвиденных расходов и покрытия непредвиденных убытков кооператива.
59. За нарушение обязанности по внесению членских, паевых и иных взносов более 2 раз подряд член кооператива уплачивает пеню в размере
процентов от суммы неуплаченных взносов за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока внесения соответствующих взносов по день фактической уплаты таких взносов включительно. Денежные средства, взысканные в качестве пени за нарушение обязанности по внесению вступительных, членских, паевых и иных взносов в соответствии с настоящим пунктом, подлежат зачислению в фонд кооператива, в который должны поступать соответствующие взносы.

VI. Права, обязанности и ответственность членов кооператива.

Права и обязанности кооператива
60. Члены кооператива имеют право:
1) участвовать лично или через доверенное лицо, правомочия которого оформлены надлежащим образом, в управлении кооперативом и быть избранными в органы его управления;
2) пользоваться результатами работ (услуг), выполняемых (оказываемых) кооперативом;
3) получить от кооператива в пользование, а после оплаты пая полностью - в собственность жилое помещение общей площадью, соответствующей размеру пая_____;
(а также право на долю в общем имуществе многоквартирного дома - указывается в случае, если целью деятельности кооператива является строительство многоквартирного дома; либо также право на долю в общем имуществе кооператива - указывается в случае строительства жилых домов)
4) участвовать в распределении между фондами кооператива доходов, полученных кооперативом от осуществления разрешенных настоящим уставом видов деятельности, которые приносят доход и служат достижению целей, ради которых кооператив создан;
5) получать от органов управления кооператива информацию о деятельности кооператива в порядке и объеме, которые предусмотрены настоящим уставом, а также_____;
(утвержденными Правительством Российской Федерации стандартами раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, - указывается в случае осуществления кооперативом деятельности в сфере управления многоквартирными домами)
6) передать пай гражданину, имеющему право на вступление в члены кооператива в соответствии с частью 4 статьи 16^5 Федерального закона "О содействии развитию жилищного строительства", а также передавать пай в залог кредитной организации в обеспечение исполнения своих обязательств по кредитному договору, который заключается между членом кооператива и кредитной организацией и денежные средства по которому были предоставлены для уплаты паевых взносов;
7) завещать пай;
8) получить при прекращении членства в кооперативе паенакопление, образовавшееся на дату прекращения членства в кооперативе;
9) обжаловать в судебном порядке решения общего собрания (конференции) членов кооператива и правления кооператива;
10) получить в собственность земельный участок, на котором расположен жилой дом, в порядке, предусмотренном Федеральным законом "О содействии развитию жилищного строительства";
11) получить долю в праве общей собственности на земельный участок, входящий в состав общего имущества в многоквартирном доме, в порядке, предусмотренном жилищным законодательством и Федеральным законом "О содействии развитию жилищного строительства";
12) приобретать иные права, предусмотренные жилищным законодательством, Федеральным законом "О содействии развитию жилищного строительства", другими федеральными законами и настоящим уставом.

61. Член кооператива вправе предъявлять к кооперативу требования, касающиеся:
1) устранения недостатков в качестве жилого помещения, передаваемого в пользование, а после внесения пая полностью - в собственность члену кооператива, а также качества выполняемых работ и оказываемых за счет паевых и иных взносов услуг по обеспечению строительства жилых помещений и (или) объектов инженерной инфраструктуры и (при необходимости) объектов для эксплуатации жилья. Указанное требование должно быть выполнено кооперативом в течение ____ дней. При отсутствии оснований для выполнения требования члена кооператива в течение ____ дней дается письменный ответ с указанием оснований для отказа в выполнении указанных требований;
2) качества предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (указывается в случае осуществления кооперативом вида деятельности, предусматривающего управление общим имуществом в многоквартирном доме или общим имуществом членов кооператива. Указанное требование подлежит исполнению кооперативом в порядке, устанавливаемом Правительством Российской Федерации для предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов).
62. Члены кооператива обязаны:
1) соблюдать настоящий устав, выполнять решения, принятые органами управления кооператива в пределах их компетенции, исполнять обязанности и нести ответственность, предусмотренные жилищным законодательством, федеральными законами, иными нормативными правовыми актами и настоящим уставом, в том числе своевременно и в установленном размере вносить платежи в счет уплаты паевых и иных взносов;
2) не препятствовать осуществлению прав и исполнению обязанностей другими членами кооператива и органами управления кооператива.
63. Члены кооператива обязаны в течение 3 месяцев после утверждения ежегодного баланса покрыть образовавшиеся убытки кооператива путем внесения дополнительных взносов в случае недостаточности средств резервного фонда. В случае невыполнения этой обязанности кооператив может быть ликвидирован в судебном порядке по требованию кредиторов.
64. Члены кооператива несут риск убытков, связанных с деятельностью кооператива, в пределах своих паев.
65. Правление кооператива обязано обеспечить свободный доступ членов кооператива к ознакомлению со следующей информацией:
1) количество членов кооператива;
2) размер паевого фонда кооператива;
3) общий размер задолженности перед кооперативом членов кооператива по внесению членских, паевых и иных взносов;
4) затраты на обслуживание кредитов, предоставленных кооперативу, возмещение убытков кредиторам кооператива, совокупные выплаты лицам, состоящим с кооперативом в трудовых отношениях;
5) иные установленные решениями органов управления кооператива сведения.
66. Правление кооператива обязано предоставлять члену кооператива следующую информацию:
1) размер паенакопления этого члена кооператива;
2) этапы (очередность) и планируемые сроки завершения строительства_____;
(многоквартирного дома - указывается в случае, если целью деятельности кооператива является строительство многоквартирного дома; либо жилого дома - указывается в случае, если целью деятельности кооператива является строительство жилых домов)
3) иные касающиеся члена кооператива сведения, предоставление которых члену кооператива предусмотрено решениями органов управления кооператива.
67. Правление кооператива обязано обеспечить свободный доступ членов кооператива к ознакомлению в подлинниках или в форме надлежащим образом заверенных копий со следующими документами:
1) устав кооператива, внесенные в устав кооператива и зарегистрированные в установленном порядке изменения, документ о государственной регистрации кооператива в качестве юридического лица;
2) внутренние документы кооператива;
3) реестр членов кооператива;

4) документы бухгалтерской (финансовой) отчетности кооператива, в том числе смета расходов и доходов кооператива и отчеты о ее исполнении;
5) аудиторское заключение о достоверности бухгалтерской (финансовой) отчетности кооператива по итогам финансового года;
6) документы, подтверждающие права кооператива на имущество, отражаемое на его балансе, в том числе сведения о земельном участке, переданном в безвозмездное срочное пользование кооперативу, иных земельных участках, права на которые приобретены кооперативом, а также сведения об иных объектах недвижимого имущества, находящихся в собственности кооператива, и их стоимости;
7) протоколы общих собраний (конференций) членов кооператива, заседаний правления кооператива, заседаний ревизионной комиссии кооператива;
8) документы, подтверждающие итоги голосования, в том числе бюллетени для голосования, и доверенности на участие в общем собрании (конференции) членов кооператива;
9) заключения ревизионной комиссии (ревизора) кооператива;
10) иные документы, доступ к которым предусмотрен внутренними документами кооператива, решениями общего собрания (конференции) членов кооператива, решениями правления кооператива.
68. Информация и документы, предусмотренные пунктами 65 - 67 настоящего устава, предоставляются правлением кооператива в течение 3 рабочих дней со дня предъявления соответствующего требования членом кооператива в письменной форме.
69. Информация и документы, предусмотренные пунктами 65 и 66 настоящего устава, предоставляются для ознакомления в помещении правления кооператива. Правление кооператива по требованию членов кооператива обязано предоставить копии документов, предусмотренные пунктом 67 настоящего устава.

VII. Ограничения способов распоряжения паями и порядок обращения взыскания на паи, являющиеся предметом залога

70. Один пай соответствует праву на приобретение в собственность одного жилого помещения.
71. Член кооператива вправе владеть только одним паем.
72. Не допускается передача членами кооператива паев лицам, которые не включены в списки граждан, имеющих право на вступление в члены кооператива в соответствии с частью 4 статьи 16^5 Федерального закона "О содействии развитию жилищного строительства", за исключением случаев наследования паев.
73. В случае приобретения у члена кооператива пая самим кооперативом распоряжение таким паем возможно только путем его передачи гражданам, которые включены в списки граждан, имеющих право на вступление в члены кооператива в соответствии с частью 4 статьи 16^5 Федерального закона "О содействии развитию жилищного строительства".
74. Обращение взыскания на пай, переданный в залог в обеспечение исполнения членом кооператива обязательств по кредитному договору, заключенному между членом кооператива и кредитной организацией, денежные средства по которому были предоставлены для уплаты паевых взносов, производится путем продажи пая членом кооператива гражданину, имеющему право на вступление в члены кооператива в соответствии с частью 4 статьи 16^5 Федерального закона "О содействии развитию жилищного строительства". Продажа пая осуществляется в течение ____ дней со дня вступления в силу решения суда об обращении взыскания на пай.
В случае отсутствия гражданина, имеющего право на вступление в члены кооператива в соответствии с частью 4 статьи 16 [5] Федерального закона "О содействии развитию жилищного строительства", или в случае, если указанный гражданин отказался от приобретения пая, кооператив на основании решения общего собрания (конференции) членов кооператива приобретает пай у члена кооператива, не исполнившего обязательства по кредитному договору, в течение ____ со дня вступления в силу решения суда об обращении взыскания на пай.
Особенности проведения расчетов по выплате денежных средств, получаемых в связи с продажей пая при обращении на него взыскания, могут устанавливаться соглашением между указанным членом кооператива, кооперативом и кредитной организацией, заключившей кредитный договор с указанным членом кооператива, при условии если заключение такого соглашения предусмотрено кредитным договором.

VIII. Органы управления кооператива. Ревизионная комиссия (ревизор) кооператива

75. Органами управления кооператива являются:_____;
(общее собрание (конференция) членов кооператива - указать нужное. Конференция может

быть выбрана органом управления кооператива, если число участников общего собрания членов кооператива составляет более 50)
правление кооператива;
председатель правления кооператива.
76. Полномочия, права и обязанности, порядок деятельности правления кооператива, председателя правления кооператива определяются настоящим уставом и внутренними документами кооператива, утвержденными общим собранием (конференцией) членов кооператива, с учетом требований, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации и настоящим уставом.

IX. Общее собрание (конференция) членов кооператива

77. Высшим органом управления кооператива является общее собрание (конференция) членов кооператива.
78. В конференции членов кооператива принимают участие уполномоченные лица, избираемые на годовом общем собрании членов кооператива из числа членов кооператива, не входящих в состав правления кооператива. Уполномоченные лица не могут передавать осуществление своих полномочий другим лицам, в том числе лицам, являющимся членами кооператива.
79. Кооператив обязан ежегодно проводить годовое общее собрание (конференцию) членов кооператива.
80. Годовое общее собрание (конференция) членов кооператива проводится в сроки, устанавливаемые решением общего собрания (конференции) членов кооператива, но не ранее чем через 2 месяца и не позднее чем через 6 месяцев после окончания очередного финансового года.
81. На годовом общем собрании (конференции) членов кооператива должны решаться вопросы об избрании правления кооператива, об утверждении годового отчета кооператива, об утверждении отчета о деятельности правления кооператива, об утверждении отчета о деятельности ревизионной комиссии (ревизора) кооператива и о годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности кооператива. Проводимые помимо годового общего собрания (конференции) членов кооператива общие собрания (конференции) членов кооператива являются внеочередными.
82. Созыв годового общего собрания (конференции) членов кооператива осуществляется правлением кооператива. В случае если в установленные сроки созыв годового общего собрания (конференции) членов кооператива правлением кооператива не осуществлен, созыв годового общего собрания (конференции) членов кооператива осуществляется иными лицами, указанными в пункте 83 настоящего устава.
83. Внеочередное общее собрание (конференция) членов кооператива созывается по инициативе правления кооператива, по требованию ревизионной комиссии (ревизора) кооператива или по требованию членов кооператива, составляющих не менее 10 процентов общего числа членов кооператива на день предъявления требования о созыве внеочередного общего собрания (конференции) членов кооператива.
84. Каждый член кооператива имеет на общем собрании (конференции) членов кооператива один голос.
85. Член кооператива вправе участвовать в общем собрании (конференции) членов кооператива как лично, так и через своего представителя, которому членом кооператива выдается доверенность. Один представитель члена кооператива может представлять_____.
(не более 2 членов кооператива - указывается в случае, если число членов в кооперативе составляет до 500 человек; не более 5 членов кооператива - указывается в случае, если число членов кооператива составляет 500 и более человек)
Представители членов кооператива должны предъявлять документы, подтверждающие их полномочия. Доверенность, выданная представителю члена кооператива, должна содержать сведения о члене кооператива и его представителе (фамилия, имя, отчество, место жительства, реквизиты основных документов, удостоверяющих их личность), перечень правомочий представителя члена кооператива и должна быть нотариально удостоверена.
86. Общее собрание (конференция) членов кооператива является правомочным, если на нем присутствует более 50 процентов членов кооператива (более двух третей общего числа уполномоченных участников конференции).
87. К исключительной компетенции общего собрания (конференции) членов кооператива относятся:
1) утверждение устава кооператива, внесение изменений в устав кооператива или утверждение устава кооператива в новой редакции;
2) утверждение внутренних документов кооператива, регулирующих деятельность органов управ-

ления кооператива и иных органов кооператива, предусмотренных настоящим уставом;
3) утверждение размера паевого фонда кооператива, определяемого с учетом требований части 12 статьи 16^5 Федерального закона "О содействии развитию жилищного строительства", и порядка его использования кооперативом;
4) принятие решения о реорганизации или ликвидации кооператива, а также назначение ликвидационной комиссии и утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;
5) установление размера обязательных взносов членов кооператива, за исключением размера вступительных и паевых взносов, определяемых настоящим уставом;
6) избрание и прекращение, в том числе досрочное, полномочий правления кооператива или его отдельных членов;
7) избрание и прекращение, в том числе досрочное, полномочий ревизионной комиссии (ревизора) кооператива или ее отдельных членов;
8) утверждение отчетов о деятельности правления кооператива и ревизионной комиссии (ревизора) кооператива;
9) утверждение годового отчета кооператива и годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности кооператива;
10) утверждение аудиторского заключения о достоверности бухгалтерской (финансовой) отчетности кооператива по итогам финансового года;
11) утверждение заключений ревизионной комиссии (ревизора) кооператива по результатам проверки финансово-хозяйственной деятельности кооператива;
12) утверждение отчетов об использовании фондов кооператива;
13) принятие решения о приеме граждан в члены кооператива;
14) принятие решения об исключении граждан из кооператива;
15) одобрение сделок кооператива, в том числе договоров займа и кредитных договоров, на сумму, превышающую___рублей;
16) определение порядка формирования фондов кооператива, за исключением паевого фонда кооператива, и их использования;
17) утверждение сметы расходов и доходов на очередной финансовый год, включая необходимые затраты на строительство_____,
(жилых помещений и (или) объектов инженерной инфраструктуры и (при необходимости) объектов для эксплуатации жилья - указать нужное)
а также расходов на содержание органов управления, иных органов кооператива и имущества кооператива, расходов на другие установленные настоящим уставом цели, связанные с осуществлением деятельности кооператива, утверждение отчетов об их исполнении;
18) утверждение проектной документации_____,
(многоквартирных домов или жилых домов - указать нужное)
а также утверждение проектной документации объектов инженерной инфраструктуры и (или) иных объектов, необходимых для эксплуатации жилья (в случае если в отношении таких объектов законодательством о градостроительной деятельности предусмотрена обязательная подготовка проектной документации или если кооперативом принято решение о подготовке проектной документации указанных объектов в случаях, когда в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности ее подготовка не является обязательной);
19) утверждение документов о распределении между членами кооператива_____;
(квартир в многоквартирном доме, или жилых домов, построенных на паевые взносы, и (или) земельных участков, образованных из земельного участка, переданного кооперативу, и предназначенных для строительства на них жилых домов, - указать нужное)
20) распоряжение объектами недвижимого имущества кооператива;
21) принятие решений о покупке или приобретении иным способом кооперативом пая в кооперативе, а также о продаже или отчуждении иным способом кооперативом пая в кооперативе;
22) одобрение документации по планировке территории, разработанной в отношении земельного участка, переданного в безвозмездное срочное пользование кооперативу;
23) иные вопросы, предусмотренные настоящим уставом.
88. Общее собрание (конференция) членов кооператива правомочно рассматривать любой относящийся к деятельности кооператива вопрос и принимать решение по такому вопросу, если он внесен по инициативе правления кооператива, по требованию ревизионной комиссии (ревизора) кооператива или по требованию членов кооператива, составляющих не менее 5 процентов общего числа членов кооператива.

89. Правление кооператива не вправе вносить изменения в формулировки вопросов, подлежащих включению в повестку дня годового общего собрания (конференции) членов кооператива, формулировки проектов решений по каждому из этих вопросов и изменять предложенную форму проведения общего собрания членов кооператива, если такой вопрос внесен по требованию ревизионной комиссии (ревизора) кооператива либо по требованию членов кооператива, составляющих не менее 5 процентов общего числа членов кооператива.
90. Решение общего собрания (конференции) членов кооператива принимается:
1) по вопросам, предусмотренным подпунктами 1 - 5, 9, 16 - 19, 21 - 22 пункта 87 настоящего устава, или по вопросу, предусмотренному подпунктом 20 пункта 87 настоящего устава, в случае, если такое решение предусматривает продажу или отчуждение иным способом объектов недвижимого имущества кооператива, - большинством не менее трех четвертей голосов членов кооператива, присутствовавших на общем собрании (конференции) членов кооператива;
2) по остальным вопросам, поставленным на голосование, - при условии, если за него проголосовало более половины членов кооператива, присутствовавших на общем собрании (конференции) членов кооператива. При подсчете голосов членов кооператива учитываются голоса всех членов кооператива, в том числе членов кооператива, выдавших в порядке, предусмотренном пунктом 85 настоящего устава, доверенности своим представителям. Порядок подсчета голосов членов кооператива при проведении общего собрания (конференции) членов кооператива утверждается решением общего собрания (конференции) членов кооператива.
91. Решение общего собрания (конференции) членов кооператива, принятое в установленном порядке, является обязательным для всех членов кооператива.
92. В случае выявления убытков у кооператива, размер которых превышает сумму, равную 5 процентам паевого фонда кооператива, правление и (или) ревизионная комиссия (ревизор) кооператива обязаны созвать (потребовать созыва) внеочередное общее собрание (конференцию) членов кооператива.
93. Внеочередное общее собрание (конференция) членов кооператива должно быть проведено в течение 30 дней со дня предъявления требования о проведении такого собрания (конференции).
94. Правление кооператива не вправе вносить изменения в формулировки вопросов, подлежащих включению в повестку дня внеочередного общего собрания (конференции) членов кооператива, формулировки проектов решений по каждому из этих вопросов и изменять предложенную форму проведения внеочередного общего собрания членов кооператива, созываемого по требованию ревизионной комиссии (ревизора) кооператива либо по требованию членов кооператива, составляющих не менее 10 процентов общего числа членов кооператива.
95. Если требование о созыве внеочередного общего собрания (конференции) членов кооператива предъявлено членами кооператива, оно должно содержать сведения о членах кооператива (указание на фамилию, имя и отчество таких членов кооператива), требующих созыва такого собрания (конференции), а также должно быть подписано ими.
96. В течение 5 дней со дня предъявления требования о созыве внеочередного общего собрания (конференции) членов кооператива правление кооператива должно принять решение о созыве внеочередного общего собрания (конференции) членов кооператива или об отказе в его созыве.
97. Решение об отказе в созыве внеочередного общего собрания (конференции) членов кооператива может быть принято правлением кооператива в случае, если:
1) не соблюдены установленные настоящим уставом случаи и порядок предъявления требования о созыве внеочередного общего собрания (конференции) членов кооператива;
2) требование о созыве внеочередного общего собрания (конференции) членов кооператива предъявлено органом управления кооператива или иным органом кооператива, не имеющим права требовать проведения внеочередного общего собрания (конференции) членов кооператива, или членами кооператива, составляющими менее 10 процентов общего числа членов кооператива.
98. Решение правления кооператива о созыве внеочередного общего собрания (конференции) членов кооператива или об отказе в его созыве направляется ревизионной комиссии (ревизору) кооператива или лицам, которые требуют созыва такого собрания, не позднее чем через 3 дня со дня принятия соответствующего решения.
99. В случае если в течение установленного пунктом 96 настоящего устава срока правлением кооператива не принято решение о созыве внеочередного общего собрания (конференции) членов кооператива либо об отказе в его созыве, внеочередное общее собрание (конференция) членов кооператива может быть созвано ревизионной комиссией (ревизором) кооператива или членами кооператива, которые требуют созыва такого собрания. В этом случае ревизионная комиссия (ре-

визор) кооператива и (или) лица, созывающие внеочередное общее собрание (конференцию) членов кооператива, обладают предусмотренными настоящим уставом полномочиями правления кооператива по созыву и проведению общего собрания (конференции) членов кооператива.
100. Председатель правления кооператива обязан в течение одного рабочего дня со дня соответствующего обращения представить органам кооператива или членам кооператива, созывающим внеочередное общее собрание (конференцию) членов кооператива, реестр членов кооператива.
101. Решение общего собрания членов кооператива может быть принято посредством проведения общего собрания членов кооператива в форме заочного голосования.
102. Член кооператива вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием (конференцией) членов кооператива с нарушением требований Жилищного кодекса Российской Федерации, иных федеральных законов и настоящего устава. Соответствующее заявление может быть подано в суд в течение срока, предусмотренного законодательством Российской Федерации для подачи иска, со дня, когда член кооператива узнал или должен был узнать о таком решении.
103. К информации и (или) материалам, подлежащим предоставлению членам кооператива при подготовке проведения общего собрания (конференции) членов кооператива, относятся:
1) годовой отчет кооператива, отчет о деятельности правления кооператива, заключения ревизионной комиссии (ревизора) кооператива по результатам проверки годового отчета кооператива и годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности кооператива;
2) аудиторское заключение;
3) сведения о кандидате (кандидатах) в члены правления кооператива и ревизионную комиссию (ревизоры) кооператива;
4) проект вносимых в устав кооператива изменений или проект устава кооператива в новой редакции;
5) проекты внутренних документов кооператива, проекты решений правления членов кооператива, подлежащие утверждению общим собранием (конференцией) членов кооператива;
6) проекты решений по вопросам повестки заседания общего собрания (конференции) членов кооператива;
7) иные документы по вопросам повестки заседания общего собрания (конференции) членов кооператива.
104. Информация и (или) материалы, указанные в пункте 103 настоящего устава, должны предоставляться всем членам кооператива для ознакомления в помещении правления кооператива со дня направления членам кооператива сообщения о проведении общего собрания (конференции) членов кооператива. Такие информация или материалы по заявлению члена кооператива могут быть предоставлены в электронном виде, в том числе по электронной почте. Правление кооператива по требованию члена кооператива обязано предоставить ему копии указанных документов. Плата, взимаемая кооперативом за предоставление данных копий, не может превышать затраты на их изготовление.
105. В случае проведения общего собрания (конференции) членов кооператива в форме заочного голосования правление кооператива направляет каждому члену кооператива повестку общего собрания (конференции) членов кооператива, бюллетени для голосования, информацию и (или) материалы по вопросам повестки, предусмотренные пунктом 103 настоящего устава, а также извещает о дате окончания приема бюллетеней для голосования и почтовом адресе, по которому необходимо направлять заполненные бюллетени для голосования. Подсчет голосов членов кооператива при проведении общего собрания (конференции) членов кооператива в форме заочного голосования осуществляется с учетом положений, предусмотренных пунктом 90 настоящего устава. Датой проведения общего собрания (конференции) членов кооператива, проводимого в форме заочного голосования, является дата окончания приема бюллетеней для голосования.
106. Общее собрание (конференция) членов кооператива, повестка дня которого включает вопросы о реорганизации или ликвидации кооператива, об избрании правления кооператива, ревизионной комиссии (ревизора) кооператива, об утверждении годового отчета кооператива и годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности кооператива, об утверждении изменений, которые вносятся в настоящий устав, о приеме или исключении из членов кооператива, утверждении документов о распределении жилых помещений и (или) земельных участков, образованных из земельного участка, переданного кооперативу, и предназначенных для строительства на них жилых домов, не может проводиться в форме заочного голосования.
107. Решения общего собрания (конференции) членов кооператива оформляются протоколом, в котором указываются:

1) сведения о дате, времени, месте и форме (очная или заочная) проведения общего собрания (конференции) членов кооператива;
2) сведения о количестве членов кооператива (их представителей), принявших участие в общем собрании (конференции) членов кооператива, в том числе о документах, подтверждающих полномочия представителей членов кооператива, и сведения о членах кооператива, которых представляет соответствующий представитель;
3) повестка дня общего собрания (конференции) членов кооператива, а также решения, принятые общим собранием (конференцией) членов кооператива, по вопросам повестки дня, включая итоги голосования по каждому вопросу.

X. Правление кооператива

108. Правление кооператива избирается из числа членов кооператива общим собранием (конференцией) членов кооператива в количестве ___человек на срок ___лет (месяцев).
109. Правление кооператива осуществляет руководство текущей деятельностью кооператива, избирает из своего состава председателя правления кооператива, если решение об избрании председателя правления кооператива не отнесено к исключительной компетенции общего собрания (конференции) членов кооператива, и осуществляет иные полномочия, не отнесенные уставом кооператива к компетенции общего собрания (конференции) членов кооператива, в том числе:
1) созыв и организацию проведения годового общего собрания (конференции) членов кооператива, в том числе в форме заочного голосования, и внеочередного общего собрания (конференции) членов кооператива;
2) утверждение порядка передачи жилого помещения в пользование члену кооператива;
3) предварительное рассмотрение годового отчета о деятельности правления кооператива, выносимого на утверждение общего собрания (конференции) членов кооператива;
4) предварительное утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) кооператива;
5) утверждение выбора оценщика и аудитора, условий договоров с ними, а также принятие решений о расторжении таких договоров;
6) одобрение сделок кооператива, в том числе договоров займа и кредитных договоров, покупка (продажа) имущества кооператива, за исключением сделок, указанных в подпункте 15 пункта 87 настоящего устава;
7) предварительное рассмотрение вопроса о покупке (продаже) кооперативом или приобретении (уступке иным способом) пая в кооперативе.
110. Правление кооператива подотчетно общему собранию (конференции) членов кооператива.
111. Правление кооператива осуществляет руководство деятельностью кооператива в периоды между проведением общих собраний (конференций) членов кооператива.
112. Члены кооператива, избранные в состав правления кооператива, могут переизбираться неограниченное число раз.
113. Правление кооператива правомочно принимать решения, если на заседании правления кооператива присутствует не менее 50 процентов общего числа членов правления кооператива.
114. Решения правления кооператива принимаются простым большинством общего числа голосов членов правления кооператива, присутствующих на заседании. Решения, принятые правлением кооператива, оформляются в виде протоколов заседаний правления кооператива. Протоколы заседаний правления кооператива подписываются председателем правления кооператива и секретарем заседания правления кооператива.
115. Член кооператива вправе обжаловать в суд решение, принятое правлением кооператива с нарушением требований Жилищного кодекса Российской Федерации, иных нормативных правовых актов и настоящего устава или утвержденных общим собранием (конференцией) членов кооператива внутренних документов кооператива, в срок, предусмотренный законодательством Российской Федерации для подачи иска.
116. Срок полномочий правления кооператива истекает в день проведения годового общего собрания (конференции) членов кооператива, проводимого в пределах срока, указанного в пункте 80 настоящего устава.
117. Полномочия правления кооператива и (или) его отдельных членов могут быть прекращены досрочно решением годового или внеочередного общего собрания (конференции) членов кооператива.
118. Председатель правления кооператива избирается на срок полномочий правления кооператива, определенный пунктом 108 настоящего устава,_____.
(общим собранием (конференцией) членов кооператива или правлением кооператива из своего со-

става - указать нужное)

119. Председатель правления кооператива:

1) обеспечивает выполнение решений правления кооператива;

2) без доверенности действует от имени кооператива, в том числе представляет его интересы, подписывает платежные документы и совершает сделки, за исключением сделок, на совершение которых требуется одобрение правления кооператива или принятие решения общего собрания (конференции) членов кооператива;

3) разрабатывает и вносит на утверждение общего собрания (конференции) членов кооператива проект правил внутреннего распорядка кооператива, проекты иных внутренних документов кооператива, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, настоящим уставом и решениями общего собрания (конференции) членов кооператива.

120. Справки и иные документы, выдаваемые правлением кооператива, подписываются председателем правления кооператива.

121. Члены правления кооператива

(получают в размере, определяемом решением общего собрания членов кооператива, или не получают - указать нужное)

вознаграждение за свою деятельность в правлении кооператива. Членам правления кооператива в соответствии с решениями, принятыми общим собранием (конференцией) членов кооператива, могут возмещаться расходы, понесенные ими в связи с осуществлением деятельности в правлении кооператива.

122. Член правления кооператива не вправе занимать должность в органах управления организации, с которой кооператив заключил договор, предусмотренный подпунктом 4 пункта 13 настоящего устава, а также быть членом ревизионной комиссии (ревизором) кооператива. Член правления кооператива не может совмещать свою деятельность в правлении кооператива с работой в кооперативе по трудовому договору. Член правления кооператива исполняет свои обязанности лично и не вправе поручать, доверять другому лицу или иным образом возлагать на другое лицо исполнение обязанностей члена правления кооператива.

123. Членами правления кооператива (в том числе председателем правления кооператива), а также главным бухгалтером (бухгалтером при отсутствии в штате главного бухгалтера) кооператива не могут являться:

1) граждане, имеющие судимость за умышленные преступления;

2) граждане, в отношении которых не истек срок, в течение которого они считаются подвергнутыми административному наказанию в виде дисквалификации;

3) граждане, которые ранее занимали должности руководителя, его заместителя или главного бухгалтера (бухгалтера при отсутствии в штате главного бухгалтера) организации, осуществлявшей деятельность в сфере строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, инженерных изысканий для строительства, архитектурно-строительного проектирования, либо являлись индивидуальными предпринимателями, осуществлявшими деятельность в указанных сферах, если такие организация и индивидуальные предприниматели были исключены из членов саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства или признаны несостоятельными (банкротами) и если с даты такого исключения или завершения соответствующей процедуры, применяемой в деле о несостоятельности (банкротстве), прошло менее чем 3 года.

XI. Ревизионная комиссия (ревизор) кооператива

124. Для осуществления контроля за финансово-хозяйственной деятельностью кооператива общим собранием (конференцией) членов кооператива из членов кооператива избирается ревизионная комиссия (ревизор) кооператива на срок года.

(не более чем 3)

Полномочия членов ревизионной комиссии (ревизора) могут быть прекращены досрочно решением очередного или внеочередного общего собрания (конференции) членов кооператива.

125. Состав ревизионной комиссии кооператива избирается в количестве ___ человек.

126. Порядок деятельности ревизионной комиссии (ревизора) кооператива определяется регламентом деятельности (положением о деятельности) ревизионной комиссии (ревизора) кооператива, утверждаемым решением общего собрания (конференции) членов кооператива.

127. Члены ревизионной комиссии (ревизор) кооператива не могут совмещать свою деятельность с работой в кооперативе по трудовому договору.

128. Ревизионная комиссия кооператива из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии.
129. Ревизионная комиссия (ревизор) кооператива:
1) проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности кооператива не реже одного раза в год;
2) проводит ревизии формирования паевого фонда кооператива и его использования кооперативом, формирования иных фондов кооператива и их использования;
3) контролирует соблюдение органами управления кооператива установленных предельных размеров расходования средств на обеспечение деятельности органов управления кооператива;
4) представляет общему собранию (конференции) членов кооператива заключения на годовой отчет о деятельности кооператива, на бухгалтерскую (финансовую) отчетность кооператива, на отчет об исполнении сметы доходов и расходов кооператива, а также на отчеты об использовании фондов кооператива.
130. Ревизионная комиссия (ревизор) кооператива в любое время вправе проводить проверку финансово-хозяйственной деятельности кооператива и иметь доступ ко всей документации, касающейся деятельности кооператива.

XII. Ответственность должностных лиц кооператива

131. Члены правления кооператива, в том числе председатель правления кооператива, члены ревизионной комиссии (ревизор) кооператива при осуществлении своих прав и исполнении своих обязанностей обязаны действовать в интересах кооператива, осуществлять свои права и исполнять свои обязанности в отношении кооператива добросовестно и разумно.
132. Должностные лица кооператива несут ответственность перед кооперативом за убытки, причиненные кооперативу и (или) членам кооператива своими виновными действиями (бездействием), а также иную ответственность, установленную федеральными законами.
133. В случае если в соответствии с положениями настоящего устава имущественную ответственность несут несколько должностных лиц кооператива, их ответственность перед кооперативом является солидарной.
134. Кооператив или член кооператива имеет право обратиться в суд с иском к должностным лицам кооператива о возмещении убытков, причиненных кооперативу, в случае, предусмотренном пунктом 132 настоящего устава.

XIII. Учет и отчетность кооператива

135. Кооператив ведет оперативный, статистический и бухгалтерский учет, а также раскрывает информацию о деятельности кооператива в соответствии с законодательством Российской Федерации.
136. Бухгалтерская (финансовая) отчетность кооператива подлежит обязательной ежегодной проверке аудитором.
137. Договор с аудитором заключается от имени кооператива председателем правления кооператива или одним из членов правления кооператива, имеющим соответствующие полномочия.
138. Годовой отчет кооператива должен содержать:
1) информацию о кооперативе, в том числе его наименование, местонахождение, сведения о государственной регистрации кооператива, номера контактных телефонов, номера факсов (при наличии), адреса электронной почты (при наличии);
2) сведения о лицах, входящих в состав органов управления, о ревизионной комиссии (ревизоре) кооператива, о реквизитах банковских счетов, об аудиторе кооператива;
3) краткие сведения о строительстве кооперативом жилых помещений и (или) объектов инженерной инфраструктуры и (при необходимости) объектов для эксплуатации жилья;
4) информацию о финансово-экономическом состоянии кооператива за 3 последних финансовых года или, если кооператив осуществляет свою деятельность менее 3 лет, за каждый финансовый год после завершения текущего финансового года;
5) годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность кооператива.
139. Годовой отчет кооператива должен быть утвержден общим собранием (конференцией) членов кооператива после предварительного одобрения такого отчета правлением кооператива. Годовой отчет кооператива подписывается председателем правления кооператива и главным бухгалтером кооператива, подтверждающими полноту и достоверность содержащейся в годовом отчете информации. Достоверность информации, содержащейся в годовом отчете кооператива, должна быть подтверждена также заключением ревизионной комиссии (ревизора) кооператива.

XIV. Выплата суммы пая при прекращении членства в кооперативе

140. Члену кооператива, не оплатившему пай полностью и исключенному из членов кооператива, выплачивается сумма его паенакопления в срок не более чем 2 месяца со дня принятия решения общего собрания (конференции) членов кооператива об исключении его из членов кооператива, за исключением случаев вступления в члены кооператива наследников члена кооператива.
141. В случае, предусмотренном пунктом 140 настоящего устава, решение общего собрания (конференции) членов кооператива об исключении из членов кооператива должно содержать следующие сведения:
1) сведения о размере паенакопления, подлежащего выплате члену кооператива. При этом размер паенакопления, который должен быть выплачен кооперативом исключенному из кооператива члену кооператива, уменьшается на величину задолженности выбывшего члена кооператива по внесению членских и иных взносов (за исключением задолженности по внесению паевых взносов), а также на величину установленного в соответствии с настоящим уставом размера пени за нарушение обязательств по уплате указанных взносов;
2) срок выплаты паенакопления члену кооператива, исключенному из кооператива, в пределах срока, предусмотренного пунктом 140 настоящего устава.
142. В течение 10 рабочих дней со дня принятия решения общего собрания (конференции) членов кооператива, предусмотренного пунктом 141 настоящего устава, гражданин, исключенный из членов кооператива, направляет на имя председателя правления кооператива заявление о выплате его паенакопления с указанием формы его выплаты (перечисление на счет члена кооператива в кредитной организации (банке) или выдача наличных денежных средств).
В случае если в указанный срок гражданин, исключенный из членов кооператива, не подал заявления о выплате паенакопления, кооператив, не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения срока подачи такого заявления, обязан зачислить денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения кооператива, о чем сообщается гражданину, исключенному из членов кооператива.
Гражданин, исключенный из членов кооператива, вправе получить денежные средства через депозит нотариуса в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.
143. В случае если гражданину, исключенному из членов кооператива по основаниям, предусмотренным пунктом 36 настоящего устава, было передано в пользование жилое помещение, выплата паенакопления осуществляется после освобождения им и проживающими совместно с ним лицами указанного жилого помещения.
144. В случае отказа освободить жилое помещение граждане, указанные в пункте 143 настоящего устава, подлежат выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения в соответствии со статьей 133 Жилищного кодекса Российской Федерации.
145. За нарушение кооперативом обязательств по выплате паенакопления исключенному из членов кооператива гражданину или наследникам члена кооператива, не вступающим в члены кооператива, в срок, установленный в соответствии с подпунктом 2 пункта 141 настоящего устава решением общего собрания (конференции) членов кооператива, кооператив уплачивает пеню в размере __процентов суммы подлежащих возврату средств за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока выплаты паенакопления по день фактической его выплаты.

XV. Реорганизация и ликвидация кооператива

146. Реорганизация кооператива путем преобразования в товарищество собственников жилья осуществляется по решению общего собрания (конференции) членов кооператива, принимаемому более чем тремя четвертями голосов членов кооператива, присутствовавших на общем собрании (конференции) членов кооператива.
147. Кооператив ликвидируется в соответствии со статьей 123 Жилищного кодекса Российской Федерации.
148. Запрещается добровольная ликвидация кооператива до дня передачи всех жилых помещений в собственность всех членов кооператива.

Типовой устав ТСЖ

г. _____. «____» _____ 20___ г.

1.Общие положения.

1.1 Товарищество собственников жилья «_____», образованное на базе дома (домов) №_____ по улице _____ _____ далее именуемое Товарищество, является объединением собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления, обеспечения эксплуатации комплекса движимого и недвижимого имущества, владения, пользования и распоряжения общим имуществом в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ и иными законодательными актами РФ, регулирующими гражданские и жилищные правоотношения.

1.2. Местонахождение (юридический адрес) Товарищества: _____.

1.3. Товарищество является некоммерческой организацией. Товарищество вправе осуществлять хозяйственную деятельность в соответствии со ст.152 Жилищного кодекса РФ.

1.4.Средства, полученные Товариществом в результате хозяйственной деятельности, по решению общего собрания используются для оплаты общих расходов в соответствии с бюджетом Товарищества или направляются в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные Уставом, и не подлежат распределению между членами Товарищества в виде дивидендов.

1.5.Товарищество является юридическим лицом с момента государственной регистрации, имеет самостоятельный баланс, расчётный и иные счета в банках, круглые и иные печати со своим наименованием, угловой штамп, бланки и другие реквизиты, необходимые для осуществления хозяйственной деятельности.

1.6.Товарищество может от своего имени совершать любые сделки, не противоречащие законодательству и настоящему Уставу, приобретать имущественные и неимущественные права, представлять общие интересы собственников помещений в государственных органах власти, органах местного самоуправления и других организациях.

1.7.Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом и не отвечает по обязательствам членов Товарищества.

1.8.Товарищество создаётся без ограничения срока деятельности, если иное не предусмотрено Уставом.

1.9.Товарищество руководствуется в своей деятельности настоящим Уставом, Жилищным кодексом РФ, областными законами, распоряжениями и постановлениями, а также решениями общего собрания членов Товарищества, если таковые не противоречат действующему законодательству.

1.10.Товарищество создаётся с целью совместного управления собственниками помещений комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом.

2. Хозяйственная деятельность Товарищества собственников жилья.

2.1.Для достижения целей, предусмотренных Уставом, Товарищество собственников жилья вправе заниматься хозяйственной деятельностью.

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

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

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

3) сдача в аренду части общего имущества в многоквартирном доме;

2.3. 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 (необходимо дополнить устав указанными целями. Здесь и далее по тексту в устав могут быть внесены дополнительные условия). Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности товарищества собственников жилья, предусмотренные Уставом Товарищества.

3. Права товарищества собственников жилья.

3.1.Товарищество собственников жилья вправе:

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

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

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

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

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

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

7) продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее Товариществу;

8) создать объединение товариществ собственников жилья для совместного управления общим имуществом в многоквартирных домах.

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

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

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

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

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

5) заключать сделки и иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия.

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

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

4. Обязанности товарищества собственников жилья.

4.1. Товарищество собственников жилья обязано:

1) обеспечивать выполнение требований главы 13 Жилищного кодекса РФ, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также Устава Товарищества;

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

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

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

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

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

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

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

5. Право собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме.

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

5.2. Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме в установленных гражданским законодательством и Жилищным кодексом РФ пределах.

5.3. Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме, в том числе и не являющихся членами ТСЖ, путём его реконструкции или модернизации.

5.4. По решению, принятому на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в данном доме.

5.5. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, может быть обременён правом ограниченного пользования другими лицами. Не допускается запрет на установление обременения земельного участка в случае необходимости обеспечения доступа других лиц к объектам, существовавшим до введения в действие Жилищного кодекса РФ. Новое обременение земельного участка правом ограниченного пользования устанавливается по соглашению между лицом, требующим такого обременения земельного участка, и собственниками помещений в многоквартирном доме. Споры об установлении обременения земельного участка правом ограниченного пользования или об условиях такого обременения разрешаются в судебном порядке.

6. Определение долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

6.1. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

6.2. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения следует судьбе права собственности на указанное помещение.

6.3. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме доля в праве общей собственности на общее имущество нового собственника такого помещения равна доле в праве общей собственности на указанное общее имущество предшествующего собственника такого помещения.

6.4. Собственник помещения не вправе:

1) осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество;

2) отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение.

7. Средства и имущество товарищества собственников жилья.

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

7.2. Средства товарищества собственников жилья состоят из:

1) обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов товарищества и собственников помещений, не являющихся членами ТСЖ;

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.

7.3. 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.

7.4. Правление товарищества собственников жилья имеет право распоряжаться средствами товарищества, находящимися на счёте в банке, в соответствии с финансовым планом Товарищества.

8. Содержание общего имущества в многоквартирном доме.

8.1. Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

8.2. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несёт собственник помещения, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество указанного собственника.

9. Членство в товариществе собственников жилья.

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

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

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

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

11. Общее собрание членов товарищества собственников жилья.

11.1 Общее собрание членов товарищества собственников жилья является высшим органом управления Товарищества и созывается в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ и Уставом Товарищества.

11.2. К компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья относится:

1) внесение изменений в устав Товарищества:

2) принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества;

3) избрание правления и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;

4) установление размера обязательных платежей и взносов для собственников помещений в многоквартирном доме;

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 заёмных средств, в том числе банковских кредитов;

7) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;

8) утверждение годового плана о финансовой деятельности Товарищества и отчёта о выполнении такого плана;

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

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

11) определение размера вознаграждения членов правления Товарищества;

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

13) другие вопросы, предусмотренные Жилищным кодексом РФ или иными федеральными законами.

11.3 Уставом товарищества собственников жилья к компетенции общего собрания членов Товарищества помимо указанных может быть отнесено решение иных вопросов.

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

12. Порядок проведения и организации общего собрания членов товарищества собственников жилья.

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

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

12.3. Общее собрание членов товарищества собственников жилья правомочно, если на нём присутствуют члены Товарищества или их представители, обладающие более 50% голосов.

12.4. Решения общего собрания членов товарищества собственников жилья по вопросам, отнесённым Жилищным кодексом РФ к компетенции общего собрания, принимаются не менее, чем 2/3 голосов от общего числа голосов членов товарищества:

1) внесение изменений в Устав Товарищества;

2) принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества;

3) избрание правления и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;

4) установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества;

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

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

7) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;

8) утверждение годового плана о финансовой деятельности Товарищества и отчёта о выполнении такого плана;

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

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

11) определения размера вознаграждения членов правления Товарищества;

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

13) другие вопросы, предусмотренные Жилищным кодексом РФ или иными федеральными законами. Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов Товарищества или их представителей.

12.5. Решения общего собрания членов ТСЖ оформляются протоколами, которые подписываются председателем и секретарём собрания и хранятся _____.

12.6. Общее собрание членов товарищества собственников жилья ведёт председатель правления Товарищества или его заместитель. В случае их отсутствия общее собрание ведёт один из членов правления Товарищества.

12.7. Голосование может проводиться путём опроса в письменной форме или голосование по группам членов Товарищества в зависимости от вида (жилое или нежилое) принадлежащих им помещений в многоквартирном доме и решаемых вопросов.

13. Правление товарищества собственников жилья.

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

13.2. Правление товарищества собственников жилья избирается из числа членов Товарищества общим собранием членов Товарищества на срок _____.

13.3. Правление товарищества собственников жилья избирает из своего состава председателя Товарищества.

13.4. Правление товарищества собственников жилья является исполнительным органом Товарищества, подотчётным общему собранию членов товарищества.

13.5. Заседание правления товарищества собственников жилья созывается председателем в сроки _____.

13.6. Заседание правления товарищества собственников жилья признаётся правомочным, если в таком заседании принимает участие большинство членов правления Товарищества. Решение правления товарищества собственников жилья оформляется протоколом.

14. Обязанности правления товарищества собственников жилья. В обязанности товарищества собственников жилья входят:

14.1. соблюдение Товариществом законодательства и требований Устава Товарищества;

14.2. составление смет доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчётов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов Товарищества для утверждения;

14.3. управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им;

14.4. заключение договоров на поставку коммунальных услуг;

14.5. заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

14.6. наём работников для обслуживания многоквартирного дома и их увольнение;

14.7. контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов;

14.8. ведение списка членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учёта и бухгалтерской отчётности;

14.9. созыв и проведение общего собрания членов Товарищества;

14.10. выполнение иных вытекающих из Устава товарищества собственников жилья обязанностей.

15. Председатель правления товарищества собственников жилья.

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

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

15.3. На основании решения правления ТСЖ подписывает договоры на оказание жилищно-коммунальных услуг.

16. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников жилья.

16.1. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников жилья избирается общим собранием членов Товарищества на срок _____ . В состав ревизионной комиссии товарищества собственников жилья не могут входить члены правления товарищества.

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

16.3. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников жилья:

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

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

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

17. Права и обязанности собственника жилого помещения.

17.1. Собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены Жилищным кодексом РФ.

17.2. Собственник жилого помещения вправе предоставить его владение и (или) в пользование принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или на ином законном основании с учётом требований, установленных гражданским законодательством и Жилищным кодексом РФ.

17.3. Собственник жилого помещения несёт бремя содержания данного помещения и если данное помещение является квартирой, общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме.

17.4. Собственник жилого помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

18. Расходы собственников помещений в многоквартирном доме.

18.1. Собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путём внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

18.2. Решения общего собрания членов товарищества собственников жилья многоквартирном доме о проведении капитального или текущего ремонтов, их объёме, сроках исполнения и об оплате расходов по их проведению являются обязательными для всех собственников помещений многоквартирного дома.

18.3. Бремя ответственности по оплате обязательных платежей и расходов на содержание и ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме, независимо от того, являются ли они членами ТСЖ.

18.4. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на содержание и ремонт многоквартирного дома.

19. Реорганизация товарищества собственников жилья.

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

20. Ликвидация товарищества собственников жилья.

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

20.2. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме обязано принять решение о ликвидации товарищества собственников жилья в случае, если члены товарищества не обладают более, чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

21. Заключительные положения.

21.1 Устав утверждается общим собранием членов Товарищества и вступает в силу с даты государственной регистрации товарищества в качестве юридического лица.

21.2 Поправки изменения и дополнения к Уставу товарищества собственников жилья принимаются на общем собрании членов Товарищества или их представителей большинством голосов собственников помещений, пропорционально долям участия, присутствующих на общем собрании. Изменения и дополнения к настоящему Уставу подлежат государственной регистрации и не могут противоречить действующему законодательству.

21.3. Настоящий Устав составлен в _____ экземплярах, имеющих равную силу.

Форма 36

_____
(главе МО, МО)

_____
(Ф.И.О.)
От Председателя ТСЖ «_____»

_____
(Ф.И.О.)

Заявление.

Прошу Вас сформировать земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, по адресу: г. _____, ул. _____ для последующей передачи в общую долевую собственность собственников помещений.

«____»_____ 2006г.

Председатель
ТСЖ «_____» _____ _____
(подпись) (Ф.И.О.)

Приложения:
- протокол общего собрания собственников помещений (на котором было принято решение об оформлении земельного участка);
- документ, удостоверяющий личность заявителя;
-справка о размерах площадей всех помещений в многоквартирном доме[1], подтвержденная полным пакетом копий свидетельств о праве собственности на все помещения в доме;
- Копия документов об отводе земельного участка (при наличии);
- другие документы.

[1] Справка может быть составлена самостоятельно или по установленной в муниципальном образовании форме.

Форма 37

Общему собранию членов
ТСЖ «_____»
(НАИМЕНОВАНИЕ)
ОТ _____
(Ф.И.О. ЗАЯВИТЕЛЯ)
проживающего по адресу:
_____

ЗАЯВЛЕНИЕ

о вступлении в члены ТСЖ «_____»

Прошу принять меня в члены Товарищества собственников жилья «_____».

С Уставом, правами и обязанностями членов ТСЖ ознакомлен (а) и обязуюсь их выполнять.

«__»_____200_г. Подпись _____

УТВЕРЖДЕН
Решением общего собрания
собственников помещений в доме по адресу: _____
Протокол № _____ от «__»_____ 200_ г.

ПЕРЕДАТОЧНЫЙ АКТ

по преобразованию ТСЖ «_____» в жилищный (жилищно-строительный) кооператив «_____»

г. _____ «___»_____ 200_г.

По настоящему акту, составленному на основании ст. 59 ГК РФ, передается организованному в результате преобразования Жилищному (Жилищно-строительному) кооперативу «_____» имущество и обязательства от Товарищества собственников жилья «_____».

Жилищный (жилищно-строительный) кооператив «_____» является правопреемником Товарищества собственников жилья «_____» по всем правам и обязанностям, определенным настоящим передаточным актом.

Товарищество собственников жилья «_____» в лице Председателя правления _____, действующего на основании Устава, на основании решения общего собрания его членов о реорганизации в форме преобразования передает Жилищному (жилищно-строительному) кооперативу «_____» следующее имущество:

1. Основные средства остаточной стоимостью _____ тыс.руб. согласно приложению № 1
2. Незавершенное строительство на сумму _____ тыс. руб.
3. Оборудование к установке согласно приложению № 2 на сумму _____ тыс. руб.
4. Запасы сырья и материалов на сумму _____ тыс. руб. согласно приложению №3
5. Дебиторскую задолженность на сумму _____ тыс. руб. согласно приложению №4;
6. Кредиторскую задолженность на сумму _____ тыс. руб.
7. Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) прошлых лет на сумму _____ тыс. руб.

Активы и пассивы, переданные ТСЖ «_____» ЖК (ЖСК) «____» расшифрованы и подтверждены бухгалтерскими документами.

Передал

Председатель Правления
ТСЖ «_____»

_____/_____/

Принял

Председатель
ЖК (ЖСК) «_____»

_____/_____/.

Приложение №1
к передаточному акту
по преобразованию ТСЖ «_____» в
ЖК (ЖСК) «_____»

Перечень передаваемых основных средств

№ п/п	Наименование	Балансовая стоимость, руб.	Износ, руб.	Остаточная стоимость, руб.
1.				
2.				
3.				
4.				
5.				
6.				

Председатель правления /_____/

Главный бухгалтер /_____/

Форма 102
ПРОТОКОЛ
общего собрания собственников помещений в доме

г. _____ «__» _____ 200_ г.
ул. _____, д. __ _чч:_мин – _чч:_мин

Зарегистрировано _____ чел.
Присутствовало _____ чел.
Представлено ____% голосов

Общее собрание правомочно принимать решения по повестке дня.
Общее собрание собственников помещений проводится по адресу: г. _____, ул. _____, д. __.

Общее собрание собственников помещений в доме созвано по инициативе _____.

Форма проведения - совместное присутствие собственников (заочное голосование).
Открывает и ведет собрание _____ (Ф.И.О.)
Секретарь собрания – _____ (Ф.И.О.)

Повестка дня:

1.
2.

Перешли к обсуждению повестки дня.

1 вопрос
Голосовали:
«за» ____ % голосов;
«против» ___ % голосов;
«воздержался» ____ % голосов.
Принято единогласно/большинством голосов/не принято

РЕШИЛИ: _____

2 вопрос
Голосовали:
«за» ____ % голосов;
«против» ___ % голосов;
«воздержался» ____ % голосов.
Принято единогласно/большинством голосов/не принято

РЕШИЛИ: _____

Протокол общего собрания собственников «_____» составлен в ___(_____) экземплярах.

Подписи:
Председатель собрания _____/_____
Секретарь собрания _____/_____
Приложением к протоколу подшивается Лист регистрации участников общего собрания

Образец заполнения

ПРОТОКОЛ
общего собрания собственников помещений в доме

г. _____ «__» _____ 200_ г.
ул. _____, д. __ _чч:_мин – _чч:_мин

Зарегистрировано _____ чел.
Присутствовало _____ чел.

Представлено ____% голосов[2]

Общее собрание правомочно принимать решения по повестке дня.

Общее собрание собственников помещений проводится по адресу: г. _____, ул. _____, д. __.

Общее собрание собственников помещений в доме созвано по инициативе _____.

Форма проведения - совместное присутствие собственников (заочное голосование).

Открывает и ведет собрание – _____ (Ф.И.О.)

Секретарь собрания – _____ (Ф.И.О.)

Повестка дня:

1. Принятие решения о преобразовании ТСЖ «_____» в жилищный (жилищно-строительный) кооператив.
2. Выбор будущего председателя и членов правления жилищного (жилищно-строительного) кооператива.
3. Утверждение Устава жилищного (жилищно-строительного) кооператива.

Перешли к обсуждению повестки дня.

1. Принятие решения о преобразовании ТСЖ «_____» в жилищный (жилищно-строительный) кооператив.

Выступил(а) _____(Ф.И.О.)_____ и предложил(а) преобразовать ТСЖ в жилищный (жилищно-строительный) кооператив.

Голосовали:
«за» ____ % голосов;
«против» ___ % голосов;
«воздержался» ____ % голосов.

Принято единогласно/большинством голосов/не принято

_____

РЕШИЛИ:

1. Преобразовать ТСЖ «_____» в жилищный (жилищно-строительный) кооператив

2. Выбор будущего председателя и членов правления жилищного (жилищно-строительного) кооператива.

Выбор членов правления жилищного (жилищно-строительного) кооператива.

На голосование предложен следующий списочный состав:
Ф.И.О. _____
Ф.И.О. _____
Ф.И.О. _____

Голосовали:
«за» ____ % голосов;
«против» ___ % голосов;
«воздержался» ____ % голосов.

Принято единогласно/большинством голосов/не принято

Выбор председателя жилищного (жилищно-строительного) кооператива

На голосование предложены следующие кандидатуры:
Ф.И.О._____ за - ___%
Ф.И.О._____ за - ___%
Ф.И.О._____ за - ___%
ПРОТИВ ВСЕХ ___%

Принято единогласно/большинством голосов/не принято

РЕШИЛИ:

Утвердить состав правления жилищного (жилищно-строительного) кооператива
Ф.И.О. _____
Ф.И.О. _____
Ф.И.О. _____

Утвердить председателя жилищного (жилищно-строительного) кооператива _____(Ф.И.О.)_____.

3. Утверждение Устава жилищного (жилищно-строительного) кооператива

Выступил(а) _____(Ф.И.О.)_____ и предложил(а) утвердить Устав жилищного (жилищно-строительного) кооператива.

Голосовали:
«за» ____ % голосов;
«против» ___ % голосов;

«воздержался» ____ % голосов.

Принято единогласно/большинством голосов/не принято

РЕШИЛИ:
1. Утвердить Устав жилищного (жилищно-строительного) кооператива.

ИТОГОВЫЕ РЕШЕНИЯ ПО ПОВЕСТКЕ ДНЯ[3]:

1. Преобразовать ТСЖ «_____» в жилищный (жилищно-строительный) кооператив

2. Утвердить состав правления жилищного (жилищно-строительного) кооператива
Ф.И.О. _____
Ф.И.О. _____
Ф.И.О. _____

Утвердить председателя жилищного (жилищно-строительного) кооператива _____(Ф.И.О.)_____.

3. Утвердить Устав жилищного (жилищно-строительного) кооператива.

Протокол общего собрания собственников «_____» составлен в ___(_____) экземплярах.

Подписи:

Председатель собрания _____/_____

Секретарь собрания _____/_____

Приложением к протоколу подшивается Лист регистрации участников общего собрания

[3] Используются при оформлении выписки из протокола общего собрания. Уведомление собственников помещений о принятых решениях осуществляется тоже только в объеме итоговых решений по повестке дня без рассылки всего протокола общего собрания.

Форма 1

Список собственников помещений в многоквартирном доме

№ квартиры, Площадь Квартиры (кв.м)	№ п/п	Собственник (для физического лица - Ф.И.О. полностью, для юридического лица - наименование)	Доля собственника в жилом помещении	Паспортные данные - для физического лица. Для юридического лица - данные о его государственной регистрации и юридический адрес	Реквизиты документа, подтверждающего право собственности на помещение	Доля собственника в праве общей собственности на общее имущество
ИТОГО						

Для справки:

Количество собственников жилых помещений _____, доля собственников жилых помещений в праве общей долевой собственности на общее имущество в доме _____

Количество собственников нежилых помещений _____, доля собственников нежилых помещений в праве общей долевой собственности на общее имущество в доме _____

Список составил _____/_____/

Образец заполнения

Список собственников помещений в многоквартирном доме

№ квартиры, Площадь Квартиры (кв.м)	№ п/п	Собственник (для физического лица - Ф.И.О. полностью, для юридического лица - наименование)	Доля собственника в жилом помещении	Паспортные данные - для физического лица. Для юридического лица - данные о его государственной регистрации и юридический адрес	Реквизиты документа, подтверждающего право собственности на помещение	Доля собственника в праве общей собственности на общее имущество
1	1	Иванов Иван Иванович	1/2	хх хх хххххх, когда, кем	хххххххххх, когда, кем	0,005
36,4	2	Иванова Лидия Егоровна	1/2	хх хх хххххх, когда, кем	хххххххххх, когда, кем	0,005
2	3	Сидоров Семен Семенович	1/2	хх хх хххххх, когда, кем	хххххххххх, когда, кем	0,009
	4	Сидорова Вера Александровна	1/4	хх хх хххххх, когда, кем	хххххххххх, когда, кем	0,004
63,3	5	Сидорова Алена Семеновна	1/4	хх хх хххххх, когда, кем	хххххххххх, когда, кем	0,004
	…	И так далее				
Офис 120	102	ООО «Фирма»	1	хххххххххх, когда, кем	хххххххххх, когда, кем	0,033
ИТОГО						
Количество помещений (60) Площадь всех помещений (3640 кв.м)	Количество собственников помещений (102)					1

Для справки:

Количество собственников жилых помещений _____, доля собственников жилых помещений в праве общей долевой собственности на общее имущество в доме _____

Количество собственников нежилых помещений _____, доля собственников нежилых помещений в праве общей долевой собственности на общее имущество в доме _____

Список составил _____/_____/

Форма 95

ПРОТОКОЛ
общего собрания членов товарищества собственников жилья

г. _____ «__» _____ 200_ г.
ул. _____, д. __ __чч:_мин – _чч:_мин

Зарегистрировано _____ чел.
Присутствовало _____чел.

Представлено ____% голосов[4].

Общее собрание членов ТСЖ проводится по адресу: г. _____, ул. _____, д. __.

Общее собрание членов ТСЖ созвано по инициативе _____.

Общее собрание проводится в форме совместного присутствия членов ТСЖ (заочное голосование).

Открывает и ведет собрание _____ (Ф.И.О.)

Секретарь собрания – _____ (Ф.И.О.)

Повестка дня:

1. _____
2. _____
3. _____

Перешли к обсуждению повестки дня.

1. _____
2. _____
3. _____

ИТОГОВЫЕ РЕШЕНИЯ ПО ПОВЕСТКЕ ДНЯ:

1. _____
2. _____
3. _____

Протокол общего собрания членов ТСЖ «_____» составлен в ___(_____) экземплярах.

Приложение:
Лист регистрации участников общего собрания на ___ листах.

Подписи:
Председатель собрания
_____/_____

Секретарь собрания
_____/_____

Приложением к протоколу подшивается Лист регистрации участников общего собрания .

[4] Для определения кворума общего собрания до принятия решения по утверждению порядка распределения голосов процент голосов определяется пропорционально долям.

Образец заполнения

ПРОТОКОЛ
общего собрания членов товарищества собственников жилья

г. _____ «__» _____ 200_ г.
ул. _____, д. __ _чч:_мин – _чч:_мин

Зарегистрировано _____ чел.
Присутствовало _____ чел.
Представлено ____% голосов [5].
Общее собрание членов ТСЖ проводится по адресу: г. _____, ул. _____, д. __.
Общее собрание членов ТСЖ созвано по инициативе _____.
Общее собрание проводится в форме совместного присутствия членов ТСЖ (заочное голосование).
Открывает и ведет собрание _____ (Ф.И.О.)
Секретарь собрания – _____ (Ф.И.О.)

Повестка дня:
1. Утверждение отчета о финансовой деятельности ТСЖ за 20_ (предыдущий) год.

Перешли к обсуждению повестки дня.

1. Утверждение отчета о финансовой деятельности ТСЖ за 20_ (предыдущий) год.

Голосовали:
«за» ____ % голосов;
«против» ___ % голосов;
«воздержался» ____ % голосов.

Принято единогласно/большинством голосов/не принято

РЕШИЛИ: Утвердить отчет о финансовой деятельности ТСЖ за 20__ (предыдущий) год.

ИТОГОВЫЕ РЕШЕНИЯ ПО ПОВЕСТКЕ ДНЯ[6]:
1. Утвердить отчета о финансовой деятельности ТСЖ за 20__ (предыдущий) год.

Приложение:
Лист регистрации участников общего собрания на ___ листах.

Подписи:

Председатель собрания
_____/_____
Секретарь собрания
_____/_____

Приложением к протоколу подшивается Лист регистрации участников общего собрания

[5] Для определения кворума общего собрания до принятия решения по утверждению порядка распределения голосов процент голосов определяется пропорционально долям.
[6] Используются при оформлении выписки из протокола общего собрания. Уведомление собственников помещений о принятых решениях осуществляется тоже только в объеме итоговых решений по повестке дня без рассылки всего протокола общего собрания.

Товарищество собственников жилья

_____

_____

(полное и сокращенное наименование ТСЖ)

Адрес _____
Э\почта _____, факс _____, телефон _____

«КОНФИДЕНЦИАЛЬНО»
просьба вернуть, если Вас не заинтересовал данный Проект

_____

(краткое название проекта (до 20-30 знаков)

_____

_____

(полное название проекта)

Председатель ТСЖ

_____ (*Фамилия, инициалы*)
(подпись)
Тел. _____, э\почта _____

Проект подготовил

_____ (*Фамилия, инициалы*)
(подпись)
Тел. _____, э\почта _____

Дата начала реализации проекта "___" _____ 20__г.

Продолжительность проекта _____ мес.

Период времени от даты, на которую актуальны исходные данные,
до начала проекта _____ мес.

Дата составления "___"_____ 20__г.

Приложение № 2

к Методическим рекомендациям по разработке и реализации проектов реконструкции жилых домов с надстройкой и обстройкой здания без отселения жителей с привлечением средств собственников и других источников внебюджетного финансирования

Нормативно-правовые акты для реализации сетевого графика выполнения работ по реконструкции многоквартирных домов с надстройкой и обстройкой здания без отселения жителей с привлечением средств собственников и других источников внебюджетного финансирования

1. Подготовка и проведение собрания собственников по вопросу организации юридического лица (ТСЖ и др.) с целью дальнейшей разработки и реализации Инвестиционного проекта (реконструкции с надстройкой многоквартирного дома без отселения):

- "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 23.07.2013) (с изм. и доп., вст. в силу с 01.10.2013): гл. 9.1, ст. 291;

- "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 02.07.2013): ст. 44 – 48, 112, 135, 136;

- Распоряжение Департамента жилищной политики и жилищного фонда г. Москвы от 23.08.2005 № 393 "Об утверждении Методических рекомендаций по проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах".

2. Выполнение решения общего собрания об образовании юридического лица. Регистрация ТСЖ и постановка на налоговый учёт:

- "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 23.07.2013) (с изм. и доп., вст. в силу с 01.10.2013): ст. 50 – 54, 116, 291;

- "Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 31.07.1998 N 146-ФЗ (ред. от 02.11.2013) (с изм. и доп., вступающими в силу с 03.12.2013): ст. 83, 84;

- "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 02.07.2013): гл. 11, гл. 13;

- Федеральный закон от 08.08.2001 № 129-ФЗ (ред. от 02.11.2013) "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей": гл. I, III, IV;

- Федеральный закон от 27.07.2010 № 210-ФЗ (ред. от 23.07.2013) "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг": ст. 21;

- Постановление Правительства РФ от 17.05.2002 № 319 (ред. от 16.09.2003) "Об уполномоченном федеральном органе исполнительной власти, осуществляющем государственную регистрацию юридических лиц, крестьянских (фермерских) хозяйств, физических лиц в качестве индивидуальных предпринимателей";

- Постановление Правительства РФ от 26.02.2004 N 110 (ред. от 30.05.2013) "О совершенствовании процедур государственной регистрации и постановки на учет юридических лиц

и индивидуальных предпринимателей" (вместе с "Правилами ведения Единого государственного реестра налогоплательщиков");

- Постановление Правительства РФ от 22.12.2011 N 1092 "О порядке представления в регистрирующий орган иными государственными органами сведений в электронной форме, необходимых для осуществления государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, а также для ведения единых государственных реестров юридических лиц и индивидуальных предпринимателей";

- Приказ МНС России от 03.03.2004 N БГ-3-09/178 (ред. от 29.06.2012) "Об утверждении Порядка и условий присвоения, применения, а также изменения идентификационного номера налогоплательщика и форм документов, используемых при постановке на учет, снятии с учета юридических и физических лиц";

- Приказ ФНС России от 11.08.2011 N ЯК-7-6/488@ (ред. от 31.01.2013) "Об утверждении форм и форматов документов, используемых при постановке на учет и снятии с учета российских организаций и физических лиц, в том числе индивидуальных предпринимателей, в налоговых органах, а также порядка заполнения форм документов и порядка направления налоговым органом организации или физическому лицу, в том числе индивидуальному предпринимателю, свидетельства о постановке на учет в налоговом органе и (или) уведомления о постановке на учет в налоговом органе (уведомления о снятии с учета в налоговом органе) в электронном виде по телекоммуникационным каналам связи";

- Приказ ФНС РФ от 12.08.2011 № ЯК-7-6/489@ "Об утверждении Порядка направления в регистрирующий орган при государственной регистрации юридических лиц, крестьянских (фермерских) хозяйств и физических лиц в качестве индивидуальных предпринимателей электронных документов с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети Интернет, включая единый портал государственных и муниципальных услуг";

- Приказ ФНС России от 25.01.2012 № ММВ-7-6/25@ "Об утверждении форм и требований к оформлению документов, представляемых в регистрирующий орган при государственной регистрации юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и крестьянских (фермерских) хозяйств";

- Приказ ФНС России от 29.06.2012 N ММВ-7-6/435@ "Об утверждении Порядка и условий присвоения, применения, а также изменения идентификационного номера налогоплательщика".

3. Разработка бизнес-плана для капитального ремонта и реконструкции с надстройкой многоквартирного дома:

- "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая)" от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 23.07.2013): § 1 гл. 37, гл. 42;

- Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ (ред. от 07.05.2013) "Об ипотеке (залоге недвижимости)": ст. 1, 2, 5, 7, гл. II, IV, XI;

- Федеральный закон от 25.02.1999 № 39-ФЗ (ред. от 12.12.2011) "Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений";

- Указ Президента РФ от 10.06.1994 № 1180 "О жилищных кредитах";

- Постановление Правительства Москвы от 28.12.2005 № 1089-ПП (ред. от 04.09.2012) "Об утверждении единого порядка согласования, оформления, подписания и учетной регистрации инвестиционных контрактов";

- Распоряжение Мэра Москвы от 28.11.1997 № 935-РМ (ред. от 12.03.2002) "Об утверждении Временного положения об учетной регистрации инвестиционных контрактов и договоров о привлечении финансовых средств в жилищное строительство в г. Москве";

- Распоряжение Мэра Москвы от 09.12.1999 № 1411-РМ "О дополнительных мерах по обеспечению контроля за инвестиционной деятельностью в жилищной сфере в городе Москве".

4. Оформление кадастрового паспорта многоквартирного дома:

- Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ (ред. от 23.07.2013) "О государственном кадастре недвижимости": ст. 3, 14, гл. 3, ст. 29, 35, 36, 37, 41;

- Федеральный закон от 27.07.2010 № 210-ФЗ (ред. от 23.07.2013) "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг": ст. 21;

- Указ Президента РФ от 25.12.2008 № 1847 (ред. от 21.05.2012) "О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии";

- Постановление Правительства РФ от 01.06.2009 N 457 (ред. от 02.11.2013) "О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии" (вместе с "Положением о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии"): п. 5.1.3, 5.1.4, 5.1.16;

- Постановление Правительства РФ от 24.10.2011 N 861 (ред. от 28.10.2013) "О федеральных государственных информационных системах, обеспечивающих предоставление в электронной форме государственных и муниципальных услуг (осуществление функций)";

- Приказ Минэкономразвития РФ от 28.12.2009 N 555 "О порядке представления в орган кадастрового учета при постановке на кадастровый учет объекта недвижимости заявления о кадастровом учете и необходимых для кадастрового учета документов в форме электронных документов с использованием сетей связи общего пользования, подтверждения получения органом кадастрового учета указанных заявления и документов, а также засвидетельствования верности электронного образа документа, необходимого для кадастрового учета объекта недвижимости";

- Приказ Минэкономразвития России от 27.02.2010 N 75 (ред. от 25.10.2012) "Об установлении порядка предоставления сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости";

- Приказ Минэкономразвития РФ от 01.09.2010 N 403 "Об утверждении формы технического плана здания и требований к его подготовке" (вместе с "Требованиями к подготовке технического плана здания");

- Приказ Минэкономразвития РФ от 13.12.2010 N 628 "Об утверждении формы декларации об объекте недвижимости и требований к ее подготовке";

- Приказ Минэкономразвития России от 18.05.2012 N 292 (ред. от 15.04.2013) "Об утверждении Административного регламента Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по предоставлению государственной услуги по предоставлению сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости";

- Приказ Минэкономразвития России от 28.12.2012 N 831 "Об утверждении форм кадастровых паспортов здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, помещения, земельного участка, кадастровых выписок о земельном участке, о здании, сооружении, объекте незавершенного строительства и кадастрового плана территории";

- Приказ Минземстроя РФ от 04.08.1998 N 37 (ред. от 04.09.2000) "Об утверждении Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации";

- Приказ Росреестра от 01.09.2011 N П/331 (с изм. от 24.01.2013) "О переименовании федерального бюджетного учреждения "Кадастровая палата" по Москве в федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" (вместе с Уставом федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии": п. 13);

- Приказ Росреестра от 24.12.2012 N П/599 (ред. от 26.07.2013) "Об утверждении ведомственного перечня государственных услуг (работ), оказываемых (выполняемых) находящимися в ведении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии федеральными государственными бюджетными учреждениями в качестве основных видов деятельности";

- Постановление Правительства Москвы от 28.12.2010 N 1096-ПП "О размере платы за выдачу кадастрового паспорта здания, сооружения, помещения или объекта незавершенного строительства";

- Постановление Правительства Москвы от 15.08.2011 N 359-ПП (ред. от 02.04.2013) "Об услугах, которые являются необходимыми и обязательными для предоставления государственных услуг" (вместе с "Перечнем услуг, которые являются необходимыми и обязательными для предоставления государственных услуг органами исполнительной власти города Москвы", п. 7, 8).

5. Межевание квартала:

- "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 21.10.2013) (с изм. и доп., вступающими в силу с 05.12.2013): ч. 3 чт. 8, ст. 41, 43, 46, 63;

- "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 23.07.2013) (с изм. и доп., вст. в силу с 06.09.2013): п. 7 ст. 36;

- Федеральный закон от 29.12.2004 № 191-ФЗ (ред. от 23.07.2013) "О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации": ст. 6;

- Постановление Госстроя РФ от 29.10.2002 № 150 "Об утверждении Инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации": п. 3.2.2;

- Закон г. Москвы от 19.12.2007 № 48 (ред. от 10.07.2013) "О землепользовании в городе Москве": п. 3 ст. 12;

- Закон г. Москвы от 25.06.2008 № 28 (ред. от 03.04.2013) "Градостроительный кодекс города Москвы": ст. 40 – 42;

- Постановление Правительства Москвы от 29.11.2005 N 941-ПП (ред. от 14.08.2007) "О формировании Перечней земельных участков, занятых объектами социальной инфраструктуры, находящимися в собственности города Москвы" (вместе с Приложением № 4. Временное положение о составе, порядке разработки, согласования и утверждения проектов межевания на территории города Москвы);

- Постановление Правительства Москвы от 30.12.2008 N 1258-ПП (ред. от 20.08.2013) "О порядке организации и проведения публичных слушаний при осуществлении градостроительной деятельности в городе Москве" (вместе с "Положением о порядке организации и проведения публичных слушаний при осуществлении градостроительной деятельности в городе Москве");

- Постановление Правительства Москвы от 07.11.2012 N 633-ПП (ред. от 14.08.2013) "Об утверждении Положения о Комитете по архитектуре и градостроительству города Москвы": п. 4.2.6;

- Постановление Правительства Москвы от 20.02.2013 N 99-ПП (ред. от 04.06.2013) "Об утверждении Положения о Департаменте городского имущества города Москвы": п. 4.2.8.

6. Решение собственников о передаче земельного участка (ЗУ) в совместную долевую собственность и в управление ТСЖ:

- "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 23.07.2013) (с изм. и доп., вст. в силу с 01.10.2013): гл. 9.1, ст. 244;

- "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 23.07.2013) (с изм. и доп., вст. в силу с 06.09.2013): пп. 2, 5 ст. 36;

- "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 02.07.2013): ст. 44 – 48;

- Федеральный закон от 29.12.2004 № 189-ФЗ (ред. от 07.06.2013) "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации": ст. 16;

- Приказ Минэкономразвития РФ от 13.09.2011 № 475 "Об утверждении перечня документов, необходимых для приобретения прав на земельный участок";

- Постановление Правительства Москвы от 03.07.2007 N 569-ПП (ред. от 12.05.2009) "Об утверждении состава документов для принятия общими собраниями собственников помещений в многоквартирных домах решений о формировании земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома";

- Распоряжение Департамента жилищной политики и жилищного фонда г. Москвы от 23.08.2005 № 393 "Об утверждении Методических рекомендаций по проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах".

7. Формирование межевого дела (ЗУ) по заказу ТСЖ:

- "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая)" от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 23.07.2013): § 1 гл. 37;

- "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 23.07.2013) (с изм. и доп., вст. в силу с 06.09.2013): п. 7 ст. 36;

- Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ (ред. от 23.07.2013) "О государственном кадастре недвижимости": ст. 14, гл. 3, 4;

- Приказ Минэкономразвития России от 24.11.2008 N 412 (ред. от 25.01.2012) "Об утверждении формы межевого плана и требований к его подготовке, примерной формы извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельных участков";

- Приказ Минземстроя РФ от 26.08.1998 N 59 "Об утверждении Методических указаний по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах";

- "Инструкция по межеванию земель" (утв. Роскомземом 08.04.1996);

- "Методические рекомендации по проведению межевания объектов землеустройства" (утв. Росземкадастром 17.02.2003) (ред. от 18.04.2003);

- "Методические рекомендации по проведению землеустройства при образовании новых и упорядочении существующих объектов землеустройства" (утв. Росземкадастром 17.02.2003) (ред. от 18.04.2003);

- Постановление Правительства Москвы от 16.11.2010 N 1019-ПП (ред. от 24.06.2013) "О создании Градостроительно-земельной комиссии города Москвы" (вместе с "Положением о Градостроительно-земельной комиссии города Москвы"): п. 2.2;

- Постановление Правительства Москвы от 15.05.2012 N 199-ПП (ред. от 06.09.2013) "Об утверждении административных регламентов предоставления государственных услуг Департаментом городского имущества города Москвы" (Приложение № 2. Административный регламент предоставления государственной услуги города Москвы "Согласование межевого плана границ земельного участка"; приложение № 12. Административный регламент предоставления государственной услуги города Москвы "Предоставление земельного участка бесплатно в собственность гражданам и юридическим лицам");

- Постановление Правительства Москвы от 20.02.2013 N 99-ПП (ред. от 04.06.2013) "Об утверждении Положения о Департаменте городского имущества города Москвы": п. 4.2.2, 4.2.4.

8. Подготовка и выпуск распоряжения ДГИ о границах ЗУ и разрешенном использовании:

- Закон г. Москвы от 19.12.2007 № 48 (ред. от 10.07.2013) "О землепользовании в городе Москве": ст. 12;

- Постановление Правительства Москвы от 15.05.2012 N 199-ПП (ред. от 06.09.2013) "Об утверждении административных регламентов предоставления государственных услуг Департаментом городского имущества города Москвы" (Приложение № 4. Административный регламент предоставления государственной услуги города Москвы "Выдача распоряжения об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровой карте (плане) территории");

- Постановление Правительства Москвы от 20.02.2013 N 99-ПП (ред. от 04.06.2013) "Об утверждении Положения о Департаменте городского имущества города Москвы": п. 4.2.5, 4.2.7.

9. Разработка документов и получение кадастрового паспорта ЗУ:

- "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 23.07.2013) (с изм. и доп., вст. в силу с 06.09.2013): п. 8 ст. 36;

- Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ (ред. от 23.07.2013) "О государственном кадастре недвижимости": ст. 14, гл. 3, 4;

- Федеральный закон от 27.07.2010 № 210-ФЗ (ред. от 23.07.2013) "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг": ст. 21;

- Указ Президента РФ от 25.12.2008 № 1847 (ред. от 21.05.2012) "О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии";

- Постановление Правительства РФ от 01.06.2009 N 457 (ред. от 02.11.2013) "О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии" (вместе с "Положением о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии"): п. 5.1.3, 5.1.4, 5.1.16;

- Постановление Правительства РФ от 24.10.2011 N 861 (ред. от 28.10.2013) "О федеральных государственных информационных системах, обеспечивающих предоставление в электронной форме государственных и муниципальных услуг (осуществление функций)";

- Приказ Минэкономразвития РФ от 28.12.2009 N 555 "О порядке представления в орган кадастрового учета при постановке на кадастровый учет объекта недвижимости заявления о кадастровом учете и необходимых для кадастрового учета документов в форме электронных документов с использованием сетей связи общего пользования, подтверждения получения органом кадастрового учета указанных заявления и документов, а также засвидетельствования верности электронного образа документа, необходимого для кадастрового учета объекта недвижимости";

- Приказ Минэкономразвития России от 27.02.2010 N 75 (ред. от 25.10.2012) "Об установлении порядка предоставления сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости";

- Приказ Минэкономразвития РФ от 13.09.2011 № 475 "Об утверждении перечня документов, необходимых для приобретения прав на земельный участок";

- Приказ Минэкономразвития России от 18.05.2012 N 292 (ред. от 15.04.2013) "Об утверждении Административного регламента Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по предоставлению государственной услуги по предоставлению сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости";

- Приказ Минэкономразвития России от 28.12.2012 N 831 "Об утверждении форм кадастровых паспортов здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, помещения, земельного участка, кадастровых выписок о земельном участке, о здании, сооружении, объекте незавершенного строительства и кадастрового плана территории";

- Приказ Минюста РФ от 14.02.2007 N 29 "Об утверждении Инструкции об особенностях внесения записей в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним при государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества, являющиеся общим имуществом в многоквартирном доме, предоставления информации о зарегистрированных правах общей долевой собственности на такие объекты недвижимого имущества";

- Приказ Росреестра от 01.09.2011 N П/331 (с изм. от 24.01.2013) "О переименовании федерального бюджетного учреждения "Кадастровая палата" по Москве в федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" (вместе с Уставом федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии": п. 13);

- Приказ Росреестра от 24.12.2012 N П/599 (ред. от 26.07.2013) "Об утверждении ведомственного перечня государственных услуг (работ), оказываемых (выполняемых) находящимися в ведении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии федеральными государственными бюджетными учреждениями в качестве основных видов деятельности".

10. Принятие решения собственниками о начале капитального ремонта и реконструкции с надстройкой многоквартирного дома без отселения за счет собственных и привлеченных внебюджетных средств на основании полученных правоустанавливающих документов:

- "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 23.07.2013) (с изм. и доп., вст. в силу с 01.10.2013): гл. 9.1;

- "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 02.07.2013): ст. 44 – 48, 145, 154, 158, 189;

- Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (ред. от 14.05.2013): п. 21, 23, 37;

- Постановление Правительства Москвы от 08.06.2010 N 472-ПП (ред. от 03.09.2013) "О выполнении поручений Правительства Москвы по вопросу оптимизации системы предоставления государственных услуг по принципу "одного окна" и сокращения сроков подготовки документов". Раздел: Префектура административного округа города Москвы, п. 6;

- Постановление Правительства Москвы от 27.09.2011 № 454-ПП (ред. от 15.06.2012) "Об утверждении Государственной программы города Москвы на среднесрочный период (2012-2016 гг.) "Жилище": мероприятие 2.4. Разработка и реализация принципов долевого финансирования работ по реновации застроенных территорий с применением различных моделей привлечения внебюджетных средств; мероприятие 2.5. Проведение комплекса работ по обследованию и проектированию надстройки отдельных жилых домов в районах реновации с отселением жителей (или без него) и возможным привлечением собственников для софинансирования;

- Постановление Правительства Москвы от 22.02.2012 № 64-ПП (ред. от 10.07.2013) "О внесении изменений в государственные программы города Москвы и об утверждении государственной программы "Открытое Правительство" на 2012-2016 гг." (вместе с "Государственной программой города Москвы на среднесрочный период (2012-2016 гг.) "Жилище": раздел 13. Подпрограмма 2 “Реновация существующей жилой застройки”);

- Распоряжение Департамента жилищной политики и жилищного фонда г. Москвы от 23.08.2005 № 393 "Об утверждении Методических рекомендаций по проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах".

11. Заключение договора ТСЖ с собственниками о безвозмездном пользовании ЗУ и совместным имуществом многоквартирного дома на период реконструкции:

- "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 23.07.2013) (с изм. и доп., вст. в силу с 01.10.2013): ст. 290;

- "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая)" от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 23.07.2013): гл. 36;

- "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 23.07.2013) (с изм. и доп., вст. в силу с 06.09.2013): ст. 24 - 26, гл. VI, ст. 47;

- "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 02.07.2013): ст. 36;

- Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ (ред. от 23.07.2013) "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (с изм. и доп., вст. в силу с 01.10.2013): гл. III;

- Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (ред. от 14.05.2013) "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность": раздел I. Определение состава общего имущества.

12. Создание паевого фонда собственников для финансирования капитального ремонта и реконструкции с надстройкой многоквартирного дома:

- "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая)" от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 23.07.2013): гл. 45;

- "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 02.07.2013): ст. 151, гл. 15, 16;

- Постановление Правительства Москвы от 29.08.2000 N 690 (ред. от 03.08.2004) "О комплексной городской программе формирования кондоминиумов и создания условий для образования и деятельности товариществ собственников жилья": п. 2.5.

13. Разработка и получение градостроительного плана земельного участка (ГПЗУ):

- "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 21.10.2013) (с изм. и доп., вступающими в силу с 05.12.2013): ст. 41, 44, п. 17 ст. 46;

- Приказ Минрегиона РФ от 10.05.2011 N 207 "Об утверждении формы градостроительного плана земельного участка";

- Закон г. Москвы от 25.06.2008 № 28 (ред. от 03.04.2013) "Градостроительный кодекс города Москвы": ст. 38, 43, 44, ч.5 ст. 70;

- Постановление Правительства Москвы от 16.11.2010 N 1019-ПП (ред. от 24.06.2013) "О создании Градостроительно-земельной комиссии города Москвы" (вместе с "Положением о Градостроительно-земельной комиссии города Москвы"): п. 2.1;

- Постановление Правительства Москвы от 25.05.2011 № 229-ПП (ред. от 02.10.2012) "О Порядке подготовки, утверждения, изменения и отмены градостроительных планов земельных участков";

- Постановление Правительства Москвы от 07.11.2012 N 633-ПП (ред. от 14.08.2013) "Об утверждении Положения о Комитете по архитектуре и градостроительству города Москвы": п. 4.2.1, 4.2.9;

- Распоряжение Правительства Москвы от 12.04.2010 N 655-РП (ред. от 08.08.2012) "О мерах по сокращению сроков оформления и выдачи документации для осуществления градостроительной деятельности в городе Москве" (вместе с "Перечнем мер по сокращению сроков оформления и выдачи документации для осуществления градостроительной деятельности в городе Москве"): п. 1;

- Распоряжение Москомархитектуры от 14.08.2009 N 169 "О совершенствовании работы Москомархитектуры по подготовке документов, выдаваемых заявителям": п. 3.1;

- Письмо Госстроя от 17.12.2012 N 3427-ВК/11/ГС "О предоставлении государственной услуги по выдаче градостроительного плана".

14. Заключение договора с техническим заказчиком:

- "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 23.07.2013) (с изм. и доп., вст. в силу с 01.10.2013): гл. 9, 10, ст. 421;

"Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая)" от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 23.07.2013): ст. 749, гл. 49, 52;

- "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 21.10.2013) (с изм. и доп., вступающими в силу с 05.12.2013): п. 22 ст. 1;

- СП 48.13330.2011 Организация строительства. Актуализированная редакция СНиП 12-01-2004, утв. приказом Министерства регионального развития Российской Федерации (Минрегион России) от 27 декабря 2010 г. N 781: п. 4.4, 4.5.

15. Проведение технического обследования и получение заключения о состоянии и запасе несущих конструкций многоквартирного дома:

- "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая)" от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 23.07.2013): § 1, § 4 гл. 37;

- "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 21.10.2013) (с изм. и доп., вступающими в силу с 05.12.2013): п. 4 ст. 48, 55.8;

- Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ (ред. от 02.07.2013) "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений";

- Приказ Минрегиона РФ от 30.12.2009 № 624 (ред. от 14.11.2011) "Об утверждении Перечня видов работ по инженерным изысканиям, по подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства": п. 12 раздела II;

- Постановление Госстроя РФ от 21.08.2003 N 153 "О Своде правил "Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений";

- Постановление Правительства Москвы от 16.12.1997 N 896 "О мерах по усилению контроля за строительством и реконструкцией при производстве работ в стесненных условиях окружающей сложившейся застройки";

- Указание Москомархитектуры от 15.10.1998 № 37 "Об утверждении Методики проведения обследований зданий и сооружений при их реконструкции и перепланировке";

- Постановление Правительства Москвы от 22.04.2003 N 288-ПП "Об утверждении Московских городских строительных норм (МГСН) 2.07-01 "Основания, фундаменты и подземные сооружения".

16. Инженерно-геологические и экологические изыскания:

- "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая)" от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 23.07.2013): § 1, § 4 гл. 37;

- "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 21.10.2013) (с изм. и доп., вступающими в силу с 05.12.2013): ст. 47, 55.8;

- Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ (ред. от 02.07.2013) "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений": ст. 15, 39;

- Постановление Правительства РФ от 19.01.2006 № 20 (ред. от 04.02.2011) "Об инженерных изысканиях для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства" (вместе с "Положением о выполнении инженерных

изысканий для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства");

- Приказ Минрегиона РФ от 30.12.2009 № 624 (ред. от 14.11.2011) "Об утверждении Перечня видов работ по инженерным изысканиям, по подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства": раздел I;

- Приказ Госстроя от 10.12.2012 N 83/ГС "Об утверждении свода правил "СНиП 11-02-96. Инженерные изыскания для строительства. Основные положения" (раздел 6);

- Постановление Правительства Москвы от 08.06.2010 N 472-ПП (ред. от 03.09.2013) "О выполнении поручений Правительства Москвы по вопросу оптимизации системы предоставления государственных услуг по принципу "одного окна" и сокращения сроков подготовки документов". Раздел: Государственное унитарное предприятие города Москвы "Московский городской трест геолого-геодезических и картографических работ" (ГУП "Мосгоргеотрест");

- Указание Москомархитектуры от 11.03.2004 N 5 "Об утверждении Инструкции по инженерно-геологическим и геоэкологическим изысканиям в г. Москве";

- Приказ Председателя Москомархитектуры от 23.07.2008 N 66 "О введении в действие Инструкции по проведению инженерно-экологических изысканий для подготовки проектной документации строительства, реконструкции объектов в г. Москве".

17. Разработка предпроектного решения реконструкции многоквартирного дома и его согласование:

- "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая)" от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 23.07.2013): § 1, § 4 гл. 37;

- Федеральный закон от 17.11.1995 N 169-ФЗ (ред. от 19.07.2011) "Об архитектурной деятельности в Российской Федерации": гл. I, III;

- Приказ Минрегиона РФ от 30.12.2009 № 624 (ред. от 14.11.2011) "Об утверждении Перечня видов работ по инженерным изысканиям, по подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства";

- Постановление Госстроя РФ от 01.04.1998 N 18-28 "Об утверждении Рекомендаций по составу архитектурно-планировочного задания на проектирование и строительство зданий, сооружений и их комплексов";

- Постановление Госстроя РФ от 29.10.2002 N 150 "Об утверждении Инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации": п. 2.7 – 2.9, 2.11 – 2.17, 2.19 – 2.23, 4.1, раздел VII;

- Закон г. Москвы от 25.06.2008 № 28 (ред. от 03.04.2013) "Градостроительный кодекс города Москвы": ст. 45;

- Постановление Правительства Москвы от 02.10.2001 N 894-ПП (ред. от 17.06.2003) "Об утверждении Московских городских строительных норм (МГСН) 3.01-01 "Жилые здания";

- Постановление Правительства Москвы от 08.06.2010 N 472-ПП (ред. от 03.09.2013) "О выполнении поручений Правительства Москвы по вопросу оптимизации системы предоставления государственных услуг по принципу "одного окна" и сокращения сроков подготовки документов". Раздел: Государственное унитарное предприятие города Москвы "Научно-исследовательский и проектный институт Генерального плана города Москвы" (ГУП "НИиПИ Генплана Москвы");

- Распоряжение Мэра Москвы от 23.01.2013 N 34-РМ "Об Архитектурном совете города Москвы" (вместе с "Положением об Архитектурном совете города Москвы");

- Распоряжение Вице-мэра Москвы от 26.12.1991 N 426-РВМ (ред. от 17.12.1992) "О порядке согласования проектно-сметной документации на строительство объектов в г. Москве и лесопарковом защитном поясе";

- Распоряжение Москомархитектуры от 03.12.2004 № 11 "О порядке организации работ по подготовке материалов Акта разрешенного использования участков территории градостроительных объектов (земельных участков) для осуществления строительства, реконструкции"

- Распоряжение Москомархитектуры от 26.01.2009 N 7 "О временной схеме подготовки и рассмотрения материалов".

18. Получение свидетельства АГР (об утверждении архитектурно-градостроительного решения объекта):

- "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 21.10.2013) (с изм. и доп., вступающими в силу с 05.12.2013): ст. 48;

- Федеральный закон от 17.11.1995 N 169-ФЗ (ред. от 19.07.2011) "Об архитектурной деятельности в Российской Федерации": гл. I, III;

- Закон г. Москвы от 25.06.2008 № 28 (ред. от 03.04.2013) "Градостроительный кодекс города Москвы": ст. 70;

- Постановление Правительства Москвы от 31.07.2007 N 651-ПП (ред. от 28.03.2012) "Об утверждении норматива города Москвы "Содержание и ремонт фасадов зданий и сооружений";

- Постановление Правительства Москвы от 08.06.2010 N 472-ПП (ред. от 03.09.2013) "О выполнении поручений Правительства Москвы по вопросу оптимизации системы предоставления государственных услуг по принципу "одного окна" и сокращения сроков подготовки документов". Раздел: Комитет по архитектуре и градостроительству города Москвы (Москомархитектура), п. 4;

- Постановление Правительства Москвы от 28.03.2012 N 114-ПП (ред. от 13.09.2013) "О колористических решениях фасадов зданий, строений, сооружений в городе Москве" (вместе с "Положением о формировании колористического решения фасадов зданий, строений, сооружений в городе Москве", "Административным регламентом предоставления государственной услуги в городе Москве "Оформление Паспорта колористического решения фасадов зданий, строений, сооружений в городе Москве", "Изменениями, вносимыми в постановление Правительства Москвы от 7 декабря 2004 г. N 857-ПП", "Изменениями, вносимыми в постановление Правительства Москвы от 31 июля 2007 г. N 651-ПП", "Изменениями, вносимыми в постановление Правительства Москвы от 8 июня 2010 г. N 472-ПП");

- Постановление Правительства Москвы от 07.11.2012 N 633-ПП (ред. от 14.08.2013) "Об утверждении Положения о Комитете по архитектуре и градостроительству города Москвы": п. 4.2.2, 4.2.3;

- Постановление Правительства Москвы от 30.04.2013 № 284-ПП "Об оптимизации порядка утверждения архитектурно-градостроительных решений объектов капитального строительства в городе Москве" (вместе с "Положением об утверждении архитектурно-градостроительных решений объектов капитального строительства в городе Москве", "Административным регламентом предоставления государственной услуги "Подготовка и выдача свидетельства об утверждении архитектурно-градостроительного решения объекта капитального строительства" в городе Москве");

- Распоряжение Правительства Москвы от 12.04.2010 N 655-РП (ред. от 08.08.2012) "О мерах по сокращению сроков оформления и выдачи документации для осуществления гра-

достроительной деятельности в городе Москве" (вместе с "Перечнем мер по сокращению сроков оформления и выдачи документации для осуществления градостроительной деятельности в городе Москве"): п. 6

- Распоряжение Мэра Москвы от 23.01.2013 N 34-РМ "Об Архитектурном совете города Москвы" (вместе с "Положением об Архитектурном совете города Москвы").

19. Сбор исходных данных для проектирования:

- "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая)" от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 23.07.2013): ст. 759;

- "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 21.10.2013) (с изм. и доп., вступающими в силу с 05.12.2013): п. 6 ст. 48;

- Постановление Правительства РФ от 16.02.2008 N 87 (ред. от 08.08.2013) "О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию": п. 10;

- Постановление Правительства Москвы от 21.01.2003 № 28-ПП (ред. от 11.07.2006) "О программе капитального ремонта, модернизации, реконструкции и реновации зданий, сооружений и территорий сложившейся застройки начиная с 2003 года и основных объемных показателях на 2003-2004 годы": Приложение 1 "Основные положения концепции программы капитального ремонта, модернизации, реконструкции и реновации зданий, сооружений и территорий сложившейся застройки города";

- Постановление Правительства Москвы от 23.03.2010 N 225-ПП (ред. от 17.01.2013) "О введении в действие информационной системы обеспечения градостроительной деятельности в городе Москве и формировании среды электронного взаимодействия для обеспечения градостроительной деятельности на территории города Москвы" (вместе с "Положением об интегрированной автоматизированной информационной системе обеспечения градостроительной деятельности города Москвы", "Перечнем органов исполнительной власти города Москвы (организаций), обеспечивающих представление информации в ИАИС ОГД, и представляемых документов").

Плюс перечень документов, полученных в результате обращения в соответствующие органы.

20. Разработка Задания на проектирование и утверждение его Заказчиком (ТСЖ):

- "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая)" от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 23.07.2013): § 1, 4 гл. 37 (ст. 759);

- "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 21.10.2013) (с изм. и доп., вступающими в силу с 05.12.2013): ст. 48;

- Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ (ред. от 02.07.2013) "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений": ст. 15, 18, 23, 25, 31;

- Постановление Правительства РФ от 16.02.2008 N 87 (ред. от 08.08.2013) "О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию": п. 7, 8, подп. б п. 10;

- Постановление Госстроя СССР от 02.02.1988 N 16 "Об утверждении Положения о заказчике-застройщике (едином заказчике, дирекции строящегося предприятия) и техническом надзоре": п. 3.1.2;

- "Пособие по составлению и оформлению заданий на разработку проектной документации для объектов гражданского и промышленного назначения, проектов застроек, инженерных сетей и дорожно-транспортных сооружений (МРР-2.2.13-06)"

- Постановление Правительства Москвы от 16.12.1997 N 896 "О мерах по усилению контроля за строительством и реконструкцией при производстве работ в стесненных условиях окружающей сложившейся застройки": п. 3, 4;

- Постановление Правительства Москвы от 05.12.2006 N 954-ПП (ред. от 24.08.2010) "Об утверждении Регламента подготовки документов Управлением по обеспечению мероприятий гражданской защиты города Москвы в режиме "одного окна";

- Постановление Правительства Москвы от 15.11.2011 N 546-ПП (ред. от 27.08.2012) "О предоставлении государственных и муниципальных услуг в городе Москве" (вместе с "Едиными требованиями к предоставлению государственных услуг в городе Москве", "Порядком разработки административных регламентов предоставления государственных услуг города Москвы", "Порядком контроля исполнения административных регламентов предоставления государственных услуг города Москвы", "Положением о порядке формирования и ведения Реестра государственных и муниципальных услуг города Москвы");

- Постановление Правительства Москвы от 17.01.2013 N 2-ПП "Об утверждении Административного регламента предоставления государственной услуги города Москвы "Предоставление сведений, содержащихся в интегрированной автоматизированной информационной системе обеспечения градостроительной деятельности города Москвы" (вместе с "Перечнем органов исполнительной власти города Москвы (организаций), обеспечивающих представление информации в ИАИС ОГД, и представляемых документов");

- Распоряжение Вице-мэра Москвы от 26.12.1991 N 426-РВМ (ред. от 17.12.1992) "О порядке согласования проектно-сметной документации на строительство объектов в г. Москве и лесопарковом защитном поясе".

21. Расчет нагрузок и получение технических условий на присоединение к городским инженерным сетям, в том числе: расчет нагрузок, электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение и канализование, ливневая канализация, радиооборудование, телефонизация, телевидение, интернет:

- "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 21.10.2013) (с изм. и доп., вступающими в силу с 05.12.2013): п. 7, 10, 10.1 ст. 48;

- Федеральный закон от 26.03.2003 № 35-ФЗ (ред. от 05.04.2013) "Об электроэнергетике": ст. 26;

- Федеральный закон от 07.07.2003 № 126-ФЗ (ред. от 21.10.2013) "О связи": ст. 6, гл. 7;

- Федеральный закон от 27.07.2010 № 190-ФЗ (ред. от 02.07.2013) "О теплоснабжении": ст. 14;

- Федеральный закон от 07.12.2011 № 416-ФЗ (ред. от 23.07.2013) "О водоснабжении и водоотведении": ст. 18, 19;

- Правила технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, объектов по производству электрической энергии, а также объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, к электрическим сетям, утв. Постановлением Правительства РФ от 27.12.2004 № 861 (ред. от 28.10.2013);

- Постановление Правительства РФ от 18.05.2005 № 310 (ред. от 06.10.2011) "Об утверждении Правил оказания услуг местной, внутризоновой, междугородной и международной телефонной связи";

- Постановление Правительства РФ от 13.02.2006 № 83 (ред. от 29.07.2013) "Об утверждении Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и Правил подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения";

- Постановление Правительства РФ от 22.12.2006 № 785 (ред. от 16.02.2008) "Об утверждении Правил оказания услуг связи для целей телевизионного вещания и (или) радиовещания";

- Постановление Правительства РФ от 09.06.2007 № 360 (ред. от 29.07.2013) "Об утверждении Правил заключения и исполнения публичных договоров о подключении к системам коммунальной инфраструктуры";

- Постановление Правительства РФ от 13.05.2013 № 406 (ред. от 29.07.2013) "О государственном регулировании тарифов в сфере водоснабжения и водоотведения" (вместе с "Основами ценообразования в сфере водоснабжения и водоотведения", раздел X);

- Постановление Правительства РФ от 29.07.2013 № 642 "Об утверждении Правил горячего водоснабжения и внесении изменения в постановление Правительства Российской Федерации от 13 февраля 2006 г. № 83": п. 3 раздела II. Подключение (присоединение) объектов капитального строительства к централизованным системам горячего водоснабжения;

- Постановление Правительства РФ от 29.07.2013 № 644 "Об утверждении Правил холодного водоснабжения и водоотведения и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации": разделы IV, V;

- Постановление Правительства РФ от 16.04.2012 N 307

"О порядке подключения к системам теплоснабжения и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации" (вместе с "Правилами подключения к системам теплоснабжения");

- Постановление Правительства РФ от 22.02.2012 N 154

"О требованиях к схемам теплоснабжения, порядку их разработки и утверждения";

- Постановление Правительства РФ от 22.10.2012 N 1075 (ред. от 07.10.2013) "О ценообразовании в сфере теплоснабжения" (вместе с "Основами ценообразования в сфере теплоснабжения", разд. V);

- Приказ Минкомсвязи РФ от 06.11.2009 № 146 "Об утверждении Порядка представления операторами связи информации о технологических возможностях своих сетей связи, перспективах их развития, средствах и линиях связи, условиях оказания услуг связи, а также о применяемых тарифах и расчетных таксах";

- Приказ Минэнерго России от 13.03.2013 № 108 "Об утверждении Методики расчета значений показателей, характеризующих предельный срок подключения потребителей (до 150 кВт), предельное количество этапов (процедур), необходимых для технологического присоединения, предельный срок подключения энергопринимающих устройств потребителей (до 150 кВт), предельное количество этапов (процедур), необходимых для технологического присоединения";

- Постановление Правительства Москвы от 08.06.2010 N 472-ПП (ред. от 03.09.2013) "О выполнении поручений Правительства Москвы по вопросу оптимизации системы предоставления государственных услуг по принципу "одного окна" и сокращения сроков подготовки документов" (вместе с "Единым реестром документов, выдаваемых заявителям органами исполнительной власти, государственными учреждениями и государственными унитарными предприятиями города Москвы", "Реестром служб "одного окна" органов исполнительной власти, государственных учреждений и государственных унитарных предприятий города Москвы", "Планом перехода на предоставление государственных услуг в электронном виде в городе Москве");

- Распоряжение Правительства Москвы от 12.04.2010 N 655-РП (ред. от 08.08.2012) "О мерах по сокращению сроков оформления и выдачи документации для осуществления градостроительной деятельности в городе Москве" (вместе с "Перечнем мер по сокращению сроков оформления и выдачи документации для осуществления градостроительной деятельности в городе Москве"): п. 4.

22. Разработка и выпуск следующих основных разделов проекта: - Пояснительная записка с ИРД (ПЗ); - Схема планировочной организации земельного участка (ГП);

- Архитектурные решения (АР); - Конструктивные решения (КР); - Система электроснабжения (ЭОМ); - Отопление и вентиляция (ОВ); - Система водоснабжения с водоотведением (ВК); - Система связи (СС); - Проект организации строительства (ПОС); - Мероприятия по обеспечению пожарной без-опасности (ПБ); - Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов (ОДИ). Разработка и выпуск дополнительных разделов: - Мероприятия по обеспечению требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов; - Реконструкция наружных сетей (ТС, ГВ, ХВ, ЭС, СВ, СС). Сводный план сетей (СПС); - Расчет несущих конструкций здания (КР); - Вертикальный транспорт (ВТ); - Инсоляция и естественное освещение (КЕО); - Мероприятия по охране окружающей среды (ООС); - Буклет:

- "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая)" от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 23.07.2013): § 1, 4 гл. 37;

- "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 21.10.2013) (с изм. и доп., вст. в силу с 05.12.2013): п. 12 ст. 48;

- Федеральный закон от 17.11.1995 N 169-ФЗ (ред. от 19.07.2011) "Об архитектурной деятельности в Российской Федерации": ст. 2;

- Федеральный закон от 23.11.2009 № 261-ФЗ (ред. от 02.07.2013) "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации": ст. 11 — 13, 19;

- Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ (ред. от 02.07.2013) "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений": гл. 3;

- Постановление Правительства РФ от 16.02.2008 N 87 (ред. от 08.08.2013) "О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию";

- Приказ Минтруда России от 25.12.2012 N 627 "Об утверждении методики, позволяющей объективизировать и систематизировать доступность объектов и услуг в приоритетных сферах жизнедеятельности для инвалидов и других маломобильных групп населения, с возможностью учета региональной специфики" (п. 2 Методики);

- Приказ Минрегиона РФ от 30.12.2009 № 624 (ред. от 14.11.2011) "Об утверждении Перечня видов работ по инженерным изысканиям, по подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства";

- Закон г. Москвы от 17.01.2001 N 3 (ред. от 21.11.2007) "Об обеспечении беспрепятственного доступа инвалидов к объектам социальной, транспортной и инженерной инфраструктур города Москвы"

- Закон г. Москвы от 25.06.2008 № 28 (ред. от 03.04.2013) "Градостроительный кодекс города Москвы": ст. 47;

- Приказ Москомархитектуры от 26.03.2003 N 64 "О введении в действие Рекомендаций по применению авторского законодательства при заключении договоров подряда на выполнение проектных работ".

23. Получение заключения экспертизы:

- "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 21.10.2013) (с изм. и доп., вступающими в силу с 05.12.2013): ст. 49;

- Постановление Правительства РФ от 05.03.2007 N 145 (ред. от 23.09.2013) "О порядке организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий";

- "РДС 11-201-95. Инструкция о порядке проведения государственной экспертизы проектов строительства" (утв. Постановлением Минстроя РФ от 24.04.1995 N 18-39) (ред. от 29.01.1998);

- Закон г. Москвы от 25.06.2008 № 28 (ред. от 03.04.2013) "Градостроительный кодекс города Москвы": ст. 48;

- Постановление Правительства Москвы от 25.12.2007 N 1178-ПП (ред. от 19.12.2012) "О Государственном автономном учреждении города Москвы "Московская государственная экспертиза";

- Постановление Правительства Москвы от 17.01.2013 N 2-ПП "Об утверждении Административного регламента предоставления государственной услуги города Москвы "Предоставление сведений, содержащихся в интегрированной автоматизированной информационной системе обеспечения градостроительной деятельности города Москвы" (вместе с "Перечнем органов исполнительной власти города Москвы (организаций), обеспечивающих представление информации в ИАИС ОГД, и представляемых документов");

- Постановление Правительства Москвы от 21.03.2013 N 153-ПП (ред. от 31.07.2013) "Об утверждении Административного регламента предоставления услуги "Проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий" в городе Москве";

- Распоряжение Вице-мэра Москвы от 26.12.1991 N 426-РВМ (ред. от 17.12.1992) "О порядке согласования проектно-сметной документации на строительство объектов в г. Москве и лесопарковом защитном поясе";

- Распоряжение Правительства Москвы от 12.04.2010 N 655-РП (ред. от 08.08.2012) "О мерах по сокращению сроков оформления и выдачи документации для осуществления градостроительной деятельности в городе Москве" (вместе с "Перечнем мер по сокращению сроков оформления и выдачи документации для осуществления градостроительной деятельности в городе Москве"): п. 7;

- Приказ Москомэкспертизы от 27.06.2012 N 39 "Об утверждении ведомственного перечня государственных услуг, оказываемых Государственным автономным учреждением города Москвы "Московская государственная экспертиза".

24. Получение разрешения на строительство:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 21.10.2013) (с изм. и доп., вступающими в силу с 05.12.2013): ст. 51;

- "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 02.07.2013): ст. 110;

- Федеральный закон от 27.07.2010 N 210-ФЗ (ред. от 23.07.2013) "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг": ст. 21;

- Постановление Правительства РФ от 24.11.2005 N 698 "О форме разрешения на строительство и форме разрешения на ввод объекта в эксплуатацию";

- Приказ Минрегиона РФ от 19.10.2006 N 120 "Об утверждении Инструкции о порядке заполнения формы разрешения на строительство";

- Приказ Минстроя РФ от 03.06.1992 N 131 "О порядке выдачи разрешений на выполнение строительно - монтажных работ" (вместе с "Примерным Положением о порядке выдачи разрешений на выполнение строительно - монтажных работ");

- Приказ ФСБ РФ от 27.12.2011 N 796 "Об утверждении Требований к средствам электронной подписи и Требований к средствам удостоверяющего центра" (Приложение № 1);

- Закон г. Москвы от 09.06.2004 № 40 (ред. от 06.07.2011) "Об особом порядке регулирования градостроительной деятельности на исторических территориях города Москвы и на территориях зон охраны объектов культурного наследия в городе Москве", действует в

части, не противоречащей Градостроительному кодексу г. Москвы (п. 1 ст. 78 Закона г. Москвы от 25.06.2008 № 28): ст. 10;

- Закон г. Москвы от 25.06.2008 № 28 (ред. от 03.04.2013) "Градостроительный кодекс города Москвы": ст. 49;

- Постановление Правительства Москвы от 16.06.2011 N 272-ПП (ред. от 03.09.2013) "Об утверждении Положения о Комитете государственного строительного надзора города Москвы": П. 1, 4.2;

- Постановление Правительства Москвы от 17.04.2012 N 145-ПП (ред. от 10.07.2013) "Об утверждении административных регламентов предоставления государственных услуг города Москвы "Выдача разрешения на строительство" и "Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию" (Приложение № 1);

- Распоряжение Правительства Москвы от 12.04.2010 N 655-РП (ред. от 08.08.2012) "О мерах по сокращению сроков оформления и выдачи документации для осуществления градостроительной деятельности в городе Москве" (вместе с "Перечнем мер по сокращению сроков оформления и выдачи документации для осуществления градостроительной деятельности в городе Москве"): п. 9;

- Распоряжение Правительства Москвы от 08.02.2012 N 38-РП "О внесении изменений в распоряжение Правительства Москвы от 29 июля 2010 г. N 1576-РП" (вместе с "Положением о государственной информационной системе "Портал государственных и муниципальных услуг (функций) города Москвы").

25. Заключение договоров с авторским надзором и генподрядчиком:

- "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 23.07.2013) (с изм. и доп., вст. в силу с 01.10.2013): ст. 421;

- "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая)" от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 23.07.2013): § 1, 3 гл. 37, гл. 39;

- "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть четвертая)" от 18.12.2006 N 230-ФЗ (ред. от 23.07.2013) (с изм. и доп., вст. в силу с 01.09.2013): ст. 1294;

- Федеральный закон от 17.11.1995 N 169-ФЗ (ред. от 19.07.2011) "Об архитектурной деятельности в Российской Федерации": ст. 2, 12, 20;

- Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ (ред. от 02.07.2013) "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений": подп. 3 п. 2 ст. 2;

- "Методические Рекомендации по разработке условий договоров подряда на строительство по гарантиям и поручительствам" (утв. Минстроем РФ, протокол от 20.02.1996 N 6);

- Постановление Госстроя РФ от 10.06.1999 N 44 "Об одобрении и вводе в действие Свода правил "Авторский надзор за строительством зданий и сооружений" (вместе с "СП 11-110-99");

- Постановление Госстроя СССР от 02.02.1988 N 16 "Об утверждении Положения о заказчике-застройщике (едином заказчике, дирекции строящегося предприятия) и техническом надзоре": п. 3.1.3, 3.2;

- Постановлением Госстроя СССР от 10.11.1989 N 147 "Об утверждении Положения об организации строительства объектов "Под ключ";

- Постановление Правительства Москвы от 30.12.1997 N 938 "Об утверждении Положения об авторском надзоре проектных организаций за строительством предприятий, зданий и сооружений в г. Москве";

- Распоряжение Правительства Москвы первого заместителя Премьера от 26.08.1993 N 1603-РЗП "Об утверждении типовых договоров" (вместе с "Типовым договором подряда на строительство, заключаемым между Заказчиком и генеральной подрядной организацией", "Типовым договором на выполнение субподрядных работ, заключаемым между гене-

ральным подрядчиком и субподрядчиком", "Типовым договором на поставку продукции материально-технического назначения строительным организациям и предприятиям стройиндустрии", "Типовым договором на оказание услуг автотранспортными предприятиями строительным организациям и предприятиям стройиндустрии");

- Распоряжение Департамента капитального ремонта г. Москвы от 15.12.2011 N 07-14-421/1 "Об организации исполнения постановления Правительства Москвы от 06.12.2012 N 575-ПП "Об утверждении Порядка предоставления в 2012-2016 годах из бюджета города Москвы субсидий на капитальный ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах": Приложение № 15 (рекомендуемое).

26. Получение Ордера на производство земляных работ, обустройство и содержание строительной площадки:

- Постановление Правительства Москвы от 07.12.2004 N 857-ПП (ред. от 10.10.2013) "Об утверждении Правил подготовки и производства земляных работ, обустройства и содержания строительных площадок в городе Москве";

- Постановление Правительства Москвы от 10.04.2007 N 240-ПП (ред. от 13.06.2013) "Об утверждении Регламента подготовки и выдачи ордеров на производство земляных работ, обустройство и содержание строительных площадок в городе Москве";

- Постановление Правительства Москвы от 04.12.2007 N 1031-ПП (ред. от 15.06.2010) "Об упорядочении разрытий в городе Москве и усилении ответственности балансодержателей инженерных сетей, заказчиков и подрядных организаций за их своевременное завершение";

- Постановление Правительства Москвы от 08.06.2010 N 472-ПП (ред. от 03.09.2013) "О выполнении поручений Правительства Москвы по вопросу оптимизации системы предоставления государственных услуг по принципу "одного окна" и сокращения сроков подготовки документов": раздел " Объединение административно-технических инспекций города Москвы (ОАТИ)";

- Распоряжение Правительства Москвы от 19.03.2008 N 523-РП "О совершенствовании работы Городской комиссии по упорядочению разрытий при производстве строительных работ на территории города Москвы" (вместе с "Положением о Городской комиссии по упорядочению разрытий при производстве строительных работ на территории города Москвы", "Положением о рабочей группе Городской комиссии по упорядочению разрытий при производстве строительных работ на территории города Москвы");

- Приказ ОАТИ от 31.12.2010 N 455 (ред. от 14.03.2012) "Об утверждении Административного регламента исполнения функции по осуществлению контроля за содержанием и обустройством строительных объектов, инженерных сооружений, фасадов зданий, сооружений, осуществляемого Технической инспекцией Объединения административно-технических инспекций города Москвы": п. 4.

27. Заключение договора о взаимодействии сторон (жители, генподрядчик) при проведении капитального ремонта и реконструкции с надстройкой многоквартирного дома без отселения жителей:

- "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 23.07.2013) (с изм. и доп., вст. в силу с 01.10.2013): ст. 421;

- "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая)" от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 23.07.2013): ст. 750

- "Методические рекомендации по защите прав участников реконструкции жилых домов различных форм собственности" (утв. Приказом Госстроя РФ от 10.11.1998 N 8).

28. Выполнение комплекса работ “0” цикла, включая укрепление фундамента существующего здания:

- "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая)" от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 23.07.2013): § 1, 3 гл. 37;

- Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 21.10.2013) (с изм. и доп., вступающими в силу с 05.12.2013): ст. 52 – 54, 55.8;

- Приказ Минрегиона РФ от 30.12.2009 № 624 (ред. от 14.11.2011) "Об утверждении Перечня видов работ по инженерным изысканиям, по подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства": раздел III;

- Приказ Госстроя от 25.12.2012 N 109/ГС "Об утверждении свода правил "СНиП 3.03.01-87. Несущие и ограждающие конструкции";

- Закон г. Москвы от 25.06.2008 № 28 (ред. от 03.04.2013) "Градостроительный кодекс города Москвы": ст. 50;

- Постановление Правительства Москвы от 22.04.2003 N 288-ПП "Об утверждении Московских городских строительных норм (МГСН) 2.07-01 "Основания, фундаменты и подземные сооружения";

- Постановление Правительства Москвы от 07.12.2004 N 857-ПП (ред. от 10.10.2013) "Об утверждении Правил подготовки и производства земляных работ, обустройства и содержания строительных площадок в городе Москве";

- Постановление Правительства Москвы от 10.04.2007 N 240-ПП (ред. от 13.06.2013) "Об утверждении Регламента подготовки и выдачи ордеров на производство земляных работ, обустройство и содержание строительных площадок в городе Москве";

- Постановление Правительства Москвы от 31.07.2007 N 651-ПП (ред. от 28.03.2012) "Об утверждении норматива города Москвы "Содержание и ремонт фасадов зданий и сооружений";

- Постановление Правительства Москвы от 08.06.2010 N 472-ПП (ред. от 03.09.2013) "О выполнении поручений Правительства Москвы по вопросу оптимизации системы предоставления государственных услуг по принципу "одного окна" и сокращения сроков подготовки документов". Раздел: Государственное унитарное предприятие города Москвы "Главное архитектурно-планировочное управление" (ГУП "ГлавАПУ"), п. 5;

- "Рекомендации по проектированию и устройству оснований, фундаментов и подземных сооружений при реконструкции гражданских зданий и исторической застройки" (утв. указанием Москомархитектуры от 03.07.1998 № 21).

29. Строительно-монтажные работы по зданию, в том числе на уровне существующего здания и надстройки, включая капитальный ремонт существующего здания:

- "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая)" от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 23.07.2013): § 1, 3 гл. 37;

- Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 21.10.2013) (с изм. и доп., вступающими в силу с 05.12.2013): ст. 52 – 54, 55.8;

- Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ (ред. от 02.07.2013) "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений": гл. 4, ст. 39;

- Федеральный закон от 23.11.2009 № 261-ФЗ (ред. от 02.07.2013) "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации": ст. 11 — 13, 19;

- Постановление Правительства РФ от 01.02.2006 N 54 (ред. от 20.07.2013) "О государственном строительном надзоре в Российской Федерации" (вместе с "Положением об осуществлении государственного строительного надзора в Российской Федерации");

- Постановление Правительства РФ от 21.06.2010 № 468 "О порядке проведения строительного контроля при осуществлении строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства" (вместе с "Положением о проведении строительного контроля при осуществлении строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства");

- Постановление Правительства РФ от 25.01.2011 № 18 "Об утверждении Правил установления требований энергетической эффективности для зданий, строений, сооружений и требований к правилам определения класса энергетической эффективности многоквартирных домов";

- Приказ Минрегиона РФ от 30.12.2009 № 624 (ред. от 14.11.2011) "Об утверждении Перечня видов работ по инженерным изысканиям, по подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства": раздел III;

- Постановление Госстроя РФ от 10.06.1999 N 44 "Об одобрении и вводе в действие Свода правил "Авторский надзор за строительством зданий и сооружений";

- Приказ Ростехнадзора от 26.12.2006 N 1128 "Об утверждении и введении в действие Требований к составу и порядку ведения исполнительной документации при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства и требований, предъявляемых к актам освидетельствования работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения";

- Приказ Ростехнадзора от 26.12.2006 N 1129

"Об утверждении и введении в действие Порядка проведения проверок при осуществлении государственного строительного надзора и выдачи заключений о соответствии построенных, реконструированных, отремонтированных объектов капитального строительства требованиям технических регламентов (норм и правил), иных нормативных правовых актов, проектной документации";

- Приказ Ростехнадзора от 12.01.2007 N 7 "Об утверждении и введении в действие Порядка ведения общего и (или) специального журнала учета выполнения работ при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства";

- Постановление Госкомстата РФ от 11.11.1999 N 100 "Об утверждении унифицированных форм первичной учетной документации по учету работ в капитальном строительстве и ремонтно-строительных работ";

- Закон г. Москвы от 25.06.2008 № 28 (ред. от 03.04.2013) "Градостроительный кодекс города Москвы": ст. 50;

- Постановление Правительства Москвы от 17.09.2013 N 611-ПП "Об утверждении Административного регламента исполнения Комитетом государственного строительного надзора города Москвы государственной функции по осуществлению регионального государственного строительного надзора";

- "СДОС-03-2009. Положение по проведению строительного контроля при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства" (принято решением Наблюдательного совета Единой системы оценки соответствия в области промышленной, экологической безопасности, безопасности в энергетике и строительстве от 20.07.2009 № 30-БНС);

- "СДОС-04-2009. Методика проведения строительного контроля при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства" (принята решением Наблюдательного совета Единой системы оценки соответствия в области промышленной, экологической безопасности, безопасности в энергетике и строительстве от 20.07.2009 № 30-БНС).

30. Устройство внутренних инженерных сетей:

- Приказ Минрегиона РФ от 30.12.2009 № 624 (ред. от 14.11.2011) "Об утверждении Перечня видов работ по инженерным изысканиям, по подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства": п. 15;

- "Пособие по составлению и оформлению заданий на разработку проектной документации для объектов гражданского и промышленного назначения, проектов застроек, инженерных сетей и дорожно-транспортных сооружений (МРР-2.2.13-06)". Раздел "Жилые здания": п. 2.5.

31. Устройство внешних инженерных сетей:

- Постановление Правительства РФ от 16.02.2008 № 87 (ред. от 08.08.2013) "О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию": п. 15;

- Постановление Правительства Москвы от 22.08.2000 № 660 (ред. от 20.10.2009) "О порядке приемки объектов инженерного и коммунального назначения в собственность города Москвы" (вместе с "Временным порядком приемки объектов инженерного и коммунального назначения в собственность города Москвы");

- Приказ Минрегиона РФ от 30.12.2009 № 624 (ред. от 14.11.2011) "Об утверждении Перечня видов работ по инженерным изысканиям, по подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства": п. 16 – 20;

- "Пособие по составлению и оформлению заданий на разработку проектной документации для объектов гражданского и промышленного назначения, проектов застроек, инженерных сетей и дорожно-транспортных сооружений (МРР-2.2.13-06)". Раздел "Жилые здания": п. 2.6.

32. Благоустройство и озеленение территории. Подключение к инженерным сетям и коммуникациям. Заказ обмеров здания, получение технических планов БТИ (экспликации):

- Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 21.10.2013) (с изм. и доп., вступающими в силу с 05.12.2013): п. 8 ст. 48;

- Постановление Правительства РФ от 13.02.2006 № 83 (ред. от 29.07.2013) "Об утверждении Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и Правил подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения";

- Постановление Правительства РФ от 09.06.2007 № 360 (ред. от 29.07.2013) "Об утверждении Правил заключения и исполнения публичных договоров о подключении к системам коммунальной инфраструктуры";

- Закон г. Москвы от 25.06.2008 № 28 (ред. от 03.04.2013) "Градостроительный кодекс города Москвы": ст. 49;

- Постановление Правительства Москвы от 10.09.2002 N 743-ПП (ред. от 30.04.2013) "Об утверждении Правил создания, содержания и охраны зеленых насаждений города Москвы";

- Постановление Правительства Москвы от 04.10.2005 № 769-ПП "О внесении изменений в МГСН 1.01-99 о нормировании расчетных показателей требуемого количества машиномест для объектов жилого, общественного и производственного назначения";

- Постановление Правительства Москвы от 08.06.2010 N 472-ПП (ред. от 03.09.2013) "О выполнении поручений Правительства Москвы по вопросу оптимизации системы предос-

тавления государственных услуг по принципу "одного окна" и сокращения сроков подготовки документов". Раздел: Комитет по архитектуре и градостроительству города Москвы (Москомархитектура), п. 5, раздел: Государственное унитарное предприятие города Москвы "Главное архитектурно-планировочное управление" (ГУП "ГлавАПУ"), п. 4;

- Постановление Правительства Москвы от 15.08.2011 N 359-ПП (ред. от 02.04.2013) "Об услугах, которые являются необходимыми и обязательными для предоставления государственных услуг" (вместе с "Перечнем услуг, которые являются необходимыми и обязательными для предоставления государственных услуг органами исполнительной власти города Москвы", п. 4);

- Распоряжение первого заместителя Мэра в Правительстве Москвы от 08.05.2002 N 267-РЗМ (ред. от 25.08.2010) "Об утверждении паспорта "Планировочное решение и благоустройство территории" (вместе с "Порядком оформления и утверждения паспорта "Планировочное решение и благоустройство территории");

- Распоряжение первого заместителя Мэра в Правительстве Москвы от 16.06.2003 N 405-РЗМ "О производстве работ по благоустройству и озеленению территорий на объектах строительства в г. Москве";

- Приказ Москомархитектуры от 26.07.2002 N 136 "Об улучшении качества благоустройства территорий объектов нового строительства и реконструкции".

33. Оформление надстроенной и обстроенной площадей по зданию: - получение кадастрового паспорта на здание, технического паспорта на здание и домовладение; - регистрация кадастрового паспорта на здание:

- Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ (ред. от 23.07.2013) "О государственном кадастре недвижимости": ст. 3, 14, гл. 3, ст. 29, 35, 36, 37, 41;

- Федеральный закон от 27.07.2010 № 210-ФЗ (ред. от 23.07.2013) "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг": ст. 21;

- Указ Президента РФ от 25.12.2008 № 1847 (ред. от 21.05.2012) "О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии";

- Постановление Правительства РФ от 13.10.1997 N 1301 (ред. от 30.01.2013) "О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации";

- Постановление Правительства РФ от 01.06.2009 N 457 (ред. от 02.11.2013) "О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии" (вместе с "Положением о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии"): п. 5.1.3, 5.1.4, 5.1.16;

- Постановление Правительства РФ от 24.10.2011 N 861 (ред. от 28.10.2013) "О федеральных государственных информационных системах, обеспечивающих предоставление в электронной форме государственных и муниципальных услуг (осуществление функций)";

- Приказ Минэкономразвития РФ от 28.12.2009 N 555 "О порядке представления в орган кадастрового учета при постановке на кадастровый учет объекта недвижимости заявления о кадастровом учете и необходимых для кадастрового учета документов в форме электронных документов с использованием сетей связи общего пользования, подтверждения получения органом кадастрового учета указанных заявления и документов, а также засвидетельствования верности электронного образа документа, необходимого для кадастрового учета объекта недвижимости";

- Приказ Минэкономразвития России от 27.02.2010 N 75 (ред. от 25.10.2012) "Об установлении порядка предоставления сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости";

- Приказ Минэкономразвития РФ от 01.09.2010 N 403 "Об утверждении формы технического плана здания и требований к его подготовке" (вместе с "Требованиями к подготовке технического плана здания");

- Приказ Минэкономразвития РФ от 30.09.2011 N 529 "Об утверждении форм заявлений о государственном кадастровом учете недвижимого имущества";

- Приказ Минэкономразвития России от 18.05.2012 N 292 (ред. от 15.04.2013) "Об утверждении Административного регламента Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по предоставлению государственной услуги по предоставлению сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости";

- Приказ Минэкономразвития России от 28.12.2012 N 831 "Об утверждении форм кадастровых паспортов здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, помещения, земельного участка, кадастровых выписок о земельном участке, о здании, сооружении, объекте незавершенного строительства и кадастрового плана территории";

- Приказ Минземстроя РФ от 04.08.1998 N 37 (ред. от 04.09.2000) "Об утверждении Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации";

- Приказ Росреестра от 01.09.2011 N П/331 (с изм. от 24.01.2013) "О переименовании федерального бюджетного учреждения "Кадастровая палата" по Москве в федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" (вместе с Уставом федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии": п. 13);

- Приказ Росреестра от 24.12.2012 N П/599 (ред. от 26.07.2013) "Об утверждении ведомственного перечня государственных услуг (работ), оказываемых (выполняемых) находящимися в ведении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии федеральными государственными бюджетными учреждениями в качестве основных видов деятельности";

- Постановление Правительства Москвы от 26.06.2007 N 521-ПП (ред. от 14.02.2012) "Об организации работы Государственного унитарного предприятия города Москвы Московского городского бюро технической инвентаризации в режиме "одного окна" (вместе с "Регламентом подготовки документов ГУП МосгорБТИ в режиме "одного окна", "Порядком организации взаимодействия между органами исполнительной власти города Москвы, государственными учреждениями и государственными унитарными предприятиями города Москвы и ГУП МосгорБТИ");

- Постановление Правительства Москвы от 28.12.2010 N 1096-ПП "О размере платы за выдачу кадастрового паспорта здания, сооружения, помещения или объекта незавершенного строительства";

- Постановление Правительства Москвы от 15.08.2011 N 359-ПП (ред. от 02.04.2013) "Об услугах, которые являются необходимыми и обязательными для предоставления государственных услуг" (вместе с "Перечнем услуг, которые являются необходимыми и обязательными для предоставления государственных услуг органами исполнительной власти города Москвы", п. 7, 8)

- Распоряжение Мэра Москвы от 15.11.1995 N 602-РМ "О создании службы Адресного реестра объектов недвижимости г. Москвы при МосгорБТИ".

34. Ввод объекта в эксплуатацию: - акт приемки объекта капитального строительства от Подрядчика; - получение заключения о соответствии построенного объекта требованиям технических регламентов и проектной документации; - получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию:

- "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая)" от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 23.07.2013): ст. 720 - 727, 753 - 757;

- Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 21.10.2013) (с изм. и доп., вступающими в силу с 05.12.2013): ст. 55;

- Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ (ред. от 02.07.2013) "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений": ст. 39;

- Федеральный закон от 27.07.2010 N 210-ФЗ (ред. от 23.07.2013) "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг": ст. 21;

- Постановление Правительства РФ от 24.11.2005 N 698 "О форме разрешения на строительство и форме разрешения на ввод объекта в эксплуатацию";

- Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (ред. от 14.05.2013) "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность": п. 25;

- Приказ ФСБ РФ от 27.12.2011 N 796 "Об утверждении Требований к средствам электронной подписи и Требований к средствам удостоверяющего центра" (Приложение № 1);

- Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 24.01.2000 N 51 "Обзор практики разрешения споров по договору строительного подряда" (п. 7, 8, 14);

- Закон г. Москвы от 25.06.2008 № 28 (ред. от 03.04.2013) "Градостроительный кодекс города Москвы": ст. 50;

- Постановление Правительства Москвы от 16.06.2011 N 272-ПП (ред. от 03.09.2013) "Об утверждении Положения о Комитете государственного строительного надзора города Москвы": п. 1, 4.2;

- Постановление Правительства Москвы от 17.04.2012 N 145-ПП (ред. от 10.07.2013) "Об утверждении административных регламентов предоставления государственных услуг города Москвы "Выдача разрешения на строительство" и "Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию";

- Распоряжение Правительства Москвы от 12.04.2010 N 655-РП (ред. от 08.08.2012) "О мерах по сокращению сроков оформления и выдачи документации для осуществления градостроительной деятельности в городе Москве" (вместе с "Перечнем мер по сокращению сроков оформления и выдачи документации для осуществления градостроительной деятельности в городе Москве"): п. 11;

- Распоряжение Правительства Москвы от 08.02.2012 N 38-РП "О внесении изменений в распоряжение Правительства Москвы от 29 июля 2010 г. N 1576-РП" (вместе с "Положением о государственной информационной системе "Портал государственных и муниципальных услуг (функций) города Москвы").

35. Оформление надстроенной и пристроенной площадей в собственность пайщикам: - выдача документов о полностью выплаченном пае на площадь; - оформление планов БТИ на вновь построенную площадь; - регистрация вновь построенной площади, кадастрового паспорта на площадь и свидетельства о собственности:

- "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 23.07.2013) (с изм. и доп., вст. в силу с 01.10.2013): ст. 218, 219

- "Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая)" от 05.08.2000 N 117-ФЗ (ред. от 02.11.2013): ст. 333.33;

- "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 02.07.2013): ст. 16, 18, 129;

- Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ (ред. от 23.07.2013) "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (с изм. и доп., вст. в силу с 01.10.2013): ст. 25;

- Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ (ред. от 23.07.2013) "О государственном кадастре недвижимости": ст. 3, 14, гл. 3, ст. 29, 35, 36, 37, 41;

- Федеральный закон от 27.07.2010 № 210-ФЗ (ред. от 23.07.2013) "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг": ст. 21;

- Указ Президента РФ от 25.12.2008 № 1847 (ред. от 21.05.2012) "О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии";

- Постановление Правительства РФ от 13.10.1997 N 1301 (ред. от 30.01.2013) "О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации";

- Постановление Правительства РФ от 01.06.2009 № 457 (ред. от 13.12.2012) "О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии" (вместе с "Положением о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии");

- Постановление Правительства РФ от 24.10.2011 N 861 (ред. от 28.10.2013) "О федеральных государственных информационных системах, обеспечивающих предоставление в электронной форме государственных и муниципальных услуг (осуществление функций)";

- Приказ Минэкономразвития РФ от 28.12.2009 N 555 "О порядке представления в орган кадастрового учета при постановке на кадастровый учет объекта недвижимости заявления о кадастровом учете и необходимых для кадастрового учета документов в форме электронных документов с использованием сетей связи общего пользования, подтверждения получения органом кадастрового учета указанных заявления и документов, а также засвидетельствования верности электронного образа документа, необходимого для кадастрового учета объекта недвижимости";

- Приказ Минэкономразвития России от 27.02.2010 N 75 (ред. от 25.10.2012) "Об установлении порядка предоставления сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости";

- Приказ Минэкономразвития РФ от 29.11.2010 N 583 "Об утверждении формы технического плана помещения и требований к его подготовке";

- Приказ Минэкономразвития РФ от 30.09.2011 N 529 "Об утверждении форм заявлений о государственном кадастровом учете недвижимого имущества";

- Приказ Минэкономразвития России от 18.05.2012 N 292 (ред. от 15.04.2013) "Об утверждении Административного регламента Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по предоставлению государственной услуги по предоставлению сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости";

- Приказ Минэкономразвития России от 28.12.2012 N 831 "Об утверждении форм кадастровых паспортов здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, помещения, земельного участка, кадастровых выписок о земельном участке, о здании, сооружении, объекте незавершенного строительства и кадастрового плана территории";

- Приказ Минземстроя РФ от 04.08.1998 N 37 (ред. от 04.09.2000) "Об утверждении Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации";

- Приказ Росрегистрации от 08.06.2007 № 113 "Об утверждении Методических рекомендаций о порядке государственной регистрации прав на создаваемые, созданные, реконструированные объекты недвижимого имущества";

- Приказ Росреестра от 01.09.2011 N П/331 (с изм. от 24.01.2013) "О переименовании федерального бюджетного учреждения "Кадастровая палата" по Москве в федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" (вместе с Уставом федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии": п. 13);

- Приказ Росреестра от 24.12.2012 N П/599 (ред. от 26.07.2013) "Об утверждении ведомственного перечня государственных услуг (работ), оказываемых (выполняемых) находящимися в ведении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картогра-

фии федеральными государственными бюджетными учреждениями в качестве основных видов деятельности";

- Постановление Правительства Москвы от 26.06.2007 N 521-ПП (ред. от 14.02.2012) "Об организации работы Государственного унитарного предприятия города Москвы Московского городского бюро технической инвентаризации в режиме "одного окна" (вместе с "Регламентом подготовки документов ГУП МосгорБТИ в режиме "одного окна", "Порядком организации взаимодействия между органами исполнительной власти города Москвы, государственными учреждениями и государственными унитарными предприятиями города Москвы и ГУП МосгорБТИ");

- Постановление Правительства Москвы от 28.12.2010 N 1096-ПП "О размере платы за выдачу кадастрового паспорта здания, сооружения, помещения или объекта незавершенного строительства";

- Постановление Правительства Москвы от 15.08.2011 N 359-ПП (ред. от 02.04.2013) "Об услугах, которые являются необходимыми и обязательными для предоставления государственных услуг" (вместе с "Перечнем услуг, которые являются необходимыми и обязательными для предоставления государственных услуг органами исполнительной власти города Москвы", п. 7, 8)

- Закон г. Москвы от 03.11.2004 N 66 (ред. от 13.07.2005) "О паспортизации жилых помещений (квартир) в городе Москве";

- Постановление Правительства Москвы от 31.01.2006 N 59-ПП (ред. от 21.04.2009) "О порядке проведения технической паспортизации жилых помещений (квартир) в городе Москве" (вместе с "Положением о порядке проведения технической паспортизации жилых помещений (квартир) в городе Москве")

- Приказ Управления Росреестра по Москве от 13.04.2010 N 113 (ред. от 22.02.2012) "Об утверждении порядка приема документов на государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним и примерных перечней документов, представляемых на государственную регистрацию";

- Приказ Управления Росреестра по Москве от 29.03.2012 N 132 "О сроках проведения государственной регистрации".

Приложение № 3

к Методическим рекомендациям по разработке и реализации проектов реконструкции жилых домов с надстройкой и обстройкой здания без отселения жителей с привлечением средств собственников и других источников внебюджетного финансирования

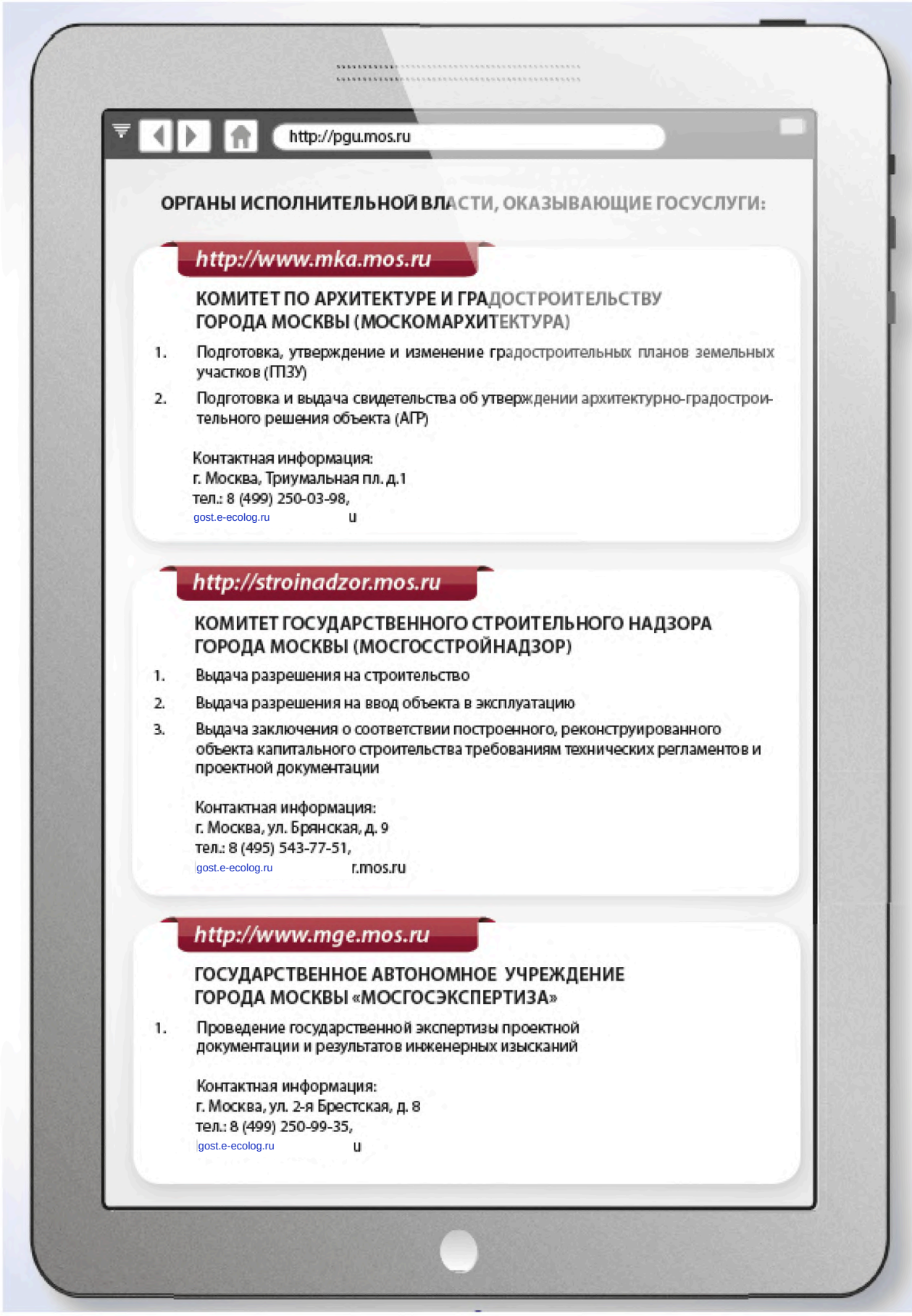
Условия предоставления электронных государственных услуг в строительстве



2013 год – перевод госуслуг строительной сферы в электронный вид.

ГОСУДАРСТВЕННЫЕ УСЛУГИ В ЭЛЕКТРОННОМ ВИДЕ. ПРЕИМУЩЕСТВА

- СОКРАЩЕНИЕ ВРЕМЕННЫХ ЗАТРАТ
- ИСКЛЮЧЕНИЕ НЕОБХОДИМОСТИ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ДОКУМЕНТОВ, ИМЕЮЩИХСЯ В РАСПОРЯЖЕНИИ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ОРГАНОВ
- ВОЗМОЖНОСТЬ ПОЛУЧЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ УСЛУГИ ИЗ ЛЮБОЙ ТОЧКИ МЕСТОНАХОЖДЕНИЯ ПОСРЕДСТВОМ СЕТИ ИНТЕРНЕТ В УДОБНОЕ ВРЕМЯ
- ВОЗМОЖНОСТЬ ПОЛУЧЕНИЯ ИНФОРМАЦИИ О ХОДЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ УСЛУГ
- ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ С ОРГАНАМИ ИСПОЛНИТЕЛЬНОЙ ВЛАСТИ ЧЕРЕЗ «ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ» НА ПОРТАЛЕ ГОСУСЛУГ БЕЗ ЛИЧНОГО ПОСЕЩЕНИЯ
- СНИЖЕНИЕ КОРРУПЦИОННЫХ РИСКОВ


http://pgu.mos.ru
ОРГАНЫ ИСПОЛНИТЕЛЬНОЙ ВЛАСТИ, ОКАЗЫВАЮЩИЕ ГОСУСЛУГИ:
http://www.mka.mos.ru
КОМИТЕТ ПО АРХИТЕКТУРЕ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ ГОРОДА МОСКВЫ (МОСКОМАРХИТЕКТУРА)
1. Подготовка, утверждение и изменение градостроительных планов земельных участков (ГПЗУ)
2. Подготовка и выдача свидетельства об утверждении архитектурно-градостроительного решения объекта (АГР)
Контактная информация:
г. Москва, Триумальная пл. д.1
тел.: 8 (499) 250-03-98,
gost.e-ecolog.ru
http://stroinadzor.mos.ru
КОМИТЕТ ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА ГОРОДА МОСКВЫ (МОСГОССТРОЙНАДЗОР)
1. Выдача разрешения на строительство
2. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию
3. Выдача заключения о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации
Контактная информация:
г. Москва, ул. Брянская, д. 9
тел.: 8 (495) 543-77-51,
gost.e-ecolog.ru
r.mos.ru
http://www.mge.mos.ru
ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ГОРОДА МОСКВЫ «МОСГОСЭКСПЕРТИЗА»
1. Проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий
Контактная информация:
г. Москва, ул. 2-я Брестская, д. 8
тел.: 8 (499) 250-99-35,
gost.e-ecolog.ru

ОФОРМЛЕНИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПЛАНА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (ГПЗУ)

ВЫДАЕТСЯ МОСКОМАРХИТЕКТУРОЙ

СРОК ОФОРМЛЕНИЯ – НЕ БОЛЕЕ 30 ДНЕЙ

БЕЗ ВЗИМАНИЯ ПЛАТЫ



ОТ ЗАЯВИТЕЛЯ ТРЕБУЮТСЯ СЛЕДУЮЩИЕ ДОКУМЕНТЫ:

- Заявление на предоставление государственной услуги; ☐
- Договор аренды (если договор не зарегистрирован в ЕГРП). ☐

ДОКУМЕНТЫ, ПОЛУЧАЕМЫЕ МОСКОМАРХИТЕКТУРОЙ ПО МЕЖВЕДОМСТВЕННОМУ ВЗАИМОДЕЙСТВИЮ:

- Выписка из ЕГРЮЛ/ЕГРИП;
- Выписка из ЕГРП о правах на земельный участок;
- Выписка из ЕГРП о правах на здания/строения/сооружения, расположенные на земельном участке;
- Договор аренды/пользования земельным участком;
- Кадастровая выписка о земельном участке;
- Кадастровый паспорт зданий, строений, сооружений, объектов незавершенного строительства, расположенных на земельном участке.




http://pgu.mos.ru
Подача заявления
Сбор документов через Базовой регистр информации
Рассмотрение проекта ГПЗУ
– Градостроительно-земельной комиссией (рабочей группой ГЗК)
– депутатами муниципального собрания (в отдельных случаях)
– на публичных слушаниях (в случае размещения объектов на неподлежащей реорганизации жилой территории)
ГПЗУ
не более 30 дней

ПОЛУЧЕНИЕ СВИДЕТЕЛЬСТВА ОБ УТВЕРЖДЕНИИ АРХИТЕКТУРНО-ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РЕШЕНИЯ

ВЫДАЕТСЯ МОСКОМАРХИТЕКТУРОЙ

БЕЗ ВЗИМАНИЯ ПЛАТЫ



СРОК ОФОРМЛЕНИЯ –

14 ДНЕЙ - для объектов окружного значения, а также для объектов городского значения, АГР которых разработаны с использованием повторно применяемых проектов.

30 ДНЕЙ - для объектов городского значения, за исключением объектов, АГР которых разработаны с использованием повторно применяемых проектов.

ОТ ЗАЯВИТЕЛЯ ТРЕБУЮТСЯ СЛЕДУЮЩИЕ ДОКУМЕНТЫ:

- Заявление на предоставление государственной услуги; ☐
- Материалы архитектурно-градостроительного решения объекта. ☐

ДОКУМЕНТЫ, ПОЛУЧАЕМЫЕ МОСКОМАРХИТЕКТУРОЙ ПО МЕЖВЕДОМСТВЕННОМУ ВЗАИМОДЕЙСТВИЮ:

- Выписка из ЕГРЮЛ/ЕГРИП;
- Выписка из ЕГРП о правах на земельный участок;
- Выписка из ЕГРП о правах на здания/строения/сооружения, расположенные на земельном участке;
- Договор аренды/пользования земельным участком, зданием.



БЫСТРЫЕ РЕШЕНИЯ ЭФФЕКТИВНОМУ БИЗНЕСУ


http://pgu.mos.ru
Подача заявления
Сбор документов через Базовой регистр информации
Рассмотрение проекта
подразделениями Москомархитектуры или Архитектурным советом
Получение свидетельства
14 дней
30 дней

ЭКСПЕРТИЗА ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ И РЕЗУЛЬТАТОВ ИНЖЕНЕРНЫХ ИЗЫСКАНИЙ

ВЫДАЕТСЯ МОСГОСЭКСПЕРТИЗОЙ

УСЛУГА ПЛАТНАЯ



СРОК ОФОРМЛЕНИЯ –

30 ДНЕЙ - типовой проектной документации, а также проектной документации и результатов инженерных изысканий в отношении жилых объектов, не относящихся к уникальным объектам.

45 ДНЕЙ - иной проектной документации или проектной документации и результатов инженерных изысканий, не относящихся к уникальным объектам.

В СРОК, НЕ ПРЕВЫШАЮЩИЙ 60 ДНЕЙ - проектной документации, а также проектной документации и результатов инженерных изысканий особо опасных, технически сложных и уникальных объектов.

ОТ ЗАЯВИТЕЛЯ ТРЕБУЮТСЯ СЛЕДУЮЩИЕ ДОКУМЕНТЫ:

- Заявление на предоставление государственной услуги; ☐
- Проектная документация на объект; ☐
- Копия задания на проектирование; ☐
- Результаты инженерных изысканий; ☐
- Копия задания на выполнение инженерных изысканий; ☐
- Копия свидетельства СРО. ☐



ДОКУМЕНТЫ, ПОЛУЧАЕМЫЕ МОСГОСЭКСПЕРТИЗОЙ ПО МЕЖВЕДОМСТВЕННОМУ ВЗАИМОДЕЙСТВИЮ:

- Выписка из ЕГРЮЛ;
- Выписка из ЕГРИП;
- ГПЗУ;
- Распорядительный документ Правительства Москвы об утверждении проекта планировки (для линейного объекта);
- Положительное заключение государственной экологической экспертизы;
- Договор аренды земельного участка, либо свидетельство о праве собственности на земельный участок;
- Положительное заключение государственной экспертизы применяемой типовой проектной документации.

БЫСТРЫЕ РЕШЕНИЯ ЭФФЕКТИВНОМУ БИЗНЕСУ


http://pgu.mos.ru
Подача заявления
Сбор документов через Базовой регистр информации
Подготовка договора с расчетом платы
Подписание договора, оплата и направление договора через личный кабинет
Проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий
Выдача заключения
30 дней
45 дней
60 дней

РАЗРЕШЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО

ВЫДАЕТСЯ МОСГОССТРОЙНАДЗОРОМ

СРОК ОФОРМЛЕНИЯ – В ТЕЧЕНИЕ 10 ДНЕЙ

БЕЗ ВЗИМАНИЯ ПЛАТЫ



ОТ ЗАЯВИТЕЛЯ ТРЕБУЮТСЯ СЛЕДУЮЩИЕ ДОКУМЕНТЫ:

- Заявление на предоставление государственной услуги; ☐
- Материалы, содержащиеся в проектной документации (при отсутствии сведений в ИАИС ОГД); ☐
- Согласие всех правообладателей объекта (в случае реконструкции). ☐

ДОКУМЕНТЫ, ПОЛУЧАЕМЫЕ МОСГОССТРОЙНАДЗОРОМ ПО МЕЖВЕДОМСТВЕННОМУ ВЗАИМОДЕЙСТВИЮ:

- Выписка из ЕГРЮЛ;
- Выписка из ЕГРИП;
- Договор аренды земельного участка, либо свидетельство о праве собственности на земельный участок;
- Выписка из ЕГРП;
- ГПЗУ;
- Заключение экспертизы проектной документации объекта;
- Распорядительный документ Правительства Москвы об утверждении проекта планировки (для линейного объекта);
- Материалы, содержащиеся в проектной документации (при наличии сведений в ИАИС ОГД);
- Свидетельство об утверждении АГР (с 01.09.2013).




http://pgu.mos.ru
Подача заявления
Сбор документов через Базовой регистр информации
Подготовка разрешения
Получение разрешения
в течение 10 дней

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ ПОСТРОЕННОГО ОБЪЕКТА ТРЕБОВАНИЯМ ТЕХНИЧЕСКИХ РЕГЛАМЕНТОВ И ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

ВЫДАЕТСЯ МОСГОССТРОЙНАДЗОРОМ

СРОК ОФОРМЛЕНИЯ – В ТЕЧЕНИЕ 10 ДНЕЙ

БЕЗ ВЗИМАНИЯ ПЛАТЫ



ОТ ЗАЯВИТЕЛЯ ТРЕБУЮТСЯ СЛЕДУЮЩИЕ ДОКУМЕНТЫ:

- Заявление на предоставление государственной услуги. ☐

ДОКУМЕНТЫ, ПОЛУЧАЕМЫЕ МОСГОССТРОЙНАДЗОРОМ ПО МЕЖВЕДОМСТВЕННОМУ ВЗАИМОДЕЙСТВИЮ:

- Акт итоговой проверки объекта капитального строительства.




http://pgu.mos.ru
Подача заявления
Сбор документов через Базовой регистр информации
Подготовка заключения
Получение заключения
в течение 10 дней

РАЗРЕШЕНИЕ НА ВВОД ОБЪЕКТА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ

ВЫДАЕТСЯ МОСГОССТРОЙНАДЗОРОМ

СРОК ОФОРМЛЕНИЯ – В ТЕЧЕНИЕ 10 ДНЕЙ

БЕЗ ВЗИМАНИЯ ПЛАТЫ



ОТ ЗАЯВИТЕЛЯ ТРЕБУЮТСЯ СЛЕДУЮЩИЕ ДОКУМЕНТЫ:

- Заявление на предоставление государственной услуги; ☐
- Акт приемки объекта капитального строительства (кроме объектов городского заказа); ☐
- Документ, подтверждающий соответствие построенного объекта требованиям технических регламентов; ☐
- Документ, подтверждающий соответствие параметров построенного объекта проектной документации; ☐
- Документы, подтверждающие соответствие построенного объекта техническим условиям; ☐
- Схема, отображающая расположение построенного объекта, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка; ☐
- Документ, подтверждающий заключение договора обязательного страхования гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте; ☐
- Технический план здания (сооружения). ☐

ДОКУМЕНТЫ, ПОЛУЧАЕМЫЕ МОСГОССТРОЙНАДЗОРОМ ПО МЕЖВЕДОМСТВЕННОМУ ВЗАИМОДЕЙСТВИЮ:

- Выписка из ЕГРИП и ЕГРЮЛ;
- Выписка из ЕГРП о правах на земельный участок;
- Договор аренды/пользования земельным участком, выданный ДГИ;
- ГПЗУ;
- Разрешение на строительство;
- Заключение о соответствии построенного объекта требованиям технических регламентов и проектной документации;
- Акт приемки объекта строительства (для городского заказа);
- Распорядительный документ Правительства Москвы об утверждении проекта планировки (для линейных объектов);
- Свидетельство об утверждении АГР (с 01.09.2013).

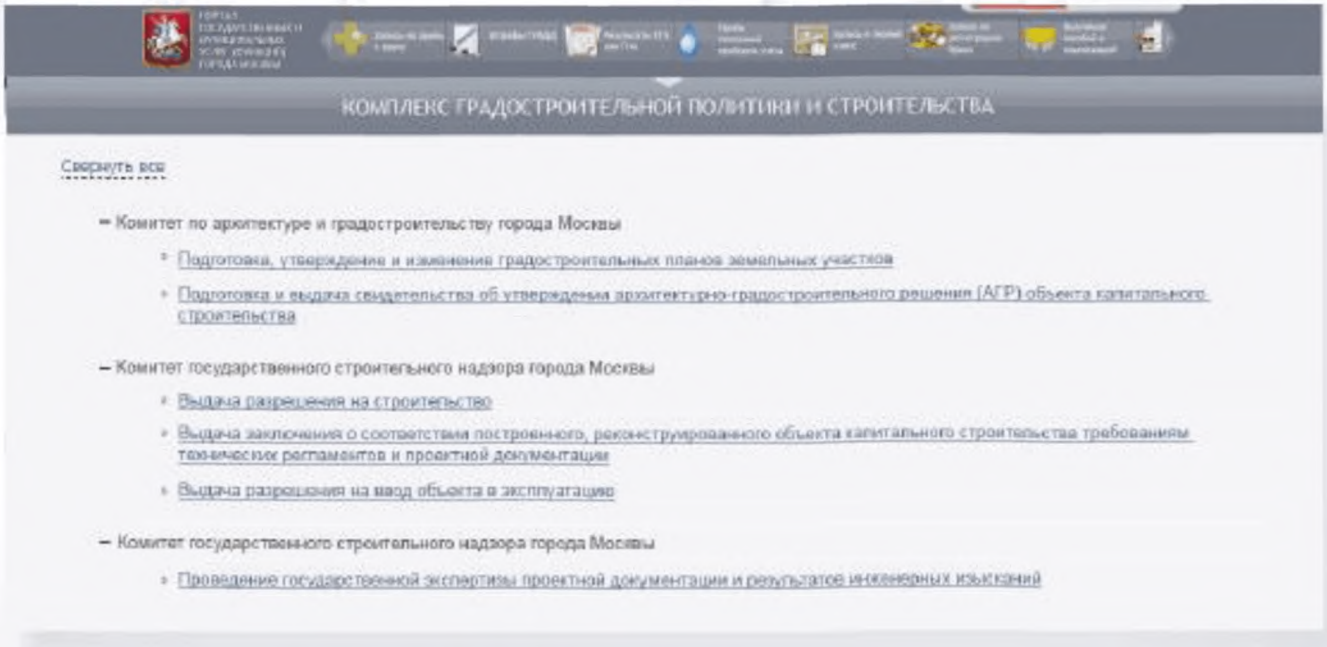

http://pgu.mos.ru
Подача заявления
Сбор документов через Базовой регистр информации
Подготовка разрешения
Получение разрешения
в течение 10 дней

ПОЛУЧЕНИЕ ГОСУСЛУГИ В ЭЛЕКТРОННОМ ВИДЕ. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ

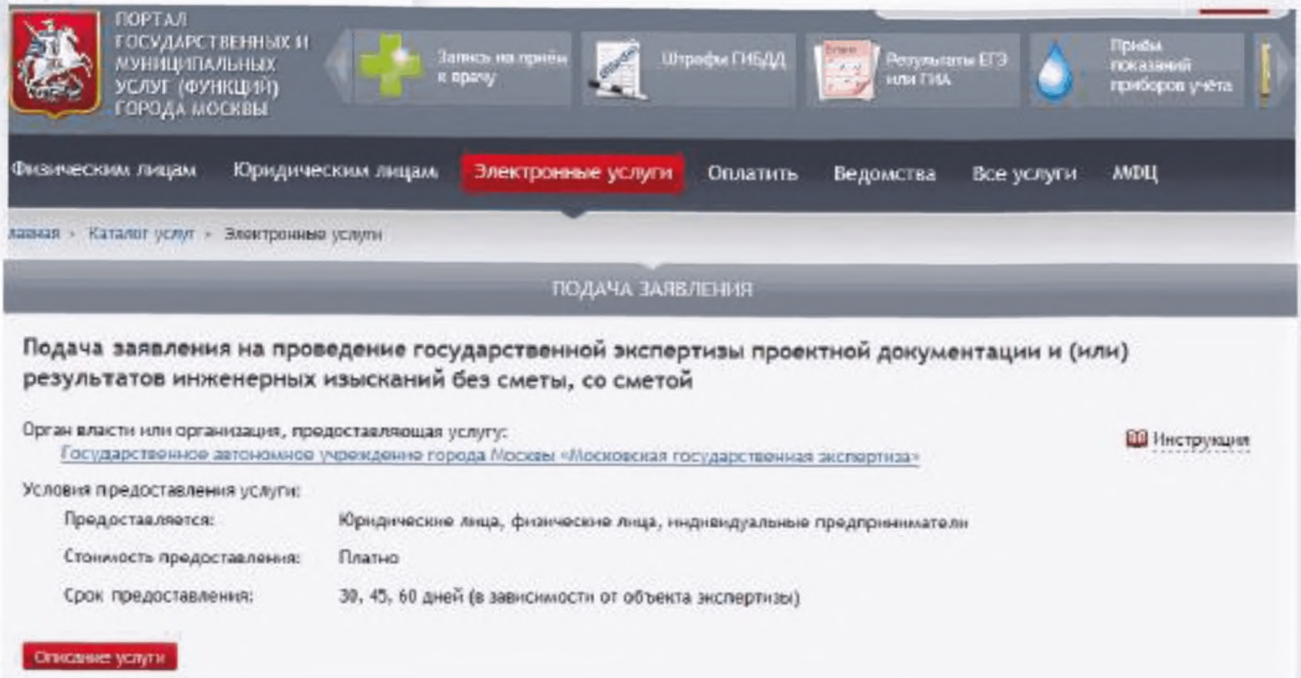
1 Регистрация на Портале госуслуг города Москвы

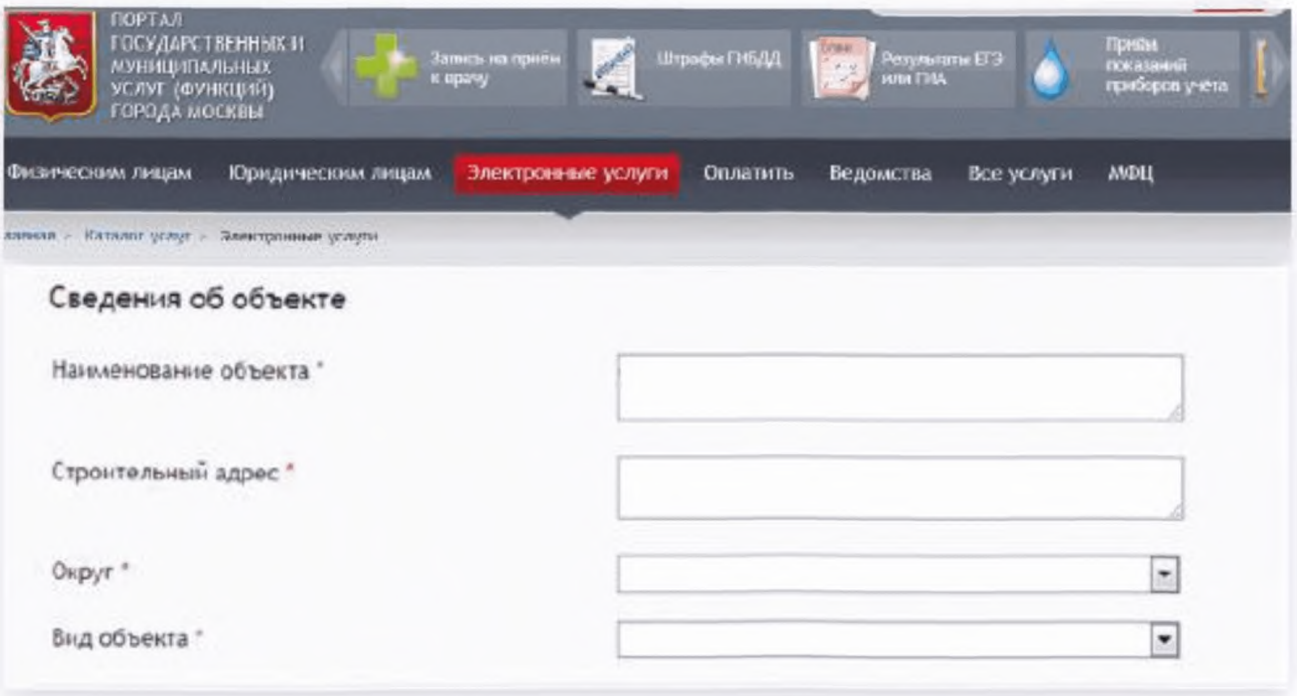


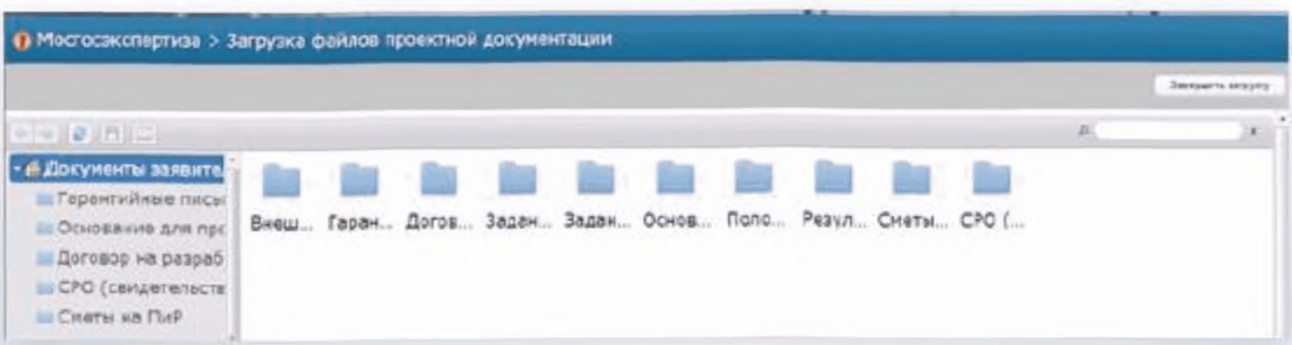
2 Выбор государственной услуги



3 Ввод данных

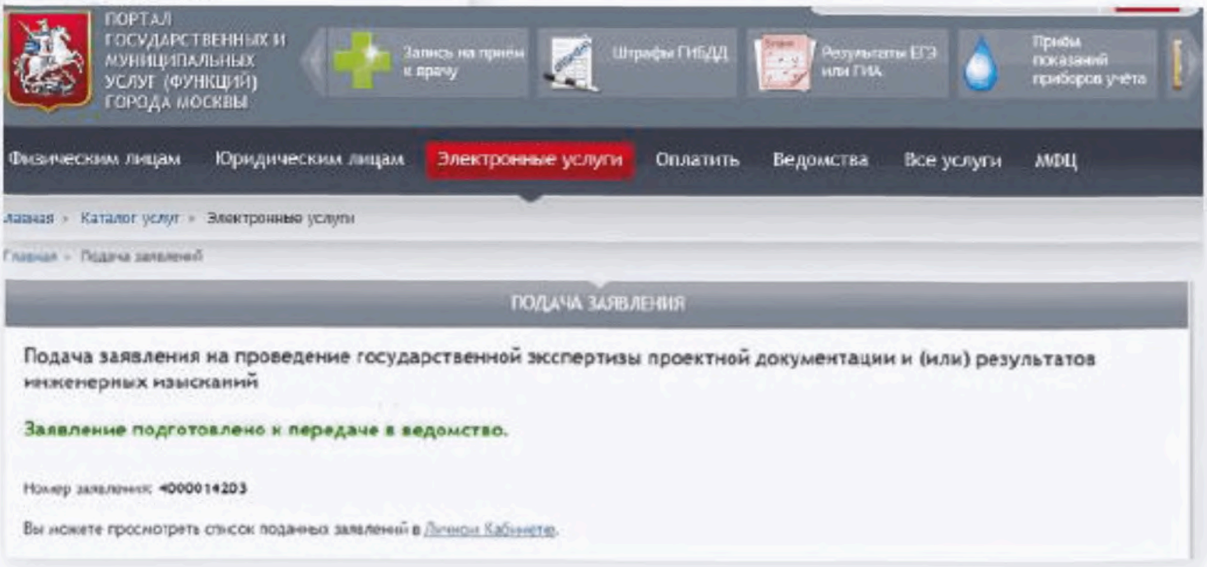




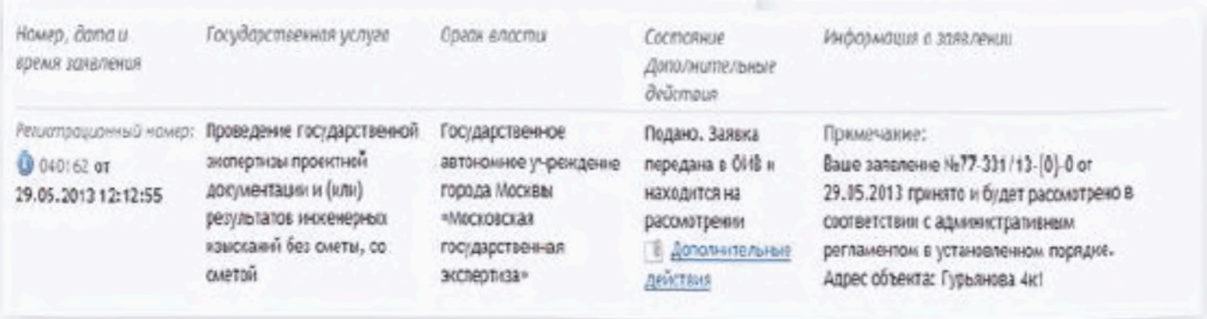


ПОЛУЧЕНИЕ ГОСУСЛУГИ В ЭЛЕКТРОННОМ ВИДЕ. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ

4 Подача заявления



5 Контроль прохождения документов



6 Получение результата предоставления госуслуги



gost.e-ecolog.ru