

Договор № \_\_\_\_\_  
предоставления жилищно-коммунальных услуг,  
управления многоквартирным домом и жилым комплексом в целом.

Московская область  
д. Аристово

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ г.

Жилищно-строительный кооператив «Новое Аристово», в лице Председателя правления Кузьмика Константина Эдуардовича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем – ЖСК, с одной стороны,

и \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, являющая(ий)ся собственником квартиры, расположенной по адресу: Московская область, Красногорский район, дер. Аристово, \_\_\_\_\_, именуем(ый)ая в дальнейшем Собственник, совместно именуемые Стороны, заключили настоящий Договор (далее – Договор) о нижеследующем:

### Термины, используемые в договоре

**Жилой комплекс** – жилая застройка, состоящая из 29 многоквартирных домов, в которых расположены квартиры, объектов технической инфраструктуры, созданных в рамках строительства жилого комплекса, включая территорию общего пользования с элементами благоустройства, озеленения и малые архитектурные формы.

**Собственник** – физическое и (или) юридическое лицо, приобретшее право собственности на помещение (помещения) в многоквартирном доме (далее по тексту – МКД), входящий в состав жилого комплекса, в том числе до момента регистрации права собственности на помещение.

**МКД** – многоквартирный дом, являющийся частью жилого комплекса, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский район, дер. Аристово, \_\_\_\_\_

**Помещение** – жилое/нежилое помещение, являющееся частью МКД, принадлежащее Собственнику на праве собственности. Номер квартиры, площадь отапливаемых площадей, кол-во проживающих лиц и иная необходимая информация отражаются сторонами в карточке учета, хранение которой осуществляет ЖСК.

**Общее имущество в МКД** – принадлежащие Собственникам на праве общей долевой собственности помещения, не являющиеся частью квартир и нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в МКД, и имущество, указанное в п. 1 ст. 36 ЖК РФ, разделе 1 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме. Состав общего имущества в МКД определен Протоколом № 1 от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ собрания собственником МКД. Состав общего имущества в МКД может дополняться и хранится в офисе ЖСК.

**Система** – информационный ресурс [www.aristovo-mitino.com](http://www.aristovo-mitino.com), принадлежащий ЖСК «Новое Аристово», созданный для целей управления МКД и жилым комплексом в целом, взаимодействия ЖСК и Собственников, проведения собраний собственников МКД.

## 1. Основные положения

1.1. Целью настоящего договора является удовлетворение потребностей Собственника в создании безопасной и комфортной среды проживания, достижения наиболее эффективного использования, развития и обслуживания общего имущества в МКД, роста рыночной стоимости помещения, принадлежащего Собственнику.

1.2. Условия настоящего договора утверждены протоколом общего собрания членов ЖСК «Новое Аристово» в форме конференции (Протокол № 04-03-16 от 04 марта 2016г.), устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирных домах, входящих в жилой комплекс.

1.3. Настоящий договор вступает в силу с момента приобретения Собственником права собственности на помещение или фактической передачи Помещения Собственнику (что наступит ранее).

## 2. Предмет договора

2.1. ЖСК, во исполнении своей уставной деятельности, принимает на себя обязательства (далее по тексту – услуги):

- осуществлять содержание, обслуживание и ремонт общего имущества в МКД и жилого комплекса в целом;
- предоставлять коммунальные услуги Собственникам, а также коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества в МКД и жилого комплекса в целом;
- осуществлять иную, направленную на достижение целей управления МКД и жилым комплексом в целом деятельность.

2.2. Собственник помещения обязуется:

2.2.1. вносить обязательные платежи (взносы) за содержание, обслуживание, ремонт общего имущества в МКД и жилом комплексе в целом, платежи за предоставленные коммунальные ресурсы на индивидуальное потребление, а также на общедомовые нужды, взносы на капитальный ремонт;

2.2.2. соблюдать Правила проживания в МКД и жилом комплексе в целом, утвержденные протоколом собрания собственников МКД (Протокол № \_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_г.), являющиеся Приложением № 1 к настоящему договору.

2.3. ЖСК от своего имени, по поручению Собственника, в интересах и за счет Собственника заключает договоры с ресурсноснабжающими организациями о приобретении коммунальных ресурсов для предоставления коммунальных услуг Собственникам, договоры по обеспечению санитарного, противопожарного и

технического состояния МКД и всего жилого поселка в целом, технической инвентаризации МКД, по содержанию, капитальному и текущему ремонту МКД и т.д.

### **3. Порядок предоставления коммунальных ресурсов**

3.1. ЖСК предоставляет следующие виды коммунальных услуг:

- а) холодное водоснабжение;
- б) водоотведение;
- в) электроснабжение;
- г) газоснабжение;
- д) горячее водоснабжение (осуществляется ЖСК путем производства и предоставления коммунальной услуги с использованием внутридомовых инженерных систем, включающих оборудование, входящее в состав общего имущества в МКД);
- е) отопление (осуществляется ЖСК путем производства и предоставления коммунальной услуги с использованием внутридомовых инженерных систем, включающих оборудование, входящее в состав общего имущества в МКД).  
обеспечивает:
- ж) ежедневный сбор и вывоз твердых бытовых отходов из контейнеров, расположенных на территории жилого комплекса;

3.2. Предоставление коммунальной услуги осуществляется надлежащего качества, в объеме, необходимом для Собственника и содержания общего имущества в МКД и жилого комплекса в целом в пределах установленных мощностей.

3.3. Информирование Собственника об изменении тарифов на коммунальные услуги, регулируемых в соответствии с законодательством органами государственной власти (органами местного самоуправления), осуществляется ЖСК путем размещения величины указанных тарифов на стендах в офисе правления, в подъезде МКД, а также в системе [www.aristovo-mitino.com](http://www.aristovo-mitino.com).

3.4. Объем предоставленных коммунальных услуг определяется с применением индивидуальных приборов учета и общедомовых (коллективных) приборов учета. Перечень индивидуальных приборов учета, дата опломбирования, срок проверки и иная необходимая информация отражается сторонами в карточке учета и хранится в ЖСК.

3.5. Собственник использует электрическую энергию, газ и воду только при наличии исправных приборов учета. Наличие приборов учета обеспечивается за счет Собственника.

3.6. Собственник незамедлительно сообщает ЖСК посредством телефонов аварийно-диспетчерской службы об обнаружении неисправности приборов учета. Ремонт или замена приборов учета осуществляется за счет Собственника.

3.7. Сведения с общедомовых (коллективных) приборов учета снимает ЖСК ежемесячно. Полученные данные заносятся в журнал учета.

3.8. Ежемесячное предоставление ЖСК сведений о количестве потребленной электрической энергии, газа и воды, определенном по показаниям приборов учета, является обязанностью Собственника. Срок предоставления данных: не позднее 5 числа месяца, следующего за отчетным.

3.9. ЖСК осуществляет контроль соответствия фактических показаний приборов учета и предоставленных Собственником сведений, для чего Собственник не чаще чем один раз в шесть месяцев предоставляет ЖСК доступ в помещение.

3.10. В случае непредставления Собственником показаний приборов учета, а равно отсутствие согласия Собственника на снятие в помещении показаний приборов учета, расчет количества потребленной холодной и горячей воды, осуществляется с использованием действующих на территории Красногорского муниципального района Московской области нормативов потребления указанных коммунальных ресурсов. После представления Собственником доступа в помещение и снятия ЖСК показаний приборов учета, ЖСК производит перерасчет платежей за водоснабжение и водоотведение в соответствии с показаниями приборов учета.

3.11. В случае непредставления Собственником показаний приборов учета, а равно отсутствие согласия Собственника на снятие в Помещении показаний приборов учета, расчет количества потребленной электрической энергии и газа осуществляется исходя из среднемесячного количества данных коммунальных услуг, потребленных в течение последних шести месяцев. В случае отсутствия у ЖСК сведений о количестве потребленных в Помещении электрической энергии и газа за последние шесть месяцев, расчет количества потребленных коммунальных услуг производится исходя из предположения о потреблении электроэнергии в количестве одной тысячи киловатт-часов в месяц, газа - в количестве пятисот кубических метров в месяц. После представления Собственником ЖСК доступа в помещение и снятия ЖСК показаний приборов учета ЖСК производится перерасчет платежей за названные коммунальные услуги в соответствии с показаниями приборов учета.

3.12. ЖСК несет ответственность за предоставление указанных коммунальных услуг в пределах границ эксплуатационной ответственности ЖСК и выделенной электрической мощности на помещения, определенных в приложении № 2 к настоящему Договору.

4.1. Уведомление Собственника, в том числе посредством системы [www.aristovo-mitino.com](http://www.aristovo-mitino.com), об ограничении и/или приостановлении предоставления коммунальных услуг осуществляется ЖСК заблаговременно в соответствии с требованиями нормативных правовых актов. Порядок приостановления и ограничения установлен нормами Постановления правительства РФ № 354 от 06.05.2011г.

3.13. Предоставление коммунальных ресурсов Собственнику на условиях настоящего договора осуществляется не ранее даты начала поставки коммунального ресурса по заключенному ЖСК договору с ресурсоснабжающей организацией.

### **4. Порядок содержания, обслуживания и ремонта общего имущества в МКД и жилого комплекса в целом**

4.2. ЖСК самостоятельно или с привлечением иных лиц, обладающих необходимыми разрешительными документами (лицензиями, сертификатами и др.), обеспечивает выполнение работ по содержанию и ремонту

общего имущества в МКД, в соответствии с требованиями нормативных актов. Перечень работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД определен в приложении № 3 к настоящему Договору.

4.3. ЖСК обеспечивает аварийно-диспетчерское обслуживание помещения и общего имущества в МКД в соответствии с перечнем работ по аварийно-диспетчерскому обслуживанию, определенным в приложении № 4 к настоящему Договору. Информация о телефонах аварийно-диспетчерской службы ЖСК, а также аварийных служб ресурсоснабжающих организаций размещается на информационных стендах в подъезде МКД, офисе ЖСК и системе [www.aristovo-mitino.com](http://www.aristovo-mitino.com).

4.4. ЖСК обеспечивает санитарную уборку улично-дорожной сети в границах жилого комплекса в соответствии с периодичностью выполнения работ (Приложение № 3 к настоящему договору).

4.5. ЖСК обеспечивает освещение территории жилого комплекса в темное время суток посредством предусмотренной проектом сети уличного освещения.

4.6. ЖСК обеспечивает охрану общего имущества в МКД, пропускной режим на территорию жилого комплекса и охрану общественного порядка на территории жилого комплекса.

4.7. ЖСК обеспечивает уход за зелеными насаждениями, малыми архитектурными формами (скамейки, детские площадки и пр.), забором и прочим имуществом, находящимся на территории общего пользования в границах жилого комплекса.

4.8. ЖСК обеспечивает ведение регистрационного учета граждан по месту жительства (месту пребывания) в жилом комплексе в соответствии с требованиями нормативных правовых актов.

4.9. ЖСК обеспечивает обслуживание слаботочной канализации в МКД для организации оказания Собственнику услуг связи лицами, имеющими лицензии на осуществление данных видов деятельности.

4.10. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения, Собственник строго руководствуется действующим законодательством Российской Федерации.

4.11. Собственник не вправе производить ремонт и переоборудование общего имущества в МКД без согласования с ЖСК.

## 5. Порядок расчетов

5.1. Размер взносов, вносимых Собственником – членом ЖСК, а равно плата Собственником по настоящему договору, не являющимся членом ЖСК, включает в себя следующие платежи:

- за содержание и обслуживание общего имущества в МКД и жилого комплекса в целом;
- за текущий ремонт и развитие общего имущества;
- в резервный и иные фонды;
- взносы на капитальный ремонт;
- коммунальные услуги на индивидуальное потребление и на общедомовые нужды.

5.2. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД и содержание жилого комплекса в целом, включая размер взносов в фонды, устанавливается общим собранием членов ЖСК, исходя из перечня работ и услуг, согласованных в Приложении № 3, и определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в МКД.

Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД и содержание жилого комплекса в целом пропорционален размеру общей площади помещения, принадлежащего собственнику. Для целей настоящего договора общая площадь помещения включает в себя площадь самого помещения, состоящая из суммы площади всех частей помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд, террас.

5.3. Размер платы за коммунальные услуги, за исключением отопления и горячего водоснабжения рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления в порядке, установленном федеральным законом. В случае установления тарифов (цен), дифференцированных по группам потребителей, размер платы за коммунальные ресурсы и коммунальные услуги рассчитывается с применением тарифов (цен), установленных для соответствующей группы потребителей.

5.4. Размер платы за отопление и горячее водоснабжение рассчитывается согласно нормам, установленным Постановления правительства РФ № 354 от 06.05.2011г.

5.5. Размер платы за охрану общего имущества в МКД, жилого комплекса в целом и обеспечение пропускного режима на территорию жилого комплекса включен в размер платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД и содержания жилого комплекса в целом.

5.6. Минимальный взнос за капитальный ремонт устанавливается органом исполнительной власти, а в размере сверх минимального – собранием собственников МКД.

5.7. ЖСК ежемесячно составляет квитанцию-извещение, в которой указывается размер платежа, подлежащего внесению Собственником за расчетный период – календарный месяц. Квитанция-извещение вручается Собственнику лично в офисе правления ЖСК, либо опускается в почтовый ящик, относящийся к Помещению, а также квитанция-извещение доступна для скачивания в личном кабинете Собственника в системе [www.aristovo-mitino.com](http://www.aristovo-mitino.com).

5.8. Оплата предусмотренных настоящим Договором платежей производится Собственником ежемесячно в наличном или безналичном порядке в срок до 10 числа месяца следующего за расчетным.

5.8.1. Оплата предусмотренных настоящим договором платежей осуществляется Собственником на реквизиты получателя платежа, указанные в квитанции на оплату.

Получателем платежа могут быть как ЖСК, так и третье лицо, выполняющее функцию единого расчетного центра ЖСК.

ЖСК принимает на себя обязательства об информировании Собственника о заключении договора с третьим лицом, выполняющим функцию единого расчетного центра посредством размещения информации в системе [www.aristovo-mitino.com](http://www.aristovo-mitino.com)

5.9. Собственник вправе по его требованию, но не чаще одного раза в месяц, получить от ЖСК справку об отсутствии задолженности по настоящему Договору, а в случае наличия такой задолженности – справку о наличии задолженности.

5.10. Расчеты по настоящему договору между ЖСК и Собственником могут осуществляться в наличной и безналичной форме.

5.11. ЖСК осуществляет перерасчет в случае неоказания, ненадлежащего оказания/выполнения услуг по настоящему договору в соответствии с законодательством РФ. Собственник не вправе требовать изменения размера взносов/платы по настоящему договору, если нарушения выполнения услуг по настоящему договору связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждение ущерба их имуществу или обстоятельств непреодолимой силы.

5.12. Неиспользование Собственником помещения не является основанием для невнесения платежей.

## **6. Отчетность и контроль ЖСК**

6.1. ЖСК ведет и хранит техническую документацию на общее имущество в МКД и жилой комплекс в целом.

6.2. Собственник вправе ознакомиться с условиями договоров, заключенных ЖСК с третьими лицами во исполнение условий настоящего Договора. Договоры доступны для ознакомления в офисе ЖСК и системе [www.aristovo-mitino.com](http://www.aristovo-mitino.com).

6.3. В срок до 31 марта года, следующего за отчетным ЖСК предоставляет Собственнику отчет о своей деятельности (в том числе о величине осуществленных в отчетном году расходов по содержанию и ремонту общего имущества в МКД и жилого комплекса в целом, о создании и расходовании фондов денежных средств, путем размещения его на стенде в ЖСК, а также размещения в системе [www.aristovo-mitino.com](http://www.aristovo-mitino.com)

6.4. В случае превышения суммы, фактически поступившей в течение каждого календарного года на содержание и ремонт общего имущества в МКД и жилого комплекса в целом, над суммой, фактически использованной на выполнение этих работ, ЖСК направляет денежные средства в фонды: ремонтно-восстановительный, амортизационный, благоустройства, резервный, а также в иные фонды, образованные ЖСК.

6.5. Собственник, полагающий, что ЖСК исполняет предусмотренные настоящим Договором обязательства ненадлежащим образом, вправе направить ЖСК заявление, жалобу или претензию и получить ответ на свое обращение. ЖСК осуществляет рассмотрение жалоб и предложений Собственника, касающихся исполнения обязательств по настоящему договору, в течение пятнадцати дней с момента их поступления, и принимать по результатам их рассмотрения соответствующие меры.

## **7. Ответственность Сторон**

7.1. ЖСК несет установленную законодательством Российской Федерации ответственность за нарушение качества и порядка предоставления коммунальных услуг и услуг за содержание, обслуживание и ремонт общего имущества в МКД и жилого комплекса в целом. ЖСК освобождается от ответственности за ухудшение качества предоставления услуг, если докажет, что оно произошло вследствие обстоятельств непреодолимой силы. К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязательств со стороны контрагентов ЖСК или ее действия (бездействие), включая отсутствие у нее необходимых денежных средств.

7.2. В случае невыполнения или непредоставления услуги/работ, предусмотренных договором, ЖСК обязан уведомить Собственника о причинах нарушения путем размещения информации на информационных стендах в МКД и/или в системе [www.aristovo-mitino.com](http://www.aristovo-mitino.com), о сроках их выполнения в более поздний срок (если это допустимо).

7.3. ЖСК несет ответственность за невыполнение/ненадлежащее выполнение услуг по настоящему договору в порядке и размерах в соответствии с действующим законодательством. Факт снижения количества и/или качества оказываемых услуг подтверждается двухсторонним актом, который составляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

7.4. ЖСК вправе ограничить доступ личного транспорта Собственника и проживающих с ним лиц на территорию жилого комплекса в случае неоднократного грубого нарушения Собственником обязанностей, предусмотренных настоящим договором, в том числе наличие у Собственника задолженности по оплате за содержание и ремонт общего имущества в МКД, содержание общего имущества в МКД, предоставленных коммунальных услуг, нарушение правил парковки и пр.

7.5. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения предусмотренных настоящим Договором платежей Собственник несет ответственность, установленную законодательством РФ, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

7.6. В случае выявления факта нарушения/неисполнения одной из сторон договора принятых на себя обязательств, составление акта является обязательным. Акт невыполнения одной из сторон обязательств, а равно ненадлежащего исполнения обязательств, составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек: представителя ЖСК, представителя Собственника и третьего лица. В случае неявки одной из сторон для подписания акта, создания препятствий в фиксации нарушения, другая сторона и третье лицо вправе составить акт без участия второй стороны.

7.7. Собственник несет материальную ответственность за порчу общего имущества в МКД и имущества, расположенного в границах жилого комплекса, в соответствии с законодательством РФ.

## **8. Дополнительные условия**

8.1. ЖСК вправе за дополнительную плату выполнять работы (услуги) по ремонту санитарно-технического, электрического и иного оборудования и приборов в помещении Собственника, не относящихся к общему

имуществу в МКД. Перечень дополнительных услуг и их стоимость доступны для ознакомления в офисе ЖСК и системе [www.aristovo-mitino.com](http://www.aristovo-mitino.com).

8.2. Представители ЖСК (в том числе работники аварийных служб), представители органов государственного контроля и надзора имеют право доступа в занимаемое жилое/нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное время, для проверки устранения недостатков и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время. Собственник обеспечивает доступ в помещение в заранее согласованную дату, а в случае аварийной ситуации – в кратчайшие сроки.

8.3. Собственник предоставляет в ЖСК свои контактные телефоны и/или адреса своих представителей для связи в экстренных случаях (аварии на инженерных сетях и т.п.) при невозможности установления связи с Собственником.

8.4. Работы по капитальному ремонту общего имущества в МКД осуществляются на основании отдельного договора.

8.5. ЖСК ведет реестр собственников ЖСК, хранение технической документации МКД и иную необходимую документацию.

#### **9. Порядок изменения настоящего договора и урегулирование споров**

9.1. Настоящий Договор подлежит изменению в случае принятия закона или другого нормативного акта, которые устанавливают обязательные для Сторон иные правила, чем те, которые действовали при заключении настоящего Договора.

9.2. Споры, возникающие в связи с исполнением настоящего Договора, подлежат урегулированию с обязательным использованием досудебного претензионного порядка урегулирования.

9.3. Сторона, полагающая, что другой Стороной предусмотренные настоящим Договором обязательства исполняются ненадлежащим образом, обязана направить этой другой Стороне письменную претензию с изложением своих требований или предложений.

9.4. В случае если в предусмотренный п. 9.2. настоящего Договора досудебный порядок урегулирования спора к разрешению разногласий не привел, спор подлежит разрешению в судебном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

9.5. Возникающие в связи с исполнением настоящего Договора споры между ЖСК и физическим лицом передаются на рассмотрение в Красногорский городской суд Московской области, между ЖСК и юридическим лицом (или физическим лицом, зарегистрированным в качестве индивидуального предпринимателя) – в Арбитражный суд Московской области.

#### **10. Заключительные положения**

10.1. Договор заключен на неопределенный срок.

10.2. Договор прекращает свое действие в случаях, предусмотренных законодательством РФ.

10.3. Собственник дает согласие на обработку, хранение, распространение и использование персональных данных в соответствии с Федеральным законом «О персональных данных» № 152-ФЗ от 27.07.2006 года. ЖСК обязуется обеспечивать конфиденциальность персональных данных Собственника и безопасность персональных данных Собственника при их обработке в соответствии с требованиями указанного федерального закона. ЖСК вправе раскрывать и распространять персональные данные Собственника в случаях, необходимых для исполнения обязательств ЖСК по настоящему Договору. Собственник дает согласие на получение от ЖСК уведомлений, смс сообщений на телефон, указанный в разделе 11 настоящего договора.

*Приложения к договору:*

1. Правила проживания в МКД.

2. Границы эксплуатационной ответственности ЖСК и Собственника, и пределы выделенной электрической мощности на помещение.

3. Перечень работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД и жилого комплекса в целом.

4. Перечень работ по аварийно-диспетчерскому обслуживанию в МКД.

#### **11. Адреса и реквизиты сторон**

**ЖСК: Жилищно-строительный кооператив  
«Новое Аристо»**

121351, г. Москва, ул. Коцюбинского,

д. 9, корп. 2

ОГРН 1117746174590

ИНН/КПП 7731402389/773101001

**Председатель правления ЖСК**

**Собственник:** \_\_\_\_\_

**Тел.:** \_\_\_\_\_

**e-mail:** \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_/Кузьмик К.Э./  
М.П.

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/

## ПРАВИЛА ПРОЖИВАНИЯ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

Главным принципом Правил проживания в многоквартирном доме (далее по тексту – МКД) является принцип:

*реализация своих прав жителям  
многоквартирного дома не должна нарушать  
права его соседей.*

Правила проживания разработаны с целью обеспечить комфортное и добрососедское проживание в МКД, достижения высоких стандартов жизни на основе принципов самоорганизации и самообеспечения.

Каждый житель обязан прилагать все возможные усилия для соблюдения настоящих Правил как лично, так и путем всяческого влияния на членов своей семьи, гостей, соседей.

Настоящие Правила являются официальным внутренним документом, дополняющим договорные отношения и действующие нормативно-правовые акты РФ, и обязательны к исполнению всеми жильцами, гостями, сотрудниками ЖСК, а также любыми другими лицами, постоянно или временно использующими помещения в МКД, и находящимися на территории жилого комплекса.

Житель – собственник помещения, в том числе проживающие с ним лица.

### **1. Общие положения**

- 1.1. Настоящие Правила разработаны на основании Жилищного кодекса РФ, Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением правительства РФ 491 от 13.08.2006г.
- 1.2. Настоящие Правила регулируют правила проживания в МКД, расположенного по адресу: Московская область, Красногорский р-н, Отраденское поселение, д. Аристово, \_\_\_\_\_, входящий в состав жилого комплекса.
- 1.3. Контроль за соблюдением настоящих правил возложен на ЖСК «Новое Аристово».

### **2. Финансирование работ по содержанию общего имущества МКД и территории общего пользования.**

- 2.1. Каждый Житель обязан в соответствии с договором, заключенным с ЖСК, оплачивать поставляемые ему коммунальные ресурсы, выполняемые работы по содержанию общего имущества МКД и жилого комплекса в целом.

### **3. Пропускной режим и охрана порядка**

- 3.1. На территории Жилого комплекса пешеходы имеют преимущество перед транспортными средствами.
- 3.2. Пешеходы не должны намеренно создавать помехи движению транспортного средства.
- 3.3. Услуги по организации пропускного режима на территорию жилого комплекса и охраны порядка осуществляются специализированными организациями.
- 3.4. Пропуск автотранспорта осуществляется исключительно по пропускам: для Жильцов – по постоянным, для гостей – по временным.
- 3.5. Пропуск для проезда на территорию жилого комплекса оформляется в офисе ЖСК.
- 3.6. Водители обязаны соблюдать на территории Жилого комплекса скоростной режим: не более 10 км/час.
- 3.7. Стоянка грузового транспорта на территории жилого комплекса ЗАПРЕЩЕНА.
- 3.8. Проезд по территории Жилого комплекса грузового и специальной тяжелой техники возможен только для осуществления специальных функций по вывозу мусора и бытовых отходов, уборке улиц, вывозу снега, в экстренных случаях для предотвращения и/или ликвидации последствий чрезвычайных происшествий, оказания скорой медицинской помощи, обеспечения общественной безопасности, а также погрузки/выгрузки имущества жителей жилого комплекса.
- 3.9. Водители, паркующие автомобили на территории Жилого комплекса, не должны загораживать пути проезда автотранспорта, дороги для проезда специального транспорта. Запрещается парковка машин на пешеходных дорожках, тротуарах, общественных газонах.

### **4. Соблюдение чистоты в МКД и на территории общего пользования**

- 4.1. Собственник жилого/нежилого помещения обязан соблюдать правила по надлежащему санитарно-гигиеническому содержанию принадлежащего ему помещения.
- 4.2. Необходимо складировать бытовой мусор на специально оборудованных площадках в контейнерах, предназначенных для сбора бытового мусора. Запрещается складировать мусор в местах общего пользования в МКД.
- 4.3. Бережно относиться к объектам благоустройства, зеленым насаждениям, малым архитектурным формам, уличным и придомовым осветительным устройствам, иному имуществу.
- 4.4. Запрещается:

- производить мойку автомобилей и иных транспортных средств, слив бензина, масел на территории жилого комплекса.
- выбрасывать ядовитые и сильно пахнущие химические вещества на территории Жилого комплекса;
- вырубать деревья, кустарники на территории Жилого комплекса, повреждать газоны, цветники и клумбы;
- разведение костров, сжигание бытовых отходов, мусора и др.

## **5. Проведение ремонтных, ремонтно-строительных работ в помещениях**

5.1. Ремонтные, ремонтно-строительные работы (далее по тексту - ремонтные работы), выполняемые в жилых помещениях, должны выполняться в соответствии с требованиями законодательства РФ.

5.2. Технический надзор за ремонтными работами осуществляется администрацией ЖСК на основании соответствующего договора на безвозмездной основе.

5.3. Жильцы самостоятельно обеспечивают соблюдение ремонтными бригадами Правил проживания, паспортного режима, несут ответственность за ущерб, причиненный третьим лицам.

5.4. Вывоз строительного мусора и отходов, образовавшихся в результате проведения ремонтных работ в помещении, подлежит за счет Жильца.

5.5. В случае хранения строительного мусора в местах общего пользования МКД или на территории жилого комплекса ЖСК вправе вывезти строительный мусор с территории Жилого комплекса с последующим включением в стоимость содержания общего имущества произведенные расходы за его утилизацию.

5.6. Ремонтные работы должны выполняться с соблюдением установленного законодательством РФ времени проведения шумных работ.

5.7. Перепланировка и переоборудование помещения должно осуществляться согласно установленным гражданско-правовым нормам, при наличии соответствующих разрешений, согласований с государственными органами, органами местного самоуправления, ЖСК.

5.8. Запрещается:

*5.8.1. сброс мусора, бытовых и строительных (остатки растворов и пр.) отходов в систему водоотведения;*

*5.8.2. переоборудовать инженерные сети, расположенные в помещениях (замена радиаторов отопления, переустройство вентиляционных коробов и пр.), без предварительного согласования с администрацией ЖСК;*

*5.8.3. устанавливать, подключать и использовать в помещении электробытовые приборы и оборудование мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, а также подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, не отвечающие требованиям по безопасной эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам;*

*5.8.4. производить слив воды из системы и приборов отопления, использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению, например на бытовые нужды, без разрешения ЖСК;*

*5.8.5. совершать действия, связанные с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и газа;*

*5.8.6. самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в помещении;*

*5.8.7. загромождать и загрязнять строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути, другие места общего пользования;*

*5.8.8. использовать лифты в качестве строительных грузоподъемных установок, а также для транспортировки строительных отходов без упаковки.*

5.9. В целях соблюдения принятого на общем собрании собственников МКД решения о соблюдении единого фасада МКД, Жилец обязуется не выполнять без предварительного согласования с ЖСК ремонтные работы по:

- остеклению балконов, лоджий, террас;
- замене остекления балконов, лоджий, террас;
- установки антенн;
- установки внешних блоков кондиционеров;
- устройств лестниц, козырьков и пр.;
- установки ставней, решеток и пр.;

ЖСК предоставляет Жильцу проект, утвержденный общим собранием собственников МКД, соблюдение которого является обязательным для всех жильцов МКД.

## **6. Правила содержания домашних животных в МКД и выгул их на территории общего пользования**

6.1. Правила содержания домашних животных на территории Жилого комплекса разработаны в соответствии с Законом Российской Федерации от 14.05.2003 г. № 4979-1 «О ветеринарии» (в ред. от 21.07.2007 г.), санитарными и ветеринарными правилами в Российской Федерации.

6.2. Жильцы - владельцы домашних животных обязаны обеспечивать питомцев кормами и водой, безопасными для здоровья животных и окружающей природной среды.

6.3. Владельцы животных обязаны вакцинировать принадлежащих им домашних животных.

6.4. Помещения, используемые для содержания домашних животных, должны соответствовать ветеринарным и санитарным требованиям.

6.5. Не допускается содержание животных в местах общего пользования МКД (подъезд, лестничная клетка и пр.).

6.6. Владельцы домашних животных обязаны обеспечить такое поведение животного, которое не причиняло бы беспокойства и не представляло опасности для окружающих.

6.7. Выгул домашних животных разрешён в строго отведенных местах, огражденных и обозначенных специальными табличками.

6.8. Запрещается выгул животных в местах, имеющих запретительные знаки Госветнадзора, а также на детских площадках.

6.9. В случае дефекации животных в подъездах, на газонах, клумбах, асфальтированных и мощеных покрытиях, на площадке для выгула собак, детских площадках, и других общественных местах на территории Жилого комплекса сопровождающее лицо обязано очистить поверхность от экскрементов животного и перенести экскременты в ближайший установленный для этих целей контейнер.

6.10. Соблюдать иные правила и требования, предъявляемые к лицам, содержащим домашних животных.

## **7. Ответственность**

7.1. Нарушение жильцом МКД настоящих Правил, бесхозяйственное содержание имущества, самовольное переоборудование и перепланировка помещений, использование помещений не по назначению, нарушение конструктивных элементов и конструкций МКД, объектов благоустройства, правил содержания домашних животных, влечет привлечение его к юридической ответственности, установленной действующим законодательством Российской Федерации.

### **Подписи сторон**

**ЖСК:**  
**Председатель правления**  
**ЖСК «Новое Аристово»**

**Собственник:** \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_/Кузьмик К.Э./

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/

**МП**



**Границы эксплуатационной ответственности ЖСК и Собственника помещения,  
пределы выделенной электрической мощности на помещения**

| № п/п | Наименование  | Граница ответственности  |
|-------|---|--|
| 1     | 2   | 3  |
| 1.    | Пределы выделенной электрической мощности на жилое помещение            | 5 кВт  |
| 2.    | Пределы выделенной электрической мощности на нежилое помещение (цоколь) | 1,5 кВт  |
| 3.    | Система электроснабжение  | Все оборудование после индивидуальных (квартирных) приборов учета электрической энергии обслуживает собственник  |
| 4.    | Система горячего и холодного водоснабжения                              | Точка первого резьбового соединения запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки стояков. Транзитный стояк обслуживает ЖСК, все остальное – собственник.   |
| 5.    | Газоснабжение   | Первое отключающее устройство (кран, вентиль) квартирная разводка газопровода, газовые приборы – обслуживает собственник, остальное – ЖСК.   |
| 6.    | Система водоотведения   | Точка присоединения отводящей трубы системы водоотведения из помещения к тройнику транзитного стояка общей домовой системы водоотведения. Тройник транзитного канализационного стояка и сам стояк обслуживает ЖСК, остальное оборудование – собственник. |

**Подписи сторон**

**ЖСК:**  
**Председатель правления**  
**ЖСК «Новое Аристово»**

**Собственник:** \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_/Кузьмик К.Э./  
МП

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/

**Перечень работ, выполняемых ЖСК по содержанию и ремонту общего имущества в МКД  
и жилого комплекса в целом**

| № пп | Виды работ   | Периодичность   |
|------|--|---|
| 1.   | Обследование МКД (стены, фундамент, перекрытия, крыша и пр.)   | в период подготовки к сезонной эксплуатации   |
| 2.   | Работы по восстановлению работоспособности элементов МКД, устранения нарушений и повреждений.  | согласно плану восстановительных работ*   |
| 3    | Обслуживание систем МКД инженерно-технического обеспечения.<br>Обслуживание системы технического обеспечения осуществляется следующими способами:<br>- осмотры системы, наладка, подготовка к сезонной эксплуатации;<br>- устранение обнаруженных неисправностей |   |
| 3.1. | - вентиляции и дымоудаления;<br>- водоснабжения (горячего, холодного) и водоотведения;<br>- отопления; индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек;<br>- электроснабжения и электрических устройств;<br>- газоснабжения;                                      | не менее 2 раз в год, при подготовке к сезонной эксплуатации  |
| 3.2. | - специальные технические устройства (котельные, лифты и пр.)  | осуществляется согласно регламентным срокам завода-изготовителя   |
| 4.   | Работы по санитарной очистке территории жилого комплекса   |   |
| 4.1. | В теплый период (май-сентябрь)   |   |
|      | Подметание территории независимо от погодных условий   | один раз в неделю   |
|      | Очистка урн от мусора  | один раз в два дня  |
|      | Промывка урн   | один раз в год  |
|      | Уборка газонов от мусора   | ежедневно   |
|      | Протирка указателей и номеров домов  | по мере загрязнения, но не реже 1 раза в полгода  |
|      | Уборка площадок, на которых размещен контейнер для ТБО   | ежедневно   |
|      | Мойка территории   | один раз в месяц  |
|      | Прочистка ливневой канализации   | один раз в год  |
|      | Влажная уборка малых архитектурных форм (детские площадки, скамейки, беседки)  | один раз в месяц  |
| 4.2. | В холодный период (октябрь – апрель)   |   |
|      | Подметание и сдвигание свежеснегавпавшего снега независимо от толщины слоя   | ежедневно   |
|      | Сдвигание свежеснегавпавшего снега в дни сильных снегопадов  | очистка тротуаров и внутриквартальных проездов во время снегопада должна быть начата с момента начала снегопада и завершена не позднее 6 часов после завершения снегопада |
|      | Посыпка территории противогололедными и абразивными материалами  | в местах образования наледи ежедневно   |
|      | Очистка территории от наледи   | один раз в неделю   |
|      | Подметание территории в дни без снегопада  | ежедневно   |
|      | Очистка урн от мусора  | один раз в два дня  |
|      | Протирка указателей и номеров домов  | по мере загрязнения, но не реже 1 раза в полгода  |
|      | Уборка площадок, на которых размещен контейнер для ТБО   | ежедневно   |
|      | Очистка крыш от наледи, сосулек и пр.  | по мере образования предмета для очистки  |
|      | Вывоз снега  | при достижении 80% -го заполнения мест складирования снега  |
| 5.   | Работы по уходу за зелеными насаждениями на прилегающей  |   |
|      |  | сезонные работы   |

|       |   |  |
|-------|---|--|
|       | территории<br>- посадочные работы<br>- выкашивание газонов в теплый период<br>- поливка газонов, зеленых насаждений в теплый период<br>- стрижка кустов Обрезка деревьев<br>- отслеживание условий зимовки растений в холодный период<br>- подготовка растений к зимовке, осенняя подкормка<br>- весенние мероприятия по защите растений, весенняя подкормка<br>- прополка, аэрация газонов |  |
| 6.    | Работы по санитарной уборке мест общего пользования в МКД   |  |
| 6.1.  | Мытье входных групп, лифтовые холлы   | входные группы, лифтовые холлы каждый день   |
| 6.2.  | Подметание лестничных площадок и маршей, коридоров со 2-го этажа и выше   | один раз в неделю сухая уборка и один раз в три недели мокрая  |
| 6.3.  | Мытье пола лифта, удаление несанкционированных надписей, рекламных стикеров/объявлений и пр.  | мытьё пола лифта - каждый день; удаление надписей и стикеров в течении недели  |
| 6.4.  | Влажная протирка<br>а) стен, дверей с ручками, осветительных приборов, потолков кабины лифта;<br>б) панелей-кнопок вызова, указателей в лифтовых холлах   | а) раз в три месяца<br>б) раз в месяц  |
| 6.5.  | Мытье окон с рамами   | Раз в год  |
| 6.6.  | Уборка площадки перед входом в подъезд, пандус  | Каждый день  |
| 6.7.  | Влажная протирка ограждений, поручней, силовых и слаботочных электрошкафов, почтовых ящиков, обметание пыли с потолка и пр., удаление несанкционированных надписей, рекламных стикеров/объявлений и пр.   | Влажная протирка, решеток, ограждений, поручней, силовых и слаботочных электрошкафов, почтовых ящиков, обметание пыли с потолка - Раз в год<br>удаление несанкционированных надписей, рекламных стикеров/объявлений и пр. – в течении недели после появления |
| 6.8.  | влажная протирка отопительных приборов  | Раз в год  |
| 6.9.  | мытьё вентиляционных решеток, осветительных приборов  | Раз в год  |
| 6.10. | очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приямков, текстильных матов)  | По мере заполнения, но не реже одного раза в месяц   |
| 7.    | Диспетчерское обслуживание МКД и жилого поселка в целом   | круглосуточно  |
| 8.    | Организация проведения обязательных в отношении общего имущества мероприятий по энергосбережению и повышению энергоэффективности, включенных в утвержденный в установленном законодательством РФ порядке перечень мероприятий.  | текущая работа   |
| 9.    | Содержание информационных систем, обеспечивающих сбор, обработку и хранение данных о платежах, организация выставления платежных документов.  | текущая работа   |
| 10.   | Обеспечение контрольно-пропускного режима на территорию жилого комплекса, охрана общего имущества в МКД и общественного порядка в жилом поселке в целом.  | круглосуточно  |

Данный перечень не является исчерпывающим и подлежит дополнению в соответствии с законодательством РФ и условиями договора.

\* План восстановительных работ размещен на информационном стенде в офисе ЖСК и в системе [www.aristovo-mitino.com](http://www.aristovo-mitino.com)

#### Подписи сторон

**ЖСК:**

**Председатель правления  
ЖСК «Новое Аристово»**

**Собственник:** \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_/Кузьмик К.Э./

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

МП

**Перечень работ по аварийно-диспетчерскому обслуживанию в МКД и жилом комплексе в целом**

1. Локализация аварийной ситуации в системах водоснабжения и канализации, отопления, энергоснабжения в МКД и жилом комплексе в целом.
2. Ликвидацию повреждений во внутренних сетях электроснабжения, водоснабжения, отопления после локализации аварийной ситуации;
3. Принятие возможных мер по ликвидации последствий аварий;
4. В нерабочее время обеспечение безопасности граждан при обнаружении аварийного состояния строительных конструкций МКД путем ограждения опасных зон, обрушения нависающих конструкций, находящихся в аварийном состоянии.
5. Проведение необходимых ремонтных работ, исключающих повторение аварии на данном участке, конструктивном элементе, единице оборудования.

Срок выполнения работ: установленные законодательством РФ предельные сроки устранения неисправностей, повреждений (Постановление Госстроя № 170 от 27.09.2003г.)

**Подписи сторон**

**ЖСК:**  
**Председатель правления**  
**ЖСК «Новое Аристово»**

**Собственник:** \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_/Кузьмик К.Э./

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/

**МП**