

**Договор управления многоквартирным домом,
по адресу: Московская обл., г.о.Мытищи, г.Мытищи, ул.Опанского, д.5,
между застройщиком и управляющей организацией**

г.Мытищи

«30» апреля 2026г.

Акционерное общество «Наш дом – Мультисервисная компания», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Климова Андрея Николаевича, действующего на основании Устава, одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Ломоносов Девелопмент», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Субботина Александра Васильевича, действующего на основании Устава, являющегося застройщиком строительства многоквартирного дома по адресу: Московская обл., г.о.Мытищи, г.Мытищи, ул.Опанского, д.5 (разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 27.03.2026г. № RU50-12-37241-2026), с другой стороны, именуемые далее «Стороны», заключили настоящий Договор управления Многоквартирным домом (далее – Договор) о нижеследующем:

Термины, используемые в Договоре

Термины, наименованные в Договоре с заглавной буквы, могут указываться в Договоре с прописной буквы и, если контекст не определяет иное, имеют в тексте Договора следующее значение:

- 1) **Комплекс** – жилой комплекс, включающий в себя многоквартирный дом, придомовую территорию (земельный участок), на котором расположен данный дом, с находящимися на нем элементами озеленения и благоустройства.
- 2) **Многоквартирный дом (далее – МКД)** – индивидуально определенное здание, фундаментально связанное с землей, расположенное по адресу: Московская обл., г.о.Мытищи, г.Мытищи, ул.Опанского, д.5, земельный участок с кадастровым номером 50:12:0100605:823, в котором отдельные части, предназначенные для жилых или иных функционально-определенных целей (Помещения), находятся в собственности одного и/или более лиц, а остальные части (общее имущество) находятся в общей долевой собственности собственников помещений.
- 3) **Помещение** – структурно обособленная часть многоквартирного дома, выделенная в патуре и предназначенная для самостоятельного использования - проживания или иного функционально-определенного назначения: жилые и нежилые (офисные) помещения. Характеристика помещений, принадлежащих Застройщику, указывается Сторонами в Приложении № 1 к настоящему Договору.
- 4) **Общее имущество** – имущество, являющееся принадлежностью к жилым и нежилым помещениям, находящееся в общей долевой собственности собственников жилых и нежилых помещений, тесно связанное с ними и следующие их судьбе. В состав общего имущества в многоквартирном доме входят:
 - помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями жилых и нежилых помещений 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);
 - крыши;
 - система и выпуски внутреннего водостока из многоквартирного дома;
 - узел учета тепловой энергии, водомерный узел, узел учета электрической энергии;
 - система противопожарно-хозяйственного, холодного и горячего водоснабжения;
 - системы противопожарной защиты;
 - система и выпуски внутренней канализации;
 - системы естественной и приточно-вытяжной вентиляции, системы дымоудаления и компенсации дымоудаления;
 - система электроснабжения;
 - объединенные диспетчерские системы, узел связи, система радиотелефонии, контроль доступа;
 - ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

- ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие несущие конструкции);
 - 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 многоквартирный дом с элементами озеленения и благоустройства;
 - иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома объекты, расположенные в границах указанного земельного участка. Состав общего имущества в многоквартирном доме определен в Техническом плане на здание в Приложении № 2 к настоящему Договору. В случае расхождения данных, указанных в Техническом плане и Приложении № 2, за основу применяются данные, содержащиеся в Техническом плане.
- 5) **Места общего пользования** – помещения, относящиеся к общему имуществу в многоквартирном доме, в т.ч. коридоры, холлы, лестничные клетки, технические помещения, необходимые для размещения обслуживающего персонала, земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, дороги, тротуары, иная территория в границах комплекса.
 - 6) **Услуги** - совокупность услуг по управлению многоквартирным домом, коммунальных услуг, услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, дополнительных услуг и работ, согласованных настоящим Договором.
 - 7) **Управление многоквартирным домом** – совершение юридически значимых и иных действий, направленных на обеспечение надлежащего содержания и текущего ремонта и организацию обеспечения собственников коммунальными и прочими услугами в интересах собственников помещений как потребителей указанных услуг. Перечень услуг по управлению установлен в Приложении № 2 к настоящему Договору.
 - 8) **Содержание** – комплекс работ и услуг по поддержанию в исправном состоянии элементов и инженерных систем, заданных параметров и режимов работы конструкций, оборудования и технических устройств, относящихся к общему имуществу. Перечень работ и услуг по содержанию установлен в Приложении № 2 к настоящему Договору.
 - 9) **Текущий ремонт** – комплекс строительных и организационно-технических мероприятий с целью предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования и инженерных систем, относящихся к Общему имуществу (без замены ограждающих несущих конструкций, лифтов).
 - 10) **Ресурсоснабжающие организации** - юридические лица независимо от организационно-правовой формы, производящие и осуществляющие поставку и продажу коммунальных ресурсов.
 - 11) **Специализированные обслуживающие организации** – организации, привлекаемые для оказания и выполнения отдельных видов услуг и работ, связанных с содержанием и текущим ремонтом общего имущества в многоквартирном доме, а также для оказания дополнительных услуг (как то, но не ограничиваясь: обслуживание лифтов, вывоз мусора, обслуживание слаботочных систем, обслуживание противопожарных систем, дератизационные и дезинсекционные работы).
 - 12) **Собственник(и), правообладатель(и)** – Застройщик, а также привлеченные юридические и/или физические лица, оформившие в собственность помещения на основании договора с Застройщиком (либо с лицом, привлеченным Застройщиком).

1. Общие положения

1.1. Настоящий договор заключен на основании ч.14 ст.161 Жилищного кодекса Российской Федерации и в силу ч.2 ст.162 Жилищного кодекса Российской Федерации распространяет свое действие на собственников всех помещений в многоквартирном доме.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. Управляющая организация осуществляет свою деятельность в интересах всех собственников помещений в многоквартирном доме. Деятельность управляющей организации направлена на создание нормальных условий функционирования комплекса, обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания собственников в многоквартирном доме, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также обеспечение их коммунальными услугами.

1.4. Вопросы распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме относятся к исключительной компетенции общего собрания собственников. Передача прав по управлению многоквартирным домом не влечет перехода к Управляющей организации прав собственности на Помещения и/или Общее имущество в Многоквартирном доме.

1.5. Помимо условий настоящего Договора, Управляющая организация и Застройщик обязуются руководствоваться требованиями гражданского и жилищного законодательства, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами предоставления коммунальных услуг, Правилами пользования жилыми помещениями, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, и субъекта федерации, в котором расположен многоквартирный дом, регулирующими отношения в соответствии с целью и предметом настоящего Договора.

1.6. Перечень работ, услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление по настоящему договору, определен постановлением Правительства РФ от 03.04.2013г. № 290 и другими нормативными актами РФ.

2. Предмет Договора

2.1. В соответствии с условиями настоящего Договора Управляющая организация обязуется по заданию Застройщика, в течение срока действия настоящего Договора, за плату оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, включая круглогодичную уборку территории благоустройства многоквартирного дома, которая определена в Приложении № 2, предоставлять коммунальные услуги собственникам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность, а Застройщик обязуется оплачивать эти услуги за период до передачи помещений в многоквартирном доме иным собственникам, в порядке, размере и сроки, установленные настоящим Договором.

2.2. Состав Общего имущества, в отношении которого осуществляется Управление, Содержание и Текущий ремонт, указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.3. Характеристика многоквартирного дома на момент заключения настоящего Договора:

- адрес многоквартирного дома – Московская обл., г.о.Мытищи, г.Мытищи, ул.Опанского, д.5
- год постройки – 2026
- этажность – 18
- количество квартир – 781
- общая площадь многоквартирного дома – 63 581,5 кв.м
- площадь земельного участка с кадастровым номером 50:12:0100605:823 – 9 386 кв.м

2.4. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома настоящим Договором не регулируются. Капитальный ремонт проводится в соответствии с требованиями законодательства РФ.

2.5. Во избежание возможных недоразумений, настоящим Стороны договорились, что ни одно положение настоящего Договора не будет истолковано Сторонами таким образом, что услуги, предоставление которых является предметом настоящего Договора, должны предоставляться исключительно лично Управляющей организацией. Управляющая организация вправе в любое время, если это не противоречит законодательству, привлечь для оказания услуг любое третье лицо по своему усмотрению. При этом Управляющая организация будет отвечать за действия такого третьего лица перед Застройщиком, как за свои собственные.

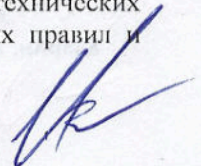
2.6. Границы ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и сооружений устанавливаются в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491, Приложением № 4 к настоящему Договору.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Обязанности Управляющей организации:

3.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии с целями и условиями настоящего Договора, в объемах, необходимых для нормального функционирования Комплекса в целом, а также нормами действующего законодательства, с наибольшей выгодой в интересах всех собственников помещений в многоквартирном доме.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и



нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов и в объеме, согласованном Сторонами в Приложении № 2 к настоящему Договору.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Застройщику, иным законным владельцам в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

- холодное водоснабжение;
- водоотведение;
- электроснабжение;
- обращение с твердыми коммунальными отходами (ТКО);
- теплоснабжение (отопление);
- горячее водоснабжение.

3.1.4. Управляющая организация приступает к выполнению работ, оказанию услуг по содержанию и ремонту общего имущества, а также к осуществлению иной деятельности - с даты начала управления многоквартирным домом, а к предоставлению коммунальных услуг - с даты заключения настоящего договора, но не ранее даты начала поставки коммунального ресурса по договору о приобретении коммунального ресурса, заключенному Управляющей организацией с ресурсоснабжающей организацией. До внесения изменений в реестр лицензий для управления домами, Управляющая организация заключает Договор с ресурсоснабжающими организациями на предоставление коммунальных услуг.

3.1.5. Организовывать предоставление дополнительных услуг (телевидения, услуг доступа к сети Интернет и т.п.) в случае поручения общим собранием собственников таких действий.

3.1.6. В целях исполнения своих обязательств по настоящему Договору по своему усмотрению проводить выбор специализированных обслуживающих и ресурсоснабжающих организаций, а также заключить с ними договоры в интересах собственников. Контролировать и требовать исполнения ими договорных обязательств. Устанавливать и фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения ими договорных обязательств. Осуществлять приемку работ и услуг, выполненных и оказанных специализированными обслуживающими и ресурсоснабжающими организациями.

3.1.7. Заранее информировать Застройщика о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, услуг качеством ниже, чем нормативно допустимое, за исключением аварийных ситуаций, в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.8. Принимать участие в приемке в эксплуатацию индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.9. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Застройщика и/или иных собственников, в т.ч. на действия (бездействие) специализированных обслуживающих и ресурсоснабжающих организаций, вести их учет, в установленные сроки принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 15 рабочих дней со дня получения письменного обращения информировать Застройщика о принятом решении по заявленному вопросу.

3.1.10. По письменному запросу Застройщика предоставлять ему информацию, связанную с исполнением настоящего Договора в соответствии со стандартами раскрытия информации.

3.1.11. В целях наиболее качественного исполнения настоящего Договора организовать информационную работу с собственниками, в том числе: размещать в доступных для обозрения местах (на информационных стендах и т.п.) объявления с указанием номеров телефонов аварийной службы; имена ответственных должностных лиц, их телефонах, часах приема; информацию о размере платы за услуги и ее изменении; информацию о плановых отключениях, их продолжительности и причинах и т.п.

3.1.12. Представлять интересы Застройщика как собственника жилых и нежилых помещений в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, перед ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора.

3.1.13. Систематически проводить технические осмотры общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.14. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять соответствующие заявки Застройщика в нормативные сроки, установленные

законодательством. Вести регистрацию поступающих заявок на бумажном носителе (Оперативный диспетчерский журнал).

3.1.15. Осуществлять начисление и сбор платы за Услуги.

3.1.16. Выдавать Застройщику платежные документы (счета) для оплаты Услуг не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным. Для первоначального направления платежных документов Застройщик предоставляет адрес электронной почты LomonosovDevelopment@yandex.ru. Далее платежные документы направляются нарочным способом.

Выдавать Застройщику универсальный передаточный документ (УПД) по форме, предусмотренной Письмом ФНС России от 21.10.2013 N ММВ-20-3/96@. УПД применяется Сторонами в качестве единого документа для целей бухгалтерского учета и налогообложения (в том числе для подтверждения права на вычет по НДС и подтверждения расходов по налогу на прибыль организаций) при условии, что такой документ оформлен и счет для оплаты Услуг не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным.

3.1.17. По письменному требованию Застройщика в течение 10 (десяти) рабочих дней производить сверку расчетов по оплате Услуг, начисленным пеням.

3.1.18. В пределах своей компетенции по требованию Застройщика выдавать справки и иные документы установленного образца в отношении Помещения Застройщика в срок, установленный законодательством.

3.1.19. Участвовать во всех проверках и обследованиях Многоквартирного дома, в т.ч. проводимых соответствующими контролирующими и проверяющими органами, а также в составлении актов по факту проведенных проверок в порядке, установленном в разделе 7 настоящего Договора.

3.1.20. Устанавливать и фиксировать факты причинения вреда имуществу Застройщика путем составления соответствующих актов в порядке, установленном разделом 7 настоящего Договора.

3.1.21. Принимать по акту приемки-передачи и хранить проектную, техническую, а также исполнительную и иную документацию на Многоквартирный дом, полученную от застройщика (перечень полученной от Застройщика технической и иной документации определяется в акте приемки-передачи технической документации). Вносить в нее соответствующие изменения, в т.ч. по результатам проводимых с представителем Застройщика осмотров.

3.1.22. Осуществлять ведение бухгалтерской, статистической и иной документации по управлению Многоквартирным домом.

3.1.23. Согласно нормативным требованиям осуществлять регистрацию и страхование опасных производственных объектов (лифтов).

3.1.24. Предоставлять Застройщику или иным законным владельцам отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. Отчет представляется путём размещения в письменном виде на информационных стендах в Многоквартирном доме. Форма отчета утверждается Управляющей организацией.

3.1.25. В рамках настоящего Договора совершать юридически значимые и иные действия, направленные на управление Многоквартирным домом, Комплексом в целом.

3.1.26. Выполнять иные действия в соответствии с решениями собственников, принятыми в порядке, определенном жилищным и гражданским законодательством РФ.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Управляющая организация вправе самостоятельно определять порядок и способ исполнения своих обязательств по настоящему Договору. Оказывать Услуги лично, либо путем привлечения третьих лиц. Управляющая организация несет ответственность перед Застройщиком за действия/бездействия привлеченных третьих лиц в рамках настоящего Договора.

3.2.2. Требовать от Застройщика своевременного внесения платы за Услуги. Начислять Застройщику пени в соответствии с п.14 ст. 155 ЖК РФ. Принимать меры по взысканию задолженности Застройщика по оплате Услуг самостоятельно, либо путем привлечения третьих лиц, уступать право требования; передавать информацию о наличии задолженности службе судебных приставов, в бюро кредитных историй.

3.2.3. В порядке и в случаях, предусмотренных действующим законодательством и разделом 5 настоящего Договора, приостановить или ограничить предоставление Застройщику Коммунальных услуг.

3.2.4. Осуществлять контроль за проведением ремонтно-строительных работ, проводимых в Помещении Застройщика. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве или перепланировке Помещения, Общего имущества.

3.2.5. В согласованное с Застройщиком время проводить осмотры технического состояния инженерных коммуникаций и иного оборудования, находящегося в помещении Застройщика и относящегося к Общему имуществу. При необходимости проводить ремонтные работы на указанных объектах Общего имущества. При этом Управляющая организация обязана уведомить Застройщика, при

необходимости – письменно, не позднее 3 календарных дней о необходимости предоставления доступа в помещение Застройщика для проведения осмотра/ремонтных работ. В случае аварийных ситуаций, как в Помещении Застройщика, так и за его пределами, Застройщик обязан предоставлять доступ в Помещение по первому требованию Управляющей организации без соблюдения сроков предварительного уведомления.

3.2.6. Проводить проверку правильности работы приборов учета в Помещении Застройщика. В случае установления несоответствия показаний по индивидуальным приборам учёта, предоставляемых Застройщиком, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги на основании фактических показаний приборов учета.

3.2.7. Использовать нежилые помещения в доме, предназначенные для размещения службы эксплуатации, диспетчерской службы, охраны, дежурных по подъезду.

3.2.8. Управляющая организация вправе получить экономию от выполнения работ, связанных с надлежащим содержанием многоквартирного дома, и самостоятельно ею распорядиться, если соблюдены требования, предусмотренные законодательством РФ.

3.3. Застройщик обязуется:

3.3.1. Исполнять условия настоящего Договора.

3.3.2. Выполнять обоснованные указания Управляющей организации, направленные на исполнение настоящего Договора.

3.3.3. Использовать Помещение по его назначению и поддерживать его в надлежащем состоянии.

3.3.4. За свой счет осуществлять содержание и ремонт Помещения, инженерных сетей и оборудования, находящегося внутри помещения и не относящегося к Общему имуществу.

3.3.5. Бережно относиться к Общему имуществу, объектам благоустройства и зеленым насаждениям.

3.3.6. Соблюдать права и законные интересы соседей, правила содержания Общего имущества в Многоквартирном доме, в том числе: соблюдать чистоту и порядок в Местах общего пользования, выносить мусор и пищевые отходы в специально отведенные для этого места, не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию.

3.3.7. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими и другими приборами. В случае приобретения электробытовых приборов высокой мощности согласовать с Управляющей организацией возможность их установки в Помещении.

3.3.8. Проводить ремонтные работы в Помещении, связанные с его переустройством и/или перепланировкой, в порядке, установленном законодательством РФ. Информировать Управляющую организацию о сроках проведения работ. При производстве любых ремонтно-строительных работ не нарушать требований строительных норм и правил, в т.ч. влекущих какие-либо изменения в Общем имуществе или нарушающих заданные параметры его работы. Оплатить Управляющей организации услуги по вывозу строительного и/или крупногабаритного мусора, образующегося во время проведения ремонтно-отделочных работ, дополнительно на основании выставленных счетов.

3.3.9. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.

3.3.10. При обнаружении неисправностей и сбоев в работе инженерных коммуникаций и иного оборудования, как в Помещении Застройщика, так и в Общем имуществе, немедленно сообщать об этом в диспетчерскую службу Управляющей организации.

3.3.11. При длительном отсутствии либо неиспользовании Помещения в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны, а также телефоны иных лиц, которые могут обеспечить доступ в Помещение Застройщика при его отсутствии. В случае возникновения аварийных ситуаций в Помещении, грозящих повреждением Общему имуществу Многоквартирного дома, другим Помещениям (при отсутствии сведений о месте нахождения Застройщика в момент аварии), Управляющая организация вправе ликвидировать её собственными силами и всеми возможными средствами, включая, в случае необходимости, с проникновением в Помещение, при этом Управляющей организацией должны быть приглашены сотрудники полиции, соседи, должен быть составлен комиссионный Акт о вскрытии Помещения. По завершении необходимых мероприятий по ликвидации последствий Застройщик должен быть незамедлительно уведомлен, Помещение закрыто и опечатано. Ущерб, причиненный имуществу Застройщика при вскрытии Помещения, возмещению не подлежит.

3.3.12. В заранее согласованное Сторонами время допускать в Помещение сотрудников Управляющей организации, должностных лиц предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации, для проведения профилактических и ремонтных работ, устранения аварий, осмотра инженерных коммуникаций и иного оборудования, а также осмотра приборов учета и снятия с них показаний.

3.3.13. Вносить плату за Услуги в порядке, размере и в сроки, установленные настоящим Договором.

3.3.14. В целях правильного расчета платы за холодное и горячее водоснабжение и водоотведение в период с 23 по 26 число каждого месяца предоставлять в Управляющую организацию показания приборов учета, а при их отсутствии (или не введении в эксплуатацию) - количестве лиц, фактически проживающих в Помещении. В случае несогласия с выставленными показаниями прибора учета Застройщик вправе обратиться к Управляющей организации для проведения совместного осмотра и снятия показаний прибора учета.

3.3.15. Ознакомить всех лиц, использующих помещение, принадлежащее Застройщику с условиями настоящего Договора, нести ответственность за их действия.

3.3.16. Застройщик также обязуется соблюдать следующие требования/ограничения:

- не использовать бытовые машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем, указанных в техническом паспорте жилого помещения, ведение которого осуществляется в соответствии с порядком государственного учета жилищных фондов;
- не производить слив теплоносителя из системы отопления;
- самовольно не присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход индивидуальных приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на Многоквартирный дом или в технический паспорт Помещения;
- самовольно не производить перенос общедомовых инженерных систем;
- самовольно не увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в Помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте жилого помещения;
- при выполнении отделочных работ не выполнять работы, ограничивающие или закрывающие доступ к общедомовым коммуникациям, запорной арматуре;
- самовольно не нарушать пломбы на приборах учета, не демонтировать приборы учета и не осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение;
- не использовать лифты для транспортировки строительных материалов без соответствующей упаковки и принятия мер, обеспечивающих возможность повреждения кабины лифта;
- не складировать строительный и крупногабаритный мусор в контейнеры для бытового мусора, а также не сбрасывать строительный мусор в мусоропровод;
- информировать Управляющую организацию о передаче лицам по передаточным актам или иным документам о передаче помещений в многоквартирном доме в течение 5 дней с момента составления такого акта. Сообщать Управляющей организации сведения или наименование собственника помещения или лица, принявшего помещение, и дату подписания передаточного акта или иного документа о передаче. Предоставлять Управляющей организации правоустанавливающие документы собственников помещений, передаточные акты или иные документы о передаче помещений в многоквартирном доме.

3.3.17. При передаче помещений новым собственникам Застройщик обязуется в течение 3-х дней передать копии актов приема-передачи помещений с новым собственником в адрес Управляющей организации. В случае отсутствия данных актов начисления производятся Застройщиком с последующим перерасчетом.

3.4. Застройщик вправе:

3.4.1. Требовать от Управляющей организации исполнения ее обязательств по настоящему Договору.

3.4.2. Получать Услуги надлежащего качества, безопасные для жизни, здоровья и не причиняющие вреда его имуществу.

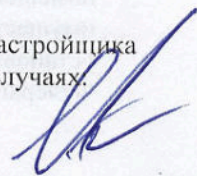
3.4.3. Получать от Управляющей организации сведения о состоянии расчетов за Услуги. Осуществлять сверку расчетов.

3.4.4. Получать от Управляющей организации дополнительные платные услуги, не входящие в перечень по настоящему Договору (дополнительно выполняемые в Помещении Застройщика), за дополнительную плату.

3.4.5. В случае необходимости обращаться к Управляющей организации с заявлением о временном ограничении холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, отопления (отключении стояков).

4. Ограничение предоставления коммунальных услуг

4.1. Управляющая организация вправе без предварительного уведомления Застройщика приостановить полностью или ограничить предоставление любой из Коммунальных услуг в случаях:



- возникновения или угрозы возникновения аварий на оборудовании и коммуникациях, относящихся к Общему имуществу или на транзитных сетях, с помощью которых осуществляется снабжение Многоквартирного дома коммунальными ресурсами;
- возникновения стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения;
- прекращения подачи ресурсоснабжающими организациями соответствующих ресурсов, в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает.

4.2. Управляющая организация также вправе приостановить или ограничить предоставление Коммунальных услуг через 30 календарных дней с момента направления Застройщику письменного уведомления в случае:

- неполной оплаты Застройщиком Коммунальных услуг, в течение трех и более календарных месяцев;
- необходимости проведения планово-предупредительного ремонта и работ по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, относящихся к Общему имуществу в Многоквартирном доме (при условии, что указанные действия невозможно осуществить без приостановления или ограничения предоставления Коммунальных услуг);
- выявления факта без учётного самовольного подключения потребителя к внутридомовым инженерным системам;
- издания любым из административных органов любого рода указания, директивы или предписания, предписывающего приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг, либо прямо связанного с возможностью их предоставления.

4.3. Помимо вышеуказанных пунктов Управляющая организация вправе приостановить или ограничить предоставление Коммунальных услуг в случаях и в порядке, установленном действующим законодательством.

4.4. Предоставление коммунальных услуг возобновляется в течение не более 2 календарных дней с момента устранения причин, послуживших основанием для приостановления или ограничения Коммунальных услуг.

5. Размер платы за Услуги, порядок расчетов

5.1. Цена договора определяется ежегодно и устанавливается в размере стоимости выполненных работ, оказанных услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, стоимости предоставленных коммунальных услуг, а также стоимости иных работ, услуг, которые составляют предмет настоящего договора и которые предоставляет Управляющая организация по настоящему договору.

На момент заключения договора управления стоимость работ и услуг, связанных с содержанием общего имущества, определяется в соответствии с Решением Совета депутатов городского округа Мытищи Московской области от 19.06.2025г. № 15/5.

5.2. В случае отсутствия утвержденного в соответствии с законодательством РФ размера платы за жилое помещение в многоквартирном доме размер платы за содержание и ремонт определяется в следующем порядке:

- размер платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения принимается равным размеру платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения, установленному решением органа местного самоуправления городского округа Мытищи.

Размер платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354.

5.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям общедомовых приборов учета. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъекта РФ.

5.4. 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, размер платы за содержание и ремонт помещения подлежит изменению в соответствии с Правилами 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, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 г. № 491.

5.5. Расчетный период для оплаты по настоящему договору устанавливается равным календарному месяцу.

5.6. Оплата Застройщиком платы за коммунальные услуги, содержание и ремонт общего имущества осуществляется в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации (далее – ЖК РФ) ежемесячно на основании выставляемых Управляющей организацией или ее Агентом платежных документов.

5.7. Платежи Застройщика по настоящему договору подлежат внесению в безналичном порядке на расчетный счет Управляющей организации или ее Агента, осуществляющего по поручению Управляющей организации начисление и сбор платежей за коммунальные услуги, содержание и ремонт общего имущества.

5.8. Управляющая организация доводит до застройщика и лиц, принявших помещения в многоквартирном доме, информацию об изменении тарифов путем размещения информации на официальном сайте Управляющей организации в сети Интернет.

5.9. Застройщик, несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, Коммунальные услуги, обязан уплатить Управляющей организации пени в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки, начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной сотрицатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки. Увеличение установленных настоящей частью размеров пеней не допускается. Уплата пени не освобождает Застройщика от внесения платы за Услуги.

5.10. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению сторон, оформленному в дополнительных соглашениях к настоящему Договору.

6. Осуществление контроля за исполнением Договора.

Порядок установления фактов нарушения условий договора и причинения вреда

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется в соответствии с ЖК РФ.

6.2. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Застройщика и (или) проживающих в жилом помещении граждан, Общему имуществу Многоквартирного дома по требованию любой из сторон Договора составляется Акт о нарушении условий Договора. Указанный Акт является основанием для уменьшения ежемесячного размера платы, начисленной Застройщику и/или другим собственникам за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, в размере пропорциональном занимаемому помещению в том, случае, если Управляющая организация не исправила допущенные нарушения.

Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме. В случае признания Управляющей организацией или Застройщиком своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу, Стороны подписывают дефектную ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Застройщика, подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц.

6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причин и последствий (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Застройщика, описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемку) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Застройщика.

6.5. Акт составляется в присутствии Застройщика, права которого нарушены.

6.6. Принятые решения общего собрания собственников о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по договору являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания собственников.

6.7. Стороны договора не вправе злоупотреблять полномочиями по контролю и вмешиваться непосредственно в процесс осуществления хозяйственной деятельности другой стороной.

6.8. В случае причинения ущерба Общему имуществу, Управляющей организацией также составляется дефектная ведомость. Если ущерб явился следствием действий (бездействия) Управляющей организации, восстановительный ремонт имущества производится за счет средств и силами Управляющей организации. Если ущерб явился следствием действий (бездействия) Застройщика, то Управляющая организация, на основании составленного акта и дефектной ведомости, вправе провести восстановительный ремонт своими силами, с последующим возмещением денежных средств Застройщиком, причинившим вред. В случае возникновения спора о виновности и размере ущерба спор передается на рассмотрение суда.

7. Ответственность Сторон

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение предусмотренных настоящим Договором обязательств Стороны несут ответственность в соответствии с его условиями и законодательством РФ.

7.2. Границей эксплуатационной ответственности Сторон и разграничением ответственности по содержанию сетей и оборудования, относящегося к Общему имуществу в Многоквартирном доме, и сетей, и оборудования, относящегося к имуществу Застройщика, является:

- на системах горячего и холодного водоснабжения – точка резьбового соединения первого запорного устройства (отключающего шарового крана/вентиля), установленного на отводе от транзитного стояка водоснабжения, включая такое первое запорное устройство (отключающий шаровый кран/вентиль);
- на системе канализации – плоскость раструба тройника на стояке;
- по электрооборудованию – место подключения кабеля (проводов) электропитания квартиры к автомату защиты (пакетному выключателю) установленному до прибора расхода электроэнергии;
- по системе отопления – точка резьбового соединения первого запорного устройства (отключающего шарового крана/вентиля), установленного на отводе от транзитного стояка отопления, включая такое первое запорное устройство (отключающий шаровый кран/вентиль);
- по домофонной связи (в случае включения домофона в состав общего имущества) – точка присоединения подводящего квартирного кабеля абонентского устройства к этажной коммуникационной колодке;
- по строительным конструкциям – определяется в соответствии с Постановлением Правительства РФ №491.

7.3. Управляющая организация не несет ответственности за вред, причиненный Общему имуществу и имуществу Застройщика, в результате умышленных действий или грубой неосторожности иных собственников или владельцев помещений в Многоквартирном доме, а также в случае сбоев в работе и аварий инженерных сетей и оборудования, произошедших не по вине Управляющей организации, в т.ч. в связи со скрытым строительным браком и строительными недоделками; проведением иными владельцами ремонтно-строительных работ с нарушением строительных норм и правил; в результате недостатков и дефектов, выявленных и заактивированных при приемке Многоквартирного дома и/или последующей эксплуатации, по которым собственники не приняли решения об их устранении.

В случае выявления строительного брака и/или скрытых строительных дефектов (либо последствий, явившихся следствием допущенного строительного брака) как в Помещении Застройщика, так и в Общем имуществе, Управляющая организация привлекает (путем создания рабочей комиссии) к участию в обследовании представителей застройщика Многоквартирного дома. Составление актов по факту выявленного строительного брака и/или скрытых строительных дефектов (либо последствий, явившихся следствием допущенного строительного брака) осуществляется в порядке, установленном разделом 7 настоящего Договора, однако с учетом достаточного периода времени, необходимого для вызова представителей строительной организации и создания рабочей комиссии.

7.4. В случае нарушения Застройщиком положений настоящего Договора, требований нормативно-правовых актов, Управляющая организация направляет Застройщику письменное уведомление о таком нарушении и срок для его устранения. В случае если такое нарушение Застройщиком не устранено, Управляющая организация имеет право самостоятельно выполнить действия, направленные на устранение нарушения с последующим отнесением понесенных расходов на Застройщика.

7.5. Застройщик несет ответственность за повреждения и порчу Общего имущества в Многоквартирном доме, явившиеся следствием его действий. При нарушении Застройщиком настоящего Договора, Застройщик несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими

лицами за все указанные действия, повлекшие аварийные и иные неблагоприятные ситуации в Помещении Застройщика, помещениях иных собственников и в Общем имуществе.

7.6. Застройщик вправе предъявлять претензии к Управляющей организации, связанные с ненадлежащим оказанием Управляющей организацией Услуг по настоящему Договору, в письменном виде. Управляющая организация обязана в течение 10 дней с момента получения претензии принять все надлежащие меры к устранению недостатков, в случаях оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества, либо к снижению размера платы в соответствии с действующим законодательством на сумму недополученных Застройщиком услуг, либо направить Застройщику мотивированный отказ, если устранение недостатков находится вне рамок ее компетенции или Управляющая организация за допущенные недостатки не отвечает.

7.7. Окончание срока действия настоящего Договора не освобождает Стороны от ответственности за его нарушение.

8. Обстоятельства непреодолимой силы

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, вытекающих из Договора, если причиной неисполнения (ненадлежащего исполнения) являются обстоятельства непреодолимой силы (стихийные бедствия, пожары, техногенные аварии и катастрофы, аварии на инженерных сооружениях и коммуникациях, находящихся вне зоны ответственности Управляющей организации, массовые беспорядки, военные действия, террористические акты, бунты, гражданские волнения, забастовки, нормативные акты органов государственной власти и местного самоуправления, препятствующие исполнению Сторонами своих обязательств по Договору), то есть чрезвычайные и непреодолимые при данных условиях обстоятельства, наступившие после заключения Договора.

8.2. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого продолжают действовать такие обстоятельства, без возмещения каких-либо убытков.

8.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих исполнению этих обязательств.

9. Уведомления

9.1. Любого рода уведомления, претензии, заявления или иного рода сообщения, которые в силу настоящего Договора или применимого законодательства могут быть сделаны одной Стороной другой Стороне, оформляются в письменной форме и передаются адресату следующим образом и по следующим адресам:

- почтой, таким способом, который позволял бы установить момент получения отправления и его содержимое;
- из рук в руки под роспись;
- для Застройщика по адресу местонахождения Застройщика, указанному в настоящем Договоре, либо адресу, специально указанному Застройщиком в качестве почтового в своих реквизитах;
- для Управляющей организации по адресу: Месту нахождения Управляющей организации, указанному в настоящем Договоре;
- по электронной почте, указанной в разделе 13 настоящего Договора.

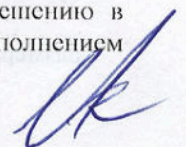
9.2. Любое уведомление, претензия, заявление или иного рода сообщение считаются должным образом переданными их адресату, если они были направлены соответствующей Стороной способом, указанным в п.9.1.

9.3. В случае изменения реквизитов, Стороны должны уведомить друг друга в максимально короткий срок.

10. Урегулирование споров

10.1. В случае возникновения любых споров или разногласий, связанных с исполнением Договора, Стороны приложат все усилия для их разрешения путем проведения переговоров между Сторонами.

10.2. Если споры не будут разрешены путем переговоров, споры подлежат разрешению в порядке, установленном законодательством РФ. При этом все споры, связанные с исполнением



настоящего Договора, в том числе по взысканию задолженности за Содержание и ремонт, Коммунальные услуги рассматриваются судом по месту нахождения Многоквартирного дома.

10.3. Стороны согласовали, что электронная переписка, осуществляемая Сторонами в рамках выполнения настоящего Договора по e-mail, адреса которых указаны в реквизитах настоящего Договора, имеет юридическую силу и является письменным доказательством в соответствии со ст. 75 АПК РФ.

11. Срок действия Договора, порядок его изменения и прекращения

11.1. Настоящий договор вступает в силу с даты получения Застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и действует в течение 3 месяцев. В случае если за 1 (один) календарный месяц до окончания срока действия Договора ни одна из Сторон не заявит об отказе от Договора, Договор подлежит автоматической пролонгации на тех же условиях на такой же срок, и прекращает свое действие в следующих случаях:

- при заключении договора управления Многоквартирным домом между Управляющей организацией и собственниками, условия которого были утверждены решением собственников на общем собрании, принятом в установленном законом порядке. В таком случае, с Застройщиком в отношении не переданных квартир заключается договор управления, утвержденный на общем собрании собственников;

- при передаче по акту сдачи-приемки от Застройщика третьим лицам последнего из помещений, указанных в Приложении № 1 к настоящему Договору.

11.2. Изменение настоящего Договора осуществляется в порядке, установленном действующим законодательством.

11.3. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:

- по инициативе собственников в связи с принятием общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления/управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть извещена не позднее чем за 10 календарных дней до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола общего собрания собственников, подписанного всеми собственниками, принявшими участие в собрании;

- по инициативе собственников в связи с принятием общим собранием собственников решения о расторжении настоящего Договора в связи с ненадлежащим исполнением Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору, при условии принятия такого решения собственниками, обладающими более чем 50 % голосов от общего количества голосов собственников в Многоквартирном доме, о чем Управляющая организация должна быть извещена не позднее, чем за 10 календарных дней до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола общего собрания собственников, подписанного всеми собственниками, принявшими участие в собрании;

- по инициативе Управляющей организации в случае, если собственники Помещений на общем собрании собственников утвердили иные существенные условия Договора управления или размер платы за Услуги, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации, о чем собственники должны быть извещены путем письменного уведомления не позднее, чем за 10 календарных дней до прекращения настоящего Договора в порядке, установленном настоящим Договором;

- по инициативе Управляющей организации в случае, если Застройщик регулярно не исполняет своих обязательств в части оплаты Услуг по настоящему Договору и это влечет для Управляющей организации невозможность исполнения настоящего Договора в полном объеме, о чем Застройщик должен быть извещен путем письменного уведомления не позднее, чем за 10 календарных дней до прекращения настоящего Договора в порядке, установленном настоящим Договором.

11.4. Договор считается прекращенным в случае ликвидации Управляющей организации или прекращения права собственности Застройщика на Помещение (Помещения) в Многоквартирном доме.

11.5. В случае переплаты Застройщиком средств за Услуги по настоящему Договору на момент его расторжения, Управляющая организация перечисляет излишне уплаченные Застройщиком денежные средства на счет Застройщика, указанный им в письменном заявлении.

11.6. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Застройщиком.

12. Заключительные положения

12.1. Застройщик и Управляющая организация обязуются действовать на принципах разумности и добросовестности, создают все необходимые условия и не препятствуют друг другу при исполнении принятых на себя обязанностей по настоящему Договору.

12.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору, за исключением изменения размера платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и Коммунальные

услуги, оформляется в письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями Сторон и являются его неотъемлемой частью. Никакие устные договоренности Сторон не имеют силы.

12.3. Стороны обязуются сохранять конфиденциальность в вопросах, касающихся любой информации по настоящему Договору, разглашение которой способно нанести Сторонам имущественный либо иной ущерб. В противном случае виновная Сторона обязуется возместить другой Стороне весь нанесенный ущерб.

12.4. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон, оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

Приложения:

Приложение №1 – Состав Общего имущества Многоквартирного дома (будет заполнен в течение 3-х месяцев с даты начала управления);

Приложение №2 – Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

Приложение №3 – Перечень коммунальных услуг;

Приложение №4 – Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника.

13. Реквизиты Сторон

Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Ломоносов Девелопмент»

Юр. Адрес:	141021, Московская обл., г.о.Мытищи, г.Мытищи, ул.Сукромка, стр.7, офис 303
Факт. Адрес:	141021, Московская обл., г.о.Мытищи, г.Мытищи, ул.Сукромка, стр.7, офис 303
ИНН	5007112672
КПП	502901001
р/с	40702810740000090733 в ПАО Сбербанк
к/с	30101810400000000225
БИК	044525225
e-mail	info@мытищи-сити.рф

Управляющая организация: Акционерное общество «Наш дом – Мультисервисная компания»

Юр.адрес:	141008, Московская обл., г.о.Мытищи, г.Мытищи, ул.Колпакова, д.20 к.1
Факт.адрес:	141008, Московская обл., г.о.Мытищи, г.Мытищи, ул.Колпакова, д.20 к.1
ИНН	5029293052
КПП	502901001
р/с	40702810440000116098 в ПАО Сбербанк
к/с	30101810400000000225
БИК	044525225
e-mail	info@nd-msk.ru

«Застройщик»

ООО СЗ «Ломоносов Девелопмент»

Генеральный директор

Субботин А.В.



«Управляющая организация»

АО «Наш дом – Мультисервисная компания»

Генеральный директор

Климов А.Н.



Состав общего имущества в многоквартирном доме
по адресу: Московская обл., г.о.Мытищи, г.Мытищи, ул.Опанского, д.5

Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома: Московская обл., г.о.Мытищи, г.Мытищи, ул.Опанского, д.5
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии) —
3. Серия, тип постройки: **индивидуальный проект**
4. Год постройки — **2026**
5. Степень износа по данным государственного технического учета — **0 %**;
6. Степень фактического износа — **0%**
7. Год последнего капитального ремонта: **капитальный ремонт не производился**
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу:
дом не является аварийным
9. Количество этажей — **18**
10. Наличие подвала: **имеется**
11. Наличие цокольного этажа:
12. Наличие мансарды: **отсутствует**
13. Наличие мезонина: **отсутствует**
14. Количество жилых помещений (квартир) — **781**
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества — **446**
16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания: **отсутствует**
17. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания): **нет**
18. Строительный объем: - куб.м
19. Площадь:
 - а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками — **63 581,5 кв.м**
 - б) жилых помещений (общая площадь квартир с лоджиями) — **41 503,3 кв.м**
 - в) жилых помещений (общая площадь квартир без учета лоджий) — **41 414,2 кв.м**
 - г) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) — **3 886,8 кв.м**
 - д) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) — **738,5 кв.м**
20. Количество лестниц: _____ шт.
21. Уборочная площадь лестниц (включая межэтажные лестничные площадки) — _____ кв.м
22. Уборочная площадь общих коридоров — _____ кв.м
23. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы) — _____ кв.м
24. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома — **9 386 кв.м**
25. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии) — **№ 50:12:0100605:823**

II. Техническое состояние многоквартирного дома

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
Фундамент	Фундаментная плита	
Наружные и внутренние капитальные стены	Блоки, система вентилируемого фасада	
Перегородки	Блоки	
Перекрытия: междуэтажные подвальные	Железобетонные	

технический этаж		
Крыша	Мягкая	
Полы		
Просмы: окна	Окна – 2х камерный стеклопакет Двери - металлические	
двери		
Отделка:		
внутренняя	Жилые и нежилые помещения без внутренней отделки.	
наружная		
Механическое, электрическое, санитарно- техническое и иное оборудование:		
ванны напольные	нет	
электроплиты	нет	
телефонные сети и оборудование	До коридорного щитка	
сети проводного радиовещания	Установлены	
сигнализация (пожарная и оповещение о пожаре)	Установлены	
мусоропровод	нет	
лифт	Установлены пассажирские и грузопассажирские лифты	
вентиляция	Установлены	
система дымоудаления	Установлены	
сети телевизионного вещания	Установлены	
автоматически запирающиеся устройства дверей подъездов многоквартирного дома	Установлены	
Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг:		
электроснабжение	Установлены	
холодное водоснабжение	Установлены	
горячее водоснабжение	Установлены	

водоотведение		
отопление (от внешних котельных)	Установлены	
отопление (от домовой котельной печи)		
калориферы		
АГВ		
насосная станция	Установлена	
автоматика и диспетчеризация	Установлены	
Крыльца	Установлены	

«Застройщик»
ООО СЗ «Ломоносов Девелопмент»



Генеральный директор

 Субботин А.В.

«Управляющая организация»
АО «Наш дом – Мультисервисная компания»

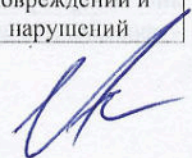


Генеральный директор

 Климов А.Н.

**Перечень работ и услуг по договору управления многоквартирным домом по адресу:
Московская обл., г.о.Мытищи, г.Мытищи, ул.Опанского, д.5**

Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг
1. Работы, необходимые для надлежащего содержания конструкций многоквартирного дома:	
1.1. Работы, выполняемые в отношении фундаментов:	
- проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением:	
- признаков неравномерных осадок фундамента;	2 раза в год
- коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали;	2 раза в год
- проверка состояния гидроизоляции фундамента и систем водоотвода фундамента;	2 раза в год
- при выявлении нарушений - восстановление их работоспособности.	по мере выявления нарушений
1.2. Работы, выполняемые в отношении подвала:	
-проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;	1 раз в месяц
-проверка состояния помещений подвала, входов в подвал и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;	1 раз в месяц
-контроль за состоянием дверей подвала и технического подполья, запорных устройств на них.	ежедневно
-Устранение выявленных неисправностей.	по мере выявления неисправностей
1.3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирного дома:	
- выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств;	2 раза в год
- выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры;	2 раза в год
- выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен;	2 раза в год
- в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.	по мере выявления повреждений и нарушений
1.4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий многоквартирного дома:	
- выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;	2 раза в год
- выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры;	2 раза в год
- выявление наличия, характера и величины трещин, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры;	2 раза в год
- проверка состояния утеплителя, гидроизоляции;	2 раза в год
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости)	по мере выявления повреждений и нарушений
-проведение восстановительных работ.	по мере выявления повреждений и нарушений

1.5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыши многоквартирного дома:	
- проверка кровли на отсутствие протечек;	1 раз в месяц
- проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;	2 раза в год
- выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств, водоприемных воронок внутреннего водостока;	2 раза в год
- проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;	1 раз в месяц
- проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;	1 раз в неделю
- при выявлении нарушений, приводящих к протечкам	немедленно
- в остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости);	2 раза в год
- проведение восстановительных работ.	по мере выявления повреждений и нарушений
1.6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирного дома:	
- выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;	2 раза в год
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости).	по мере выявления повреждений и нарушений
- проведение восстановительных работ.	по мере выявления повреждений
1.7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасада многоквартирного дома:	
- выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;	2 раза в год
- контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.);	2 раза в год
- выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;	2 раза в год
- контроль состояния отдельных элементов крылец;	2 раза в год
- контроль состояния плотности притворов входных дверей, samozакрывающихся устройств (доводчики, пружины);	1 раз в неделю
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости);	по мере выявления повреждений и нарушений
- проведение восстановительных работ.	по мере выявления повреждений и нарушений
1.8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирном доме (за исключением внутриквартирных, не несущих):	
- выявление наличия трещин в местах сопряжения с дверными коробками;	2 раза в год
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости);	по мере выявления повреждений и нарушений
- проведение восстановительных работ.	по мере выявления повреждений и нарушений
1.9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирного дома (за исключением внутриквартирной):	
- проверка состояния внутренней отделки;	2 раза в год

1.10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:	
- проверка состояния поверхностного слоя, при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости).	по мере выявления повреждений и нарушений
- проведение восстановительных работ.	по мере выявления повреждений и нарушений
1.11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:	
- проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;	1 раз в неделю
- при выявлении нарушений в отопительный период;	незамедлительный ремонт
- в остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости),	2 раза в год
- проведение восстановительных работ.	3 суток в летнее время
2.1. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления (при наличии):	
- техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем;	3 раза в год
устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение неисправностей зонтов над шахтами, замена дефективных вытяжных решеток и креплений;	по мере выявления повреждений и нарушений
- разработка плана восстановительных работ (при необходимости);	по мере выявления повреждений и нарушений
- проведение восстановительных работ.	по мере выявления повреждений и нарушений
2.2. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуального теплового пункта и насосной станции (при наличии):	
- проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальном тепловом пункте и насосной станции;	1 раз в неделю
- постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования;	ежедневно
- гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуального теплового пункта и насосной станции;	1 раз в год
- работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений;	2 раза в год
- проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения;	1 раз в месяц
- разработка плана восстановительных работ (при необходимости)	по мере выявления повреждений и нарушений
- проведение восстановительных работ.	по мере выявления повреждений и нарушений
2.3. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения:	
проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание:	
- насосов, запорной арматуры;	1 раз в квартал
- контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета;	1 раз в месяц
- элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования);	2 раза в год

- контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода);	1 раз в месяц
- незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения;	по мере необходимости
- контроль состояния контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);	1 раз в месяц
- замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);	по мере выявления
- восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;	по мере выявления
- контроль состояния герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов;	2 раза в год
- незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;	по мере выявления
- контроль состояния элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока;	2 раза в год
- восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока;	по мере выявления
- переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока;	2 раза в год
- промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;	после выполнения ремонтно-строительных работ
- промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	1 раз в год
2.4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение):	
Осмотр системы центрального отопления,	еженедельно
Проверка на прогрев отопительных приборов с регулировкой	еженедельно
Ликвидация воздушных пробок в системе отопления	еженедельно
Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре, разборка, осмотр).	Еженедельно
2.5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования:	
- проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования, замеры сопротивления изоляции проводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;	1 раз в год
- техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, внутреннего противопожарного водопровода, систем автоматической пожарной сигнализации, лифтов, установок автоматизации индивидуального теплового пункта, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;	2 раза в год
- контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной сигнализации.	По мере выявления
2.6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифтов:	
- организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;	круглосуточно
- обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифтов;	1 раз в месяц
- обеспечение проведения аварийного обслуживания лифтов;	немедленно
обеспечение проведения технического освидетельствования лифтов	1 раз в год и после замены элементов оборудования
3.1 работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:	
-влажное подметание лестницы, коридоров, пандусов с 1 по 3-й этаж	Ежедневно (кроме выходных и праздничных дней)
-влажное подметание лестницы, коридоров выше третьего этажа	1 раз в неделю (по графику)
-влажная уборка полов кабины лифта	Ежедневно (кроме выходных и праздничных дней)
-влажная уборка потолка лифта, стен, дверей и плафонов в кабине	2 раза в месяц
-мытьё лестницы и коридора с 1 по 3 этаж	2 раза в месяц

-мытьё лестницы и коридоров выше 3 этажа	1 раз в месяц
-обметание пыли с потолков	1 раз в месяц
-влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничной площадке	1 раз в год
-мытьё окон, протирка подоконников и отопительных приборов	2 раза в год
-уборка площадки перед входом в подъезд	1 раз в неделю
3.2 Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (в холодный период года):	
- очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов, расположенных на газонах, от снега и льда. Допускаемая толщина слоя снега и льда на крышках не более 5 см;	по мере необходимости
- сдвигание свежевыпавшего снега с дорог, тротуаров, подходов к подъездам, отмосток, детских площадок;	через 2 часа во время снегопада
- очистка придомовой территории от снега наносного происхождения;	1 раз в день
- очистка придомовой территории от наледи и льда;	1 раз в двое суток во время гололеда
- очистка от мусора урн, установленных возле подъездов;	1 раз в день
- промывка урн;	2 раза в месяц
- уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома;	1 раз в день
- уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.	1 раз в день
3.3 Работы по содержанию придомовой территории (в теплый период года):	
- уборка и подметание придомовой территории;	1 раз в день
- очистка от мусора урн, установленных возле подъездов;	1 раз в день
- промывка урн;	2 раза в месяц
- уборка контейнерной площадки, расположенной на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома;	1 раз в день
- уборка газонов (от мусора)	1 раз в двое суток
- выкапывание газонов; (обеспечение высоты газонной травы 5-15 см.)	при необходимости
- прочистка ливневой канализации;	1 раз в месяц
- уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд;	1 раз в день
4. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности:	
- осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.	1 раз в месяц
5. Дератизация	1 раз в месяц
6. Дезинсекция	1 раз в год
7. Услуги и работы по управлению многоквартирным домом	
Содержание управляющей компании	
Содержание расчётного центра	
Услуги паспортного стола	
Общехозяйственные расходы	

«Застройщик»
ООО СЗ «Ломоносов Девелопмент»

Генеральный директор

Субботин А.В.



«Управляющая организация»
АО «Наш дом - Мультисервисная компания»

Генеральный директор

Климов А.Н.



Перечень коммунальных услуг

Наименование коммунальной услуги
1. Горячее водоснабжение
2. Отопление (теплоснабжение)
3. Холодное водоснабжение
4. Водоотведение
5. Электроснабжение
6. Обращение с твердыми коммунальными отходами (ТКО)

«Застройщик»
ООО СЗ «Ломоносов Девелопмент»

Генеральный директор

Субботин А.В.



«Управляющая организация»
АО «Наш дом - Мультисервисная компания»

Генеральный директор

Климов А.Н.



Зона ответственности
Собственника:

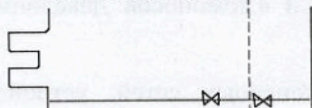
Зона ответственности
Управляющей компании:

СИСТЕМА ОТОПЛЕНИЯ:



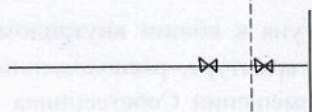
в т.ч. стояки; обогревающие элементы; регулирующая и запорная арматура; коллективные (общедомовые) приборы учета тепловой энергии и иное оборудование, расположенное на этих сетях, от внешней границы многоквартирного дома (согласно условий договора, заключенного с ресурсоснабжающей организацией) и до первого отключающего устройства, расположенного на отводах разводки от стояков включительно (при наличии).

СИСТЕМА ГВС:



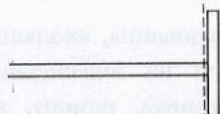
в т.ч. стояки; обогревающие элементы; регулирующая и запорная арматура; коллективные (общедомовые) приборы учета тепловой энергии и иное оборудование, расположенное на этих сетях, от внешней границы многоквартирного дома (согласно условий договора, заключенного с ресурсоснабжающей организацией) до первого отключающего устройства, расположенного на отводах внутриквартирной разводки от стояков включительно.

СИСТЕМА ХВС:



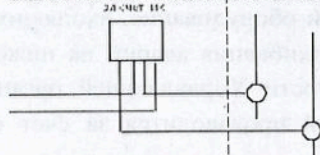
в т.ч. оборудование водомерного узла; стояки; ответвления от стояков; отключающие устройства; коллективные (общедомовые) приборы учета холодной воды, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, расположенное на этих сетях, от внешней границы многоквартирного дома (согласно условий договора, заключенного с ресурсоснабжающей организацией) до первого отключающего устройства, расположенного на отводах разводки от стояков включительно.

СИСТЕМА КНС:



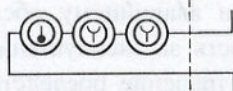
в т.ч. канализационные лежаки; стояки; ревизии; ответвления от стояков, санитарно-техническое и иное оборудование, расположенное на этих сетях, от внешней границы многоквартирного дома и/или от первого выпускного колодца (согласно условиям договора, заключенного с ресурсоснабжающей организацией) до первого канализационного раструба внутриквартирной разводки от стояка включительно.

СИСТЕМА ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЯ:



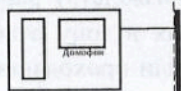
в т.ч. оборудование электропитовых; вводные шкафы; вводно-распределительные устройства; аппаратура защиты, контроля и управления; коллективные (общедомовые) приборы учета электрической энергии; этажные электрощиты и шкафы; осветительные установки помещений общего пользования от внешней границы многоквартирного дома и/или от места соединения коллективных (общедомовых) приборов учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом (согласно условий договора, заключенного с ресурсоснабжающей организацией) до первого отключающего устройства, расположенного на отводах разводки от стояков.

СИСТЕМА ОХРАНО-ПОЖАРНОЙ СИГНАЛИЗАЦИИ И АВТОМАТИЗИРОВАННОЙ ПРОТИВОПОЖАРНОЙ ЗАЩИТЫ:



Подводка к первому квартирному датчику ОПС и АППЗ, за исключением автономных извещателей и пр.

СИСТЕМА ПЕРЕГОВОРНО-ЗАМОЧНОГО УСТРОЙСТВА



До точки присоединения квартирного кабеля к общедомовому кабелю.

«Застройщик»
ООО СЗ «Ломоносов Девелопмент»

«Управляющая организация»
АО «Наш дом – Мультисервисная компания»

Генеральный директор

Генеральный директор

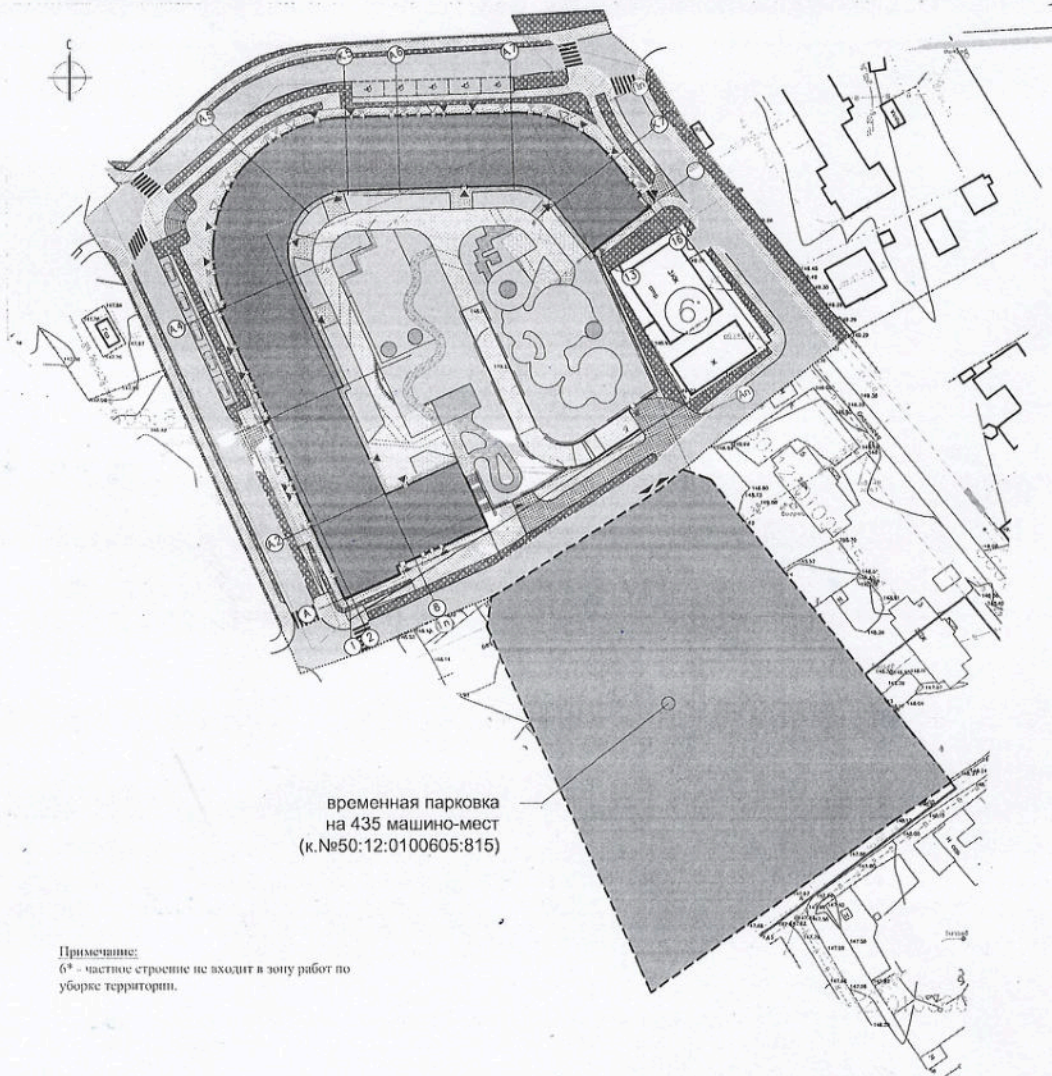
Субботин А.В.

Климов А.П.



Приложение №5
к договору управления многоквартирным домом

Схема работ по уборке мест общего пользования, придомовой территории и временной парковки
по адресу: Московская обл., г.о. Мытищи, г. Мытищи, ул. Опанского, д.5



временная парковка
на 435 машино-мест
(к. №50:12:0100605:815)

Примечание:
6* - частное строение не входит в зону работ по
уборке территории.

«Застройщик»
ООО Специализированный застройщик
«Ломоносов Девелопмент»
Генеральный директор
Субботин А.В.

