

## **4. Права и обязанности Собственников**

### **4.1. Право собственности на Помещения**

4.1.1. Право собственности на Помещение возникает у Собственника с момента государственной регистрации права на основании договора, в силу закона, на основании судебного решения, вступившего в законную силу.

4.1.2. С момента передачи Помещения Собственнику по передаточному акту или иному документу о передаче (включая односторонний акт о передаче) Собственник вправе производить в Помещении ремонтные и отделочные работы, подключиться к инженерным сетям Общего имущества, пользоваться инфраструктурой Многоквартирного дома, соблюдая при этом условия настоящего Договора, правил проведения ремонтных работ, проезда и стоянки (парковки) транспорта на придомовой территории многоквартирного дома.

4.1.3. С даты, когда Помещение считается переданным Собственнику, даты государственной регистрации права на Помещение или даты заключения настоящего Договора (в дату, которая наступит ранее), у Собственника возникает обязанность соблюдения условий настоящего Договора, в том числе внесения Платы за услуги.

### **4.2. Собственники имеют право:**

4.2.1. На своевременное и качественное получение коммунальных услуг.

4.2.2. На участие в планировании работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме путем подачи предложений председателю Совета дома или в управляющую организацию, в принятии решений на общих собраниях.

4.2.3. Потребовать произвести перерасчет платы по договору вследствие отсутствия или ненадлежащего качества предоставления услуг и работ.

4.2.4. По согласованию с Управляющей организацией погасить имеющуюся задолженность в соответствии с графиком погашения данной задолженности или работами по благоустройству территории, прилегающей к многоквартирному дому, а также другими работами.

4.2.5. В согласованные с Управляющей организацией сроки - проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ или поручить проверку уполномоченному собственниками лицу.

4.2.6. Требовать от Управляющей организации, в части взятых ею обязательств, устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

4.2.7. Производить оплату услуг и работ по настоящему Договору авансом за несколько месяцев вперед.

### **4.3. Собственники обязаны:**

4.3.1. Своевременно и полностью вносить оплату по настоящему Договору. Внесение платы должно производиться ежемесячно до десятого числа (включительно) месяца, следующего за истекшим, по реквизитам и в размере, указанным в едином платёжном документе. Неиспользование Собственником и иными лицами Помещения либо инфраструктуры либо какой-либо части Общего имущества Многоквартирного дома, в том числе не проживание в жилом помещении Собственника не является основанием для освобождения Собственника от оплаты за услуги по договору.

4.3.2. Представлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение Собственника в случае его временного отсутствия на случай проведения аварийных работ, а в случае не предоставления такой информации возместить причиненный ущерб гражданам и (или) юридическим лицам и их имуществу.

4.3.3. Соблюдать права и законные интересы соседей, не допускать выполнения в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений, либо создающих повышенный шум или вибрацию, соблюдать тишину в помещениях многоквартирного дома в выходные и праздничные дни, в рабочие дни с 22-00 до 8-00 час.

4.3.4. Обеспечить доступ в помещение представителей Управляющей организации, а также уполномоченных ею лиц для осмотра внутридомового и внутриквартирного оборудования, выполнения необходимых ремонтных работ; работ по ликвидации аварии.

4.3.5. Извещать Управляющую организацию об изменении числа проживающих, в том числе временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более 3-х дней не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета.

4.3.6. Исполнять требования, предусмотренные настоящим договором и действующим законодательством, а также требования Управляющей организации указанные в уведомлении по устранению выявленных в процессе осмотра помещения недостатков.

4.3.7. При заключении договоров социального найма или найма в период действия настоящего договора Собственник помещений обязан информировать нанимателей об условиях настоящего договора.

4.3.8. Представить в Управляющую организацию копию технического паспорта и правоустанавливающих документов на жилое / нежилое помещение, расположенное в МКД и оригиналы данных документов для сверки.

4.2.9. Для исполнения договорных обязательств Собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном в МКД праве собственности на жилое и нежилое помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего Договора в части начисления платежей.

4.3.10. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества. Информирование Управляющей компании осуществляется по телефонам, указанным на информационном стенде каждого подъезда.

4.3.11. Ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с условиями настоящего Договора.

4.3.12. Собственники нежилых помещений обязаны заключать договор на вывоз твердых бытовых отходов и вывоз крупногабаритного мусора со специализированной организацией и установить контейнер для сбора ТБО по согласованию с Управляющей организацией.

4.3.13. При вводе в эксплуатацию ИПУ, предоставить Управляющей организации сведения о наличии и типе установленных индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, дату и место их установки (введения в эксплуатацию), дату опломбирования прибора учета заводом-изготовителем или организацией, осуществлявшей последнюю поверку прибора учета, а также установленный срок проведения очередной поверки.

4.3.14. Ежемесячно предоставлять Управляющей организации сведения для начисления платы за коммунальные услуги путем передачи показаний индивидуальных приборов учета (ИПУ). Порядок и сроки передачи показаний ИПУ определяются управляющей организацией.

4.3.15. Соблюдать требования Жилищного кодекса РФ, Правила пользования жилыми помещениями, утвержденные Правительством РФ, не нарушая прав и законных интересов других граждан, осуществлять визуальный контроль за исправным состоянием общего имущества, находящегося внутри жилого помещения, в случае неисправности имущества незамедлительно принимать меры для предотвращения аварийной обстановки

и сообщать о неисправности общего имущества диспетчеру, либо директору управляющей организации.

4.3.16. Содержать собственное помещение в технически исправном состоянии, производить за свой счет его ремонт, включая инженерное оборудование в пределах границ эксплуатационной ответственности и в сроки, установленные жилищным законодательством. Соблюдать противопожарные и санитарно-эпидемиологические требования. Содержать в чистоте и порядке места общего пользования, не допуская их захламления и загрязнения. Выносить мусор только через мусоропровод, специализированный автотранспорт или контейнеры, установленные для складирования и перевозки мусора. Перед началом отопительного сезона утеплять окна и двери своих жилых помещений, при пневмогидравлическом испытании (опрессовке) системы отопления осуществлять контроль исправности стояков и приборов отопления, в случае обнаружения течи, подтекания незамедлительно сообщать в управляющую организацию диспетчеру или вызвать аварийную службу.

4.3.17. Предоставлять возможность Управляющей организации своевременно или в аварийном порядке обслуживать и производить текущий ремонт внутридомовых систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации и электроснабжения, конструктивных элементов здания, относящихся к общему имуществу, допуская для этого в занимаемые жилые помещения должностных лиц Управляющей организации и исполнителей работ.

4.3.18. В случае отсутствия собственника, нанимателя, арендатора помещения по каким-либо причинам, либо нежелания обеспечить предоставления Управляющей организации доступ в помещение во время установленного управляющей организацией графика сезонного осмотра состояния общего имущества, находящегося в помещении собственника, в рабочее время, собственник, наниматель, арендатор обязаны самостоятельно производить осмотр общего имущества в занимаемом помещении, и, в случае обнаружения неисправности в работе инженерного оборудования, нарушений состояния конструктивных элементов здания (наружных и несущих стен, плит перекрытий, балконных плит), а так же в случаях аварийной обстановки, обязаны незамедлительно сообщить в диспетчерскую службу Управляющей организации об обнаруженных недостатках.

4.3.19. Соблюдать правила проживания в многоквартирном доме, противопожарные и санитарно-эпидемиологические требования нормативных актов, не загромождать места общего пользования, твердо-бытовые отходы сбрасывать только в мусоропровод или специализированный автотранспорт или контейнеры, установленные на отведенной площадке, не допускать захламления и закрытия пожарных люков на балконах/лоджиях. Перед отопительным сезоном качественно утеплять окна и балконные двери в собственных помещениях. Запрещается сброс строительного мусора (кирпичи, камни, доски и т.п.), мела, мелкой пыли в мусоропроводы. Жители обязаны своими силами и за свой счет вывозить тяжелые предметы: старую мебель, окна, строительный мусор и т.п.

4.3.20. Избрать членов Совета дома и его председателя на общем собрании собственников помещений в МКД.

4.3.21. Заключить Соглашение о порядке взаимодействия управляющей организации с Председателем совета дома и советом дома.

4.3.22. Выполнять при эксплуатации и использовании Помещения следующие требования:

- не производить без согласования Управляющей организации перенос инженерных сетей и оборудования, установленного в Помещении;
- при проведении ремонтных работ не уменьшать размеры установленных в Помещении сантехнических люков и проёмов, которые открывают доступ к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, а также не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре;
- не использовать лифты в качестве строительных грузоподъёмных установок;

- не осуществлять демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета потребления коммунальных услуг без предварительного согласования с Управляющей организацией;

- не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и оборудование мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, а также не устанавливать в Помещении дополнительные секции приборов отопления либо приборы отопления, превышающие по теплоотдаче проектные;

- не использовать теплоноситель из систем и приборов отопления на бытовые нужды и/или для установки отапливаемых полов;

- не допускать выполнение в Помещении ремонтных работ, способных повлечь причинение ущерба Помещению, Помещениям иных собственников либо Общему имуществу Многоквартирного дома;

- за свой счет привести в прежнее состояние самовольно переустроенное (перепланированное) Помещение;

- не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами пути эвакуации и помещения Общего имущества Многоквартирного дома;

- не создавать повышенного шума в Помещениях и местах общего пользования;

- не производить, без согласования в установленном законодательством порядке с Управляющей организацией и другими согласующими органами, замену остекления помещений и балконов, а также установку на фасадах домов кондиционеров, сплит систем и прочего оборудования, способного изменить архитектурный облик Многоквартирного дома.

4.3.23. При проведении в Помещении ремонтных и иных работ за собственный счет осуществлять вывоз строительного и крупногабаритного мусора не допуская хранения указанного мусора в местах общего пользования..

## **5. Цена и оплата по договору**

5.1. Цена договора управления включает в себя стоимость работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД, а также предоставлению коммунальных и прочих услуг. Стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества и определяется как произведение размера платы за содержание и ремонт общего имущества собственников помещений в МКД на общую площадь жилых и нежилых помещений, находящихся в собственности. Размер платы для Собственников жилых и нежилых помещений за содержание и ремонт общего имущества МКД устанавливается из расчета на 1 кв. метр общей площади имущества собственников.

5.2. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД, а также перечни таких работ и услуг устанавливаются решением общего собрания Собственников помещений с учётом предложений управляющей организации (за исключением индексации платы). Размер платы за содержание и ремонт общего имущества, а также перечни работ и услуг устанавливаются общим собранием собственников помещений или советом МКД, при наделении его такими полномочиями общим собранием собственников помещений. При отсутствии решения Собственников об установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества, такой размер устанавливается органами местного самоуправления. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества, а также перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества приведен в приложении № 3.

5.3. Не подлежат отдельному утверждению перечни работ и услуг текущего и капитального ремонта, входящие в состав работ и услуг по содержанию общего имущества.

5.4. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества рассчитывается на срок действия договора управления, подлежит пересмотру и утверждению один раз в год, а также индексированию при наступлении условий, предусмотренных настоящим договором с учетом коэффициента инфляции, индекса потребительских цен,

устанавливаемого Постановлением Правительства РФ, применяемых по отношению к цене договора, действующей в предыдущем периоде обслуживания имущества собственников дома. При отсутствии решения собственников об определении платы в текущем году после уведомления собственников путем размещения информации (уведомления) в каждом подъезде за 30 дней до предъявления платежных документов, при этом управляющая организация в первую очередь выполняет услуги и работы необходимые для надлежащего содержания общего имущества в доме в соответствии с Постановлением Правительства РФ №290 от 03.04.2013г. и управления домом в соответствии с Постановлением Правительства РФ № 416 от 15.05.2013г., а оставшиеся денежные средства используются на выполнение работ по текущему ремонту.

5.5. Собственники помещений не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

5.6. Плата за содержание и ремонт, а также коммунальные услуги вносится Собственниками ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим, в соответствии с единым платежным документом, предъявляемым Управляющей организацией либо уполномоченным ею лицом.

5.7. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, и рассчитывается по тарифам, установленным уполномоченными органами. При изменении тарифов на коммунальные услуги управляющая организация производит Собственникам помещений соответствующий перерасчет со дня их изменения.

По настоящему договору Собственникам помещений предоставляются коммунальные услуги в соответствии с Приложением 4:

5.8. В случае, если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату за коммунальные услуги в меньшем объеме, нежели установлено в платежном документе на оплату, то полученная оплата распределяется и засчитывается Управляющей организацией пропорционально стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту и стоимостью коммунальных услуг указанных в платежном документе, а Собственник считается нарушившим условия оплаты.

С момента истечения Срока оплаты до момента погашения собственником суммы недоплаты начинает исчисляться срок просрочки оплаты (далее «Срок просрочки оплаты»).

5.9. При поступлении платы за работы (услуги) по настоящему Договору, данная плата засчитывается в счет погашения задолженности, возникшей у Собственника перед Управляющей организацией в наиболее ранние неоплаченные периоды, предшествующие дате внесения денежных средств на расчетный счет (каассу) Управляющей организации вне зависимости от периода погашения задолженности, указанной Собственником в платежных документах.

## **6. Порядок приемки работ (услуг) по Договору**

6.1. После окончания отчетного периода Управляющая организация обязана предоставить Представителю собственников помещений в Многоквартирном доме составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) (далее по тексту – Акт) по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома.

6.2. Отчетным периодом в настоящем Договоре признается:

- по работам (услугам), связанным с содержанием общего имущества Многоквартирного дома – календарный месяц;
- по работам услугам, связанным с текущим ремонтом общего имущества Многоквартирного дома – год.

6.3. Объем выполненных работ (услуг) по управлению Многоквартирным домом в Акте не указывается и Представителем собственников не утверждается.

6.4. Предоставление Акта Представителю собственников помещений Многоквартирного дома осуществляется:

- путем передачи лично Представителю собственников помещений Многоквартирного дома. При передаче Управляющей организацией представителю собственников Акта на экземпляре Акта, остающимся на хранении в Управляющей организации, Представителем собственников собственноручно делается запись «Получено», указывается дата передачи ему экземпляра Акта, а также ставится подпись Представителя собственников с расшифровкой.

- путем направления Управляющей организацией Акта Представителю собственников ценным письмом с описью вложения по адресу нахождения имущества Представителя собственников в данном Многоквартирном доме. Дата предоставления акта при направлении его экземпляра ценным письмом считается датой отправки заказного письма.

6.5. Представитель собственников помещений в Многоквартирном доме в течение 20 (двадцати) дней с момента предоставления акта, указанного в п.6.4 настоящего Договора, должен подписать предоставленный ему Акт или представить обоснованные возражения по качеству (объемам, срокам и периодичности) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома в письменном виде. Предоставление Представителем собственников возражений к Акту производится путем их передачи в офис Управляющей организации.

6.6. В случае, если в срок, указанный в п.6.5 настоящего договора Представителем собственников не представлен подписанный Акт или не представлены обоснованные возражения к акту, экземпляр Акта, остающийся в распоряжении Управляющей организации считается подписанным в одностороннем порядке в соответствии со ст. 753 Гражданского кодекса РФ.

6.7. В случае, если в Многоквартирном доме не выбран Представитель собственников помещений в МКД либо окончен срок полномочий Представителя собственников помещений в МКД, составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) подписывается любым Собственником. Требования п.6.5. и п.6.6. настоящего Договора в указанном случае не применяются.

6.8. Стоимость работ (услуг) по текущему ремонту, выполненному по заявке Собственника, поступившей в адрес Управляющей организации, отражается в Акте, подписанном данным Собственником. При отсутствии претензий у данного Собственника к качеству (объемам, срокам, периодичности) работ (услуг) выполненных по заявке, работы считаются выполненными надлежащим образом. Подписание указанного Акта Представителем собственников помещений в Многоквартирном доме не требуется.

6.9. При отсутствии у Собственников помещений, Представителя собственников помещений в Многоквартирном доме претензий к качеству (объему, срокам, периодичности) работ (услуг) по содержанию общего имущества Многоквартирного дома, оформленным в соответствии с п.15 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, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491, работы (услуги) по содержанию общего имущества Многоквартирного дома считаются выполненными (оказанными) надлежащим образом.

## **7. Ответственность Сторон.**

7.1. Собственники несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ и договором.