



**Договор №Опанского 5/___ управления многоквартирным домом
по адресу: Московская область, г. Мытищи, ул. Опанского, дом 5
между собственником помещения в многоквартирном доме
и управляющей организацией**

г. Мытищи

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

(полностью фамилия, имя, отчество собственника)

(при необходимости указать всех сособственников помещения на праве общей совместной или долевой собственности)

являющийся собственником(-ами)¹ (далее «Собственник») _____ квартира _____ № _____
нежилого(ых) помещения(й), квартир(ы)
общей площадью _____ кв. м., на _____ этаже многоквартирного дома по адресу:
Московская область, г. Мытищи, Московская обл., г. Мытищи, ул. Опанского, дом 5 (далее
– «Многokвартирный дом»), на основании акта приема передачи № _____ б/н _____ от _____
(документ, подтверждающий право собственности на помещение в многоквартирном доме,
или передаточный акт либо иной документ о передаче помещения в многоквартирном доме)
к договору долевого участия № _____ от _____
(далее – «Помещение»/ «Помещения»), именуемые совместно «Стороны», заключили настоящий
Договор управления многоквартирным домом (далее – «Договор»):

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор управления заключен в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, жилищным и гражданским законодательством Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, санитарными правилами, а также документами, предусмотренными законодательством Российской Федерации, и/или договором, в соответствии с которым собственнику перешли права и обязанности собственника и/или участника долевого строительства.

1.2. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий пользования гражданами и юридическими лицами помещениями в многоквартирном доме, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также обеспечение Собственника и иных лиц, пользующихся помещением Собственника на законных основаниях коммунальными² и иными услугами, направленными на достижение целей управления домом.

1.3. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в соответствии с ч.4 ст.162 ЖК РФ.

1.4. Заключение настоящего Договора не влечет для Управляющей организации перехода права собственности на помещения в многоквартирном доме и объекты общего имущества в нем.

1.5. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома не являются предметом настоящего Договора и регулируются специальными нормами законодательства Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Управляющая организация, действуя по заданию и в интересах Собственника(-ов) в течение согласованного сторонами срока, на платной основе обязуется оказать собственнику и пользующимся его помещением в многоквартирном доме лицам услуги по управлению многоквартирным домом и предоставлению коммунальных услуг, а также иные услуги, направленные на достижение целей управления многоквартирным домом.

2.2. Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома приведены в приложении № 1 к настоящему Договору, которое должно быть заполнено в полном объеме в течение трех первых месяцев с момента начала управления многоквартирным домом Управляющей организацией.

2.3. В случае изменения состава и характеристик общего имущества в многоквартирном доме, технической документации на многоквартирный дом, Управляющая организация вправе самостоятельно вносить изменения в Приложение № 1 на основании документов БТИ, технического

¹ До государственной регистрации права собственности – лицо, принявшее от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) помещение в многоквартирном доме по передаточному акту или иному документу о передаче.

² Здесь и далее – с учетом решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о заключении договоров о предоставлении коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями и договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами в соответствии со ст.157.2 ЖК РФ.

паспорта на многоквартирный дом, спецификаций на введенные в эксплуатацию оборудование и коммуникации.

2.4. Границы ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и сооружений устанавливаются соответствующим актом между Управляющей организацией и Собственником, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение № 4).

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Приступить к управлению многоквартирным домом с даты вступления в силу изменений в Закон Московской области об управлении многоквартирным домом.

3.1.2. Самостоятельно или с привлечением сторонних организаций оказывать Собственнику услуги по управлению многоквартирным домом, в том числе по содержанию и текущему ремонту общего имущества с учетом конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества многоквартирного дома, а также предоставлять коммунальные услуги собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме в необходимых объемах, в том числе: холодное водоснабжение; горячее водоснабжение; водоотведение; отопление (теплоснабжение); обращение с твердыми коммунальными отходами.

3.1.3. Заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры на приобретение коммунальных ресурсов, в том числе для целей содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме с учетом положений законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, но не в ущерб санитарным и гигиеническим нормам.

3.1.4. В интересах Собственника и пользователей помещений многоквартирного дома, с целью создания им благоприятных и комфортных условий проживания в многоквартирном доме, обеспечивать и/или оказать содействие в предоставлении иных услуг, направленных на достижение целей управления многоквартирным домом (видеонаблюдение, работа службы консьержей, другие дополнительные услуги) на основании дополнительного соглашения к Договору управления, заключать с организациями, оказывающими телекоммуникационные услуги, договоры для обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений Многоквартирного дома соответствующих услуг надлежащего качества.

3.1.5. Оказывать содействие уполномоченным органам в установке и эксплуатации технических средств городских систем безопасности, диспетчерского контроля и учета, функционирование которых не связано с жилищными отношениями.

3.1.6. Организовать и обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, принимать круглосуточно от собственника и пользующихся его помещением в многоквартирном доме лиц заявки по многоканальному телефону: **+7 (495)125-27-26**, электронной почте info@nd-msk.ru, через официальный сайт в сети Интернет: nd-msk.ru. При изменении контактных данных, в срок, не позднее 3 (трех) рабочих дней, оповестить собственников способом, предусмотренным договором.

3.1.7. Устранять аварии и обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, порче имущества: залив помещения, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других в течение срока, предусмотренного действующим законодательством.

3.1.8. На основании заявки собственника или лиц, пользующихся его помещением в многоквартирном доме на законных основаниях, направлять своего представителя для составления акта нанесения ущерба общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме или помещению собственника.

3.1.9. Обеспечить Собственника и/или иных лиц, пользующихся помещением Собственника на законных основаниях, информацией о телефонах аварийных служб путем размещения указанных сведений на информационных стендах в местах общего пользования многоквартирного дома и на сайте Управляющей организации в сети Интернет.

3.1.10. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

3.1.11. Выполнять плановые осмотры инженерных систем и инженерного оборудования, являющегося Общим имуществом в многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях собственников (в соответствии со схемой разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника), согласовав с последним дату и время таких осмотров.

3.1.12. Информировать собственника и пользующихся его помещением в многоквартирном доме лиц о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее 1 (одного) календарного дня с даты получения соответствующей информации от ресурсоснабжающих организаций, о причинах и предполагаемой продолжительности непредвиденных перерывов в предоставлении коммунальных услуг, продолжительности предоставления коммунальных услуг качества ниже, предусмотренного Правилами предоставления коммунальных услуг и настоящим Договором в течение 1 (одних) суток с момента обнаружения недостатков путем размещения соответствующей

информации на сайте Управляющей организации в сети Интернет, информационных стендах в местах общего пользования многоквартирного дома, а в случае их личного обращения – незамедлительно.

3.1.13. Организовывать работу по начислению и сбору платы за жилищные, коммунальные и связанные с ними услуги (дополнительные услуги), в том числе с привлечением агента.

3.1.14. Направлять Собственнику платежные документы не позднее 5-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.1.15. При выставлении платежных документов организацией, производящей начисления за жилищно-коммунальные и иные услуги на основании заключенного договора с Управляющей организацией, сроки выдачи документов и их оплаты могут меняться соответственно сроку задержки предоставления собственнику платежного документа без применения санкций и штрафов за просрочку платежа.

3.1.16. Самостоятельно или с привлечением агента принимать от Собственника (нанимателя, арендатора) и иных пользователей помещений в многоквартирном доме плату за жилищно-коммунальные и иные услуги на основании платежного документа, предоставленного Управляющей организацией или уполномоченным им лицом.

3.1.17. Информировать Собственников об изменении размера платы за помещение и (или) за коммунальные услуги с указанием нормативного акта, на основании которого произведены изменения.

3.1.18. Самостоятельно или с привлечением агента по требованию Собственника производить сверку платы за содержание Помещения и коммунальные услуги, а также выдавать документы, подтверждающие корректность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным действующим законодательством, Договором, в том числе с учетом начисления определенных законом или Договором неустоек (штрафов, пеней).

3.1.19. Самостоятельно или с привлечением агента по требованию Собственника или лиц, пользующихся его помещением в многоквартирном доме на законных основаниях, выдавать в день обращения справки установленного образца, выписки из финансово-лицевых счетов и (или) из домоводной книги и иные, предусмотренные обязанностью исполнять функции паспортного стола, и действующим законодательством документы.

3.1.20. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность провести перерасчет платы за коммунальные услуги.

3.1.21. В случае невыполнения работ, или не предоставления услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных Договором:

а) уведомить Собственника и лиц, пользующихся его помещением в многоквартирном доме, об этом путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, представить информацию о сроках их выполнения (оказания) исполнения;

б) исправлять имеющиеся недостатки в максимально короткий срок с момента их обнаружения, который не должен превышать сроки исполнения данного вида работ, установленные действующим законодательством.

3.1.22. Недостаток и дефект считается выявленным на основании проводимых плановых и внеплановых осмотров, а также на основании письменных обращений от Собственника(-ов) и/или представителя Собственника(-ов), направленных в Управляющую организацию любым видом связи (по адресу электронной почты, указанной в реквизитах Управляющей организации, почтовой и телеграфной корреспонденцией), позволяющим однозначно достоверно идентифицировать адресата, отправителя и дату отправки.

3.1.23. Принимать участие в приемке на коммерческий учет индивидуальных приборов учета коммунальных услуг с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов учета.

3.1.24. Осуществлять подготовку предложений о проведении плановых текущих работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и доводить их до сведения Совета многоквартирного дома (при его наличии), а также сведения других собственников помещений в многоквартирном доме в порядке, установленном жилищным законодательством Российской Федерации и данным Договором.

3.1.25. Организовать и вести прием Собственников и (или) полномочных представителей собственников по вопросам, касающимся Договора, в следующем порядке:

- в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий Договора, Управляющая организация в течение 10 (десяти) рабочих дней обязана рассмотреть жалобу или претензию и письменно проинформировать Собственника (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения жалобы или претензии. В случае отказа в их удовлетворении, Управляющая организация обязана указать причины отказа;

- в случае поступления иных обращений, Управляющая организация в течение 30 (тридцати) календарных дней обязана рассмотреть обращение и проинформировать Собственника о результатах рассмотрения обращения;

- в случае получения заявления о перерасчете размера платы за помещение в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения такого обращения, проинформировать Собственника об удовлетворении либо об отказе в удовлетворении требования о перерасчете размера платы с указанием причин отказа.

3.1.26. Довести до сведения собственников на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах Многоквартирного дома, а также в офисе Управляющей организации и на сайте в сети Интернет информацию о месте и графике приема по вопросам управления многоквартирным домом.

3.1.27. В порядке, установленном для раскрытия информации, предоставлять Собственникам отчет об исполнении Договора управления за предыдущий год в течение первого квартала текущего года.

3.1.28. Формировать и актуализировать реестр собственников помещений многоквартирного дома. В соответствии с законодательством Российской Федерации о персональных данных собирать, хранить и использовать персональную информацию о собственниках и лицах, пользующихся помещениями собственника на законных основаниях. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственнику, не передавать ее иным лицам, в том числе организациям, без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.29. Представлять интересы Собственников в государственных и других учреждениях по вопросам, связанным с управлением, техническим обслуживанием, содержанием и ремонтом общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.30. В случае решения общего собрания собственников о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, а также определении Управляющей организации уполномоченным по указанным вопросам лицом – заключать соответствующие договоры.

3.1.31. Обеспечить возможность контроля за исполнением обязательств по настоящему Договору в соответствии с положениями Жилищного кодекса Российской Федерации и разделом 6 Договора.

3.1.32. Самостоятельно или с привлечением представителя (агента) организовать работу по взысканию задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг с собственников помещений дома (должников).

3.1.33. При наличии Совета многоквартирного дома приглашать его членов на комиссионное (совместное) снятие показаний с общедомовых (коллективных) приборов учета коммунальных ресурсов (форма приглашения – посредством электронной почты, мессенджеров или смс-сообщений).

3.1.34. Направлять ежемесячно акты выполненных работ на электронную почту Совета дома либо нарочно. Работы и услуги, определенные в Акте, считаются принятыми при его подписании со стороны собственников – председателем Совета дома либо любым членом Совета дома. В случае не подписания направленного Акта в течение 10 (десяти) календарных дней с момента его получения либо при не предоставлении в Управляющую компанию замечаний в отношении выполненных работ и услуг в письменном виде, работы и услуги, указанные в Акте, считаются выполненными в полном объеме.

3.1.35. В отсутствие Совета многоквартирного дома, избранного в установленном законом порядке, акт выполненных работ считать принятым при его подписании любым собственником.

3.1.36. Устранять все выявленные недостатки оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии со сроками, оговоренными в законах и нормативно-правовых актах Российской Федерации.

3.1.37. Рассматривать предложения, заявления и жалобы от Собственника и лиц, пользующихся его Помещением в многоквартирном доме на предусмотренных законодательством РФ основаниям, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. В сроки, предусмотренные законодательством, со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.2.2. В случае несоответствия данных, связанных с начислением и расчетами за коммунальные услуги, имеющихся в распоряжении Управляющей организации с данными, предоставленными Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению таких услуг в соответствии с положениями действующего законодательства и настоящего Договора.

3.2.3. Требовать от Собственника (нанимателя, арендатора) своевременного внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами на оплату жилищно-коммунальных и иных услуг.

3.2.4. В случае неисполнения Собственником обязанностей по оплате жилищных, коммунальных услуг и прочих услуг, взыскивать с Собственника сумму задолженности, законной неустойки (пени), начисленной в порядке, установленном гражданским и жилищным законодательством, а также судебных издержек, понесенных в связи с рассмотрением дела.

3.2.5. В случаях и порядке, установленных Правилами предоставления коммунальных услуг, приостанавливать или ограничивать предоставление Собственнику коммунальных(-ой) услуг(-и).

3.2.6. Размещать на информационных стендах в подъездах многоквартирного дома и на сайте Управляющей организации список должников с учетом требований законодательства о персональных данных. При этом Собственник считается надлежащим образом, уведомленным о наличии задолженности с момента размещения такой информации.

3.2.7. При расчете платы за коммунальные услуги применять тарифы, утвержденные в установленном законодательством порядке.

3.2.8. При условии отсутствия письменной претензии по качеству предоставленных жилищных, коммунальных и прочих услуг, поданной Собственником до оплаты данных услуг (но не позднее 10 (десяти) дней по окончании расчетного периода) в Управляющую организацию, считать предоставленные Управляющей организацией в расчетном периоде жилищные, коммунальные и прочие услуги оказанными и принятыми Собственником в полном объеме.

3.2.9. По решению Собственников, принятому в установленном законом порядке, осуществлять функции заказчика работ по реконструкции, новому строительству, капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома; при соответствии требованиям законодательства самостоятельно выполнять эти работы; производить реконструкцию, расширение, техническое перевооружение в соответствии с адресными программами, а также исходя из производственной целесообразности.

3.2.10. В соответствии с действующими Правилами предоставления коммунальных услуг, без предварительного уведомления Собственника, приостанавливать предоставление Собственнику коммунальных услуг в случае возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций на оборудовании или сетях, по которым осуществляются водо-, тепло-, электроснабжение, а также водоотведение; возникновения стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения.

3.2.11. Направлять Собственнику письменные предупреждения об устранении неисправностей при выявлении неудовлетворительного состояния внутриквартирного оборудования индивидуального пользования, находящегося в зоне ответственности Собственника и угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности собственников помещений и иных лиц на законных основаниях, пользующихся помещениями в многоквартирном доме.

3.2.12. На основании решений собственников помещений передавать в пользование общее имущество в многоквартирном доме либо его части, придомовую территорию либо ее часть, осуществлять выбор пользователей общего имущества, заключать соответствующие договоры, направленные на достижение целей управления настоящим многоквартирным домом, а также расходовать и вести учет денежных средств, вырученных от использования общего имущества.

3.2.13. Размещать соответствующие технические службы, необходимые для осуществления эксплуатации многоквартирного дома, в помещениях, специально предназначенных для этих целей и являющихся либо общим имуществом собственников многоквартирного дома, либо собственностью третьих лиц.

3.2.14. Вносить предложения по порядку формирования фонда накоплений на капитальный ремонт многоквартирного дома для принятия соответствующего решения Общим собранием собственников.

3.2.15. Поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям. При этом ответственность за выполнение обязательств по Договору перед Собственником несет Управляющая организация.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за Помещение и коммунальные услуги.

3.3.2. При неиспользовании помещения в многоквартирном доме, любым удобным способом сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии более 24 (двадцати четырех) часов подряд.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить никаких работ на элементах Общего имущества многоквартирного дома без согласования с Управляющей организацией;

б) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг, не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение собственника и их эксплуатации, без согласования с Управляющей организацией;

в) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети (более разрешенной мощности установленной проектной документацией на многоквартирный дом);

г) не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (в том числе, использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

а) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, входящих в перечень Общего имущества, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

е) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

ж) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, Общего имущества в многоквартирном доме;

з) при производстве ремонтных работ в помещениях Собственника не создавать повышенного шума, в том числе с использованием звуковоспроизводящих устройств, после 19 часов 00 минут и до 9 часов 00 минут, а также с 13 часов 00 минут до 15 часов 00 минут в рабочие дни, после 19 часов 00 минут и до 10 часов 00 минут, а также с 13 часов 00 минут до 15 часов 00 минут в субботу, круглосуточно в воскресенье и установленные федеральным законодательством нерабочие праздничные дни.

и) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке Помещения, затрагивающих Общее имущество в многоквартирном доме;

к) не использовать мусоропровод (при наличии) для строительного и крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие бытовые отходы;

л) не использовать Общее имущество, включая придомовую территорию, многоквартирного дома в коммерческих целях без соответствующего решения общего собрания собственников Многоквартирного дома;

м) незамедлительно информировать Управляющую компанию об аварийных ситуациях в помещении собственника и в местах общего пользования в многоквартирном доме путем размещения соответствующей заявки в Управляющей организации или в круглосуточной аварийно-диспетчерской службе Управляющей организации.

3.3.4. Предоставлять Управляющей организации в течение 5 (пяти) рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (технический паспорт ОТИ);

- о заключенных договорах найма (аренды), из которых следует обязанность внесения платы Управляющей организации за содержание и ремонт помещения и общего имущества в многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги, Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении объемов потребления ресурсов в жилых и нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы, установленных в жилом и нежилом помещении потребляющих устройств водо-, тепло- и электроснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты.

3.3.5. Обеспечить доступ представителя Управляющей организации в принадлежащее Собственнику Помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в Помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ, проверки пломб и снятия показаний индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных ресурсов в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб – в любое время суток.

3.3.6. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов Общего имущества в многоквартирном доме.

3.3.7. В соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации и нормативно-правовыми актами Московской области ежемесячно с момента включения многоквартирного дома в региональную программу оплачивать взносы на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома.

3.3.8. Для проведения общих собраний собственников помещений многоквартирного дома предоставить управляющей организации сведения/данные о страховом номере индивидуального лицевого счёта (СНИЛС).

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору, в ходе которого:

- участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) Общего имущества в многоквартирном доме;

- подписывать акты выполненных работ в отношении Общего имущества дома и акты снятия показаний общедомовых приборов учета ресурсов.

3.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт 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.

3.4.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

3.4.5. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по Договору.

3.4.6. В порядке, установленном законодательством, нормативными правовыми актами Российской Федерации и условиями настоящего Договора требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета об исполнении настоящего Договора.

3.4.7. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору помещения в случае его сдачи в наем/аренду. При этом ответственность за неисполнение нанимателем/арендатором обязанностей по оплате услуг по настоящему Договору несет Собственник помещения.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ И ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ

4.1. Цена Договора на дату его подписания Сторонами включает в себя:

- плату за содержание помещения Собственника (в том числе плата за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме);

- плату за коммунальные услуги: электроснабжение, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение (отопление) помещения Собственника и мест общего пользования; обращение с твердыми коммунальными отходами.

- плату за прочие (дополнительные) услуги, при принятии соответствующего решения общим собранием

4.2. Плата за содержание помещения устанавливается в размере, равном площади помещения Собственника, в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной помещению, которым владеет Собственник, по тарифам, установленным Общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

4.3. По решению собственников, оформленному Протоколом общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, плата за содержание жилого помещения Собственника в многоквартирном доме по адресу: **Московская область, г. Мытищи, ул. Опанского, дом 5** устанавливается в размере, утвержденном органом местного самоуправления для данной категории домов на соответствующий период времени. В размере платы не учтены расходы на коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными приборами учета, рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, в порядке, предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, не оснащенных индивидуальными приборами учета, рассчитывается в порядке, предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг, исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых в установленном законодательством порядке.

4.6. Размер платы за прочие (дополнительные) услуги, рассчитывается исходя из фактических расходов на оказание соответствующих услуг и устанавливается в равном размере для собственников соответствующих помещений, соразмерно с долей в праве собственности на общее имущество соответствующих помещений, которыми владеет Собственник, если иное не установлено Общим собранием собственников помещений этого дома. Перечень прочих (дополнительных) услуг, их стоимость и порядок оказания (предоставления) утверждается на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома.

4.7. Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги вносится в ежемесячно до 15-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании платежных документов, представляемых Собственнику Управляющей организацией или

организацией, производящей начисления за жилищно-коммунальные услуги на основании заключенного с Управляющей организацией договора.

4.8. Единый платежный документ Управляющей организацией (или по ее поручению иным лицом) содержит необходимые сведения:

1) фактический адрес помещения, сведения о собственнике помещения (с указанием наименования юридического лица или фамилии, имени и отчества гражданина), площадь Помещения, количество фактически проживающих (либо зарегистрированных) граждан;

2) наименование Управляющей организации, адрес (место нахождения), номера контактных телефонов, факсов и адреса электронной почты, сайта в сети Интернет;

3) указание на оплачиваемый месяц;

4) сумма начисленной платы за помещение и коммунальные услуги, включая:

а) плату за содержание и текущий ремонт Общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

б) плату за все виды коммунальных услуг, предоставление которых возможно с учетом наличия в многоквартирном доме внутридомовых инженерных систем, значения тарифов (цен) на коммунальные услуги, единицы измерения объемов (количества) коммунальных ресурсов или отведенных сточных вод, показания индивидуальных приборов учета, объем (количество) потребленных в течение расчетного периода коммунальных ресурсов и отведенных сточных вод;

в) сведения о задолженности по каждому виду коммунальных услуг, учет которой ведется с учетом Правил предоставления коммунальных услуг;

г) пени за несвоевременную оплату жилищно-коммунальных услуг.

5) другие сведения, предусмотренные действующим законодательством и настоящим Договором.

4.9. Собственник вносит плату за помещение и коммунальные услуги по реквизитам, указанным в платежном документе любым доступным способом, обеспеченным Управляющей организацией или действующим по ее поручению агентом.

4.10. В случае изменения банковского счета организации, на который Собственник обязан вносить плату за помещение и коммунальные услуги, Управляющая организация или действующий по ее поручению агент обязаны уведомить собственников письменно об изменении банковского счета в платежном документе.

4.11. Неиспользование Собственником помещения не является основанием невнесения платы за помещение, отдельные виды коммунальных услуг, а также иные услуги, предусмотренные действующим законодательством и/или Общим собранием собственников помещений дома.

4.12. При временном отсутствии в помещениях граждан, внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение и водоотведение при отсутствии в Помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, установленном действующим законодательством.

4.13. Собственник (наниматель, арендатор) вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды на основании платежного документа, предоставленного Управляющей организацией или действующим по ее поручению агентом.

4.14. Очередность погашения требований по денежным обязательствам определяется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.1.1. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством.

5.1.2. Управляющая организация несет ответственность перед Собственником за свою работу и за все подрядные организации, с которыми она заключает договоры на обслуживание дома.

5.1.3. В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, Сторонами подписывается схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника (Приложение № 4 к Договору).

5.2. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту помещения и общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация несет ответственность в порядке, установленном действующим законодательством.

5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за Помещение и коммунальные услуги, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленными ч.14 ст.155 ЖК РФ.

5.4. При выявлении Управляющей организацией факта проживания или пользования в Помещении Собственника нанимателей/арендаторов, а также заключенных без соответствующего уведомления Управляющей организации договоров найма (аренды), из которых следует обязанность внесения платы Управляющей организации за содержание и ремонт Помещения и Общего имущества в Многоквартирном доме, и невнесения за них платы, Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника причиненного ущерба.

6. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Советом многоквартирного дома путем:

- получения от Управляющей организации не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ, о фактических сроках выполнения осмотров, о причинах их переноса или невыполнения; о состоянии расчетов за работы и услуги по Договору, в том числе получения сведений о правильности исчисления, предъявленного к оплате размера платы за содержание и ремонт жилых/нежилых помещений и общего имущества многоквартирного дома;

- участия в совместных осмотрах общего имущества многоквартирного дома и проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы), в ежемесячном снятии показаний общедомовых приборов учета; проведения комиссионного обследования выполнения Управляющей организацией работ и услуг по Договору. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициаторам проведения проверки/обследования.

- подачи жалоб, претензий и прочих обращений в письменном виде или посредством электронной почты для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям (ГЖИ, МЧС, Роспотребнадзор и пр.) для административного воздействия, обращения в уполномоченные органы исполнительной власти и другие инстанции согласно действующему законодательству, с целью проверки соответствия содержания общего имущества многоквартирного дома установленным действующим законодательством требованиям;

- составления актов осмотров технического состояния общего имущества; рассмотрения отчетов Управляющей организации; осуществления проверок надлежащего хранения и актуализации технической документации, связанной с управлением многоквартирным домом;

- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагированию Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации.

7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ ПЕРЕЧНЯ РАБОТ И (ИЛИ) УСЛУГ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

7.1. Перечень работ и услуг может быть изменен Общим собранием собственников не чаще одного раза в год на основании сведений о состоянии общего имущества, полученных в результате технических осмотров, предписаний органов жилищного надзора, актуальных требований законодательства.

7.2. Управляющая организация по результатам осмотров и оценки состояния общего имущества многоквартирного дома, его соответствия обязательным требованиям технических регламентов с учетом интересов собственников, готовит предложения по изменению Перечня работ и направляет в Совет дома на утверждение.

7.3. Совет многоквартирного дома в течение 10 (десяти) рабочих дней рассматривает предложения Управляющей организации и утверждает их, либо направляет в адрес Управляющей организации возражения и предложения по их корректировке.

7.4. Управляющая организация в течение 5 (пяти) рабочих дней направляет скорректированные предложения на повторное утверждение.

7.5. Решение собственников помещений в доме, оформленное протоколом общего собрания, является основанием для внесения изменений в настоящий Договор в отношении Перечня работ и услуг. Выписка из протокола общего собрания собственников, направленная Управляющей организации в течение 3 (трех) рабочих дней с даты принятия решения, является приложением к настоящему Договору, устанавливающим изменения и дополнения условий настоящего Договора.

7.6. Не подлежат пересмотру услуги и работы, определенные исходя из Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013г. № 290.

8. ПОРЯДОК ДЕЙСТВИЯ, ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий Договор заключен сроком на 3 (три) года и вступает в силу с даты внесения изменений в реестр лицензий Московской области об управлении многоквартирным домом.

8.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия, Договор считается продленным на действующих условиях на тот же срок.

8.3. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

8.4. В соответствии с ч.8 ст.162 ЖК РФ изменение и (или) расторжение настоящего Договора управления осуществляются в порядке, предусмотренном ч.2 ст.450, ч.2 ст.452 ГК РФ. Изменение существенных условий, цены договора или перечня работ (услуг) осуществляется на основании решения Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и оформляется путем составления дополнительного соглашения к Договору или принятием Договора в новой редакции.

8.5. Настоящий Договор может быть расторгнут:

8.5.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Управляющей организации, о чем собственники должны быть предупреждены не позже, чем за 30 (тридцать) дней до предполагаемой даты расторжения (прекращения) Договора в случае, если:

- Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению и для целей Договора в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

- собственники приняли иные условия Договора управления Многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

- регулярного неисполнения собственниками помещений обязательств в части внесения платы по настоящему Договору.

б) по инициативе Собственников в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена в течение 10 (десяти) календарных дней с даты принятия соответствующего решения путем предоставления в ее адрес копии протокола решения общего собрания;

- прекращения права собственности на Помещение, вследствие отчуждения или продажи, с даты внесения соответствующей записи в ЕГРН, о чем Управляющая организация должна быть извещена путем предоставления копий соответствующих документов в течение месяца с даты прекращения права собственности на Помещение.

8.5.2. По соглашению сторон.

8.5.3. На основании решения суда, вступившего в законную силу.

8.5.4. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы, указанных в Разделе 10 Договора.

8.6. В случае расторжения Договора по любым основаниям, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника должна:

- уведомить орган местного самоуправления о расторжении Договора;

- выполнить сверки расчетов по платежам, предоставить собственникам копии актов сверки по запросу;

- передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением домом документы вновь выбранной для управления домом организации и/или собственнику.

8.7. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника (нанимателя, арендатора) по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках Договора.

8.8. В случае переплаты Собственником (нанимателем, арендатором) средств за услуги по Договору на момент его расторжения, Собственник вправе направить Управляющей организации распоряжение о выдаче/ перечислении на указанный им счет излишне оплаченных денежных средств.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

9.2. Стороны договорились, что местом рассмотрения споров, возникающих в процессе возникновения, изменения и прекращения правоотношений по настоящему Договору, является судебный орган (суд, судебный участок судебного района, посредники при альтернативной процедуре урегулирования споров) по месту нахождения многоквартирного дома.

9.3. Подписывая настоящий Договор, Собственник выражает свое согласие Управляющей организации на обработку его персональных данных, предусмотренное ст.9 Федерального закона от 27.07.2006г. № 152-ФЗ «О персональных данных» в случаях и объемах, необходимых для добросовестного исполнения Управляющей организацией своих обязательств по Договору.

9.4. Стороны признают силу электронного документооборота (переписка по электронной почте, использование графического оригинала подписи, электронного образа договоров и прочих документов, онлайн-подписания договора на сайте Управляющей организации в сети Интернет).

9.5. Для перехода к другому лицу прав кредитора по настоящему Договору, согласие должника не требуется.

9.6. Получение собственником сообщений, уведомлений и предложений от Управляющей организации на адрес электронной почты, указанной в Разделе 10, признается надлежащим уведомлением.

9.7. В случае заключения между Собственниками помещений в Многоквартирном доме и ресурсоснабжающими организациями (региональным оператором по обращению с ТКО) договоров предоставления коммунальных услуг (обращения с ТКО), условия настоящего Договора в части выполнения Управляющей организацией обязанностей по предоставлению Собственникам и Пользователям коммунальных услуг прекращают свое действие в объемах, предусмотренных действующим законодательством РФ.

9.8. Настоящий Договор составлен в двух идентичных экземплярах, по одному – для каждой из Сторон.

9.9. В вопросах, не урегулированных настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

9.10. Любые изменения условий настоящего Договора возможны по согласованию Сторон путем подписания дополнительного соглашения, которое будет являться неотъемлемой частью Договора.

9.11. Все приложения и соглашения к настоящему Договору, подписанные Сторонами, являются его неотъемлемой частью и применяются с учетом положений настоящего Договора.

9.12. Настоящий Договор имеет следующие 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;

10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

	Собственник	Управляющая организация
ФИО		АО «Наш дом – Мультисервисная компания»
Дата и место рождения		Место нахождения: 141008, Московская обл., г.о. Мытищи, г. Мытищи, ул. Колпакова, д.20, к.1 ОГРН 1255000044892 ИНН 5029293052 КПП 502901001 р/с 40702810440000116098 ПАО Сбербанк к/с 30101810400000000225 БИК 044525225 e-mail: info@nd-msk.ru сайт: nd-msk.ru
Серия и номер паспорта		
Кем выдан паспорт		
Дата выдачи		
Адрес регистрации		
e-mail		
Телефон		
СНИЛС		

Собственник (представитель собственника):

Управляющая организация:

АО «Наш дом – Мультисервисная компания»
Представитель по доверенности

Подпись: _____

_____/Скопина М.В./

**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.**
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		
Наружные и внутренние капитальные стены		
Перегородки		
Перекрытия: междуэтажные подвальные технический этаж		
Крыша		
Полы		

Проемы: окна двери		
Отделка: внутренняя наружная		
Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование:		
ванны напольные		
электроплиты		
телефонные сети и оборудование		
сети проводного радиовещания		
сигнализация (пожарная и оповещение о пожаре)		
мусоропровод		
лифт		
вентиляция		
система дымоудаления		
сети телевизионного вещания		
автоматически запирающиеся устройства дверей подъездов многоквартирного дома		
Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг:		
электроснабжение		
холодное водоснабжение		
горячее водоснабжение		
водоотведение		

ОТОПЛЕНИЕ (от внешних котельных)		
ОТОПЛЕНИЕ (от домовой котельной печи)		
калориферы		
АГВ		
насосная станция		
автоматика и диспетче- ризация		
Крыльца		

Собственник (представитель собственника):



Подпись: _____

Управляющая организация:

АО «Наш дом – Мультисервисная компания»

Представитель по доверенности

_____ /Скопина М.В./

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

Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг
1	2
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, захламливание, 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, самозакрывающихся 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, ненесущих):	
- 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;	2 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 теплоизоляций, 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 свежеснегавшего 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
- выкашивание 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	

Собственник (представитель собственника):

Управляющая организация:

АО «Наш дом – Мультисервисная компания»

Представитель по доверенности

Подпись: _____

_____ / Скопина М.В./

Перечень коммунальных услуг

Наименование коммунальной услуги:
Горячее водоснабжение
Отопление (теплоснабжение)
Холодное водоснабжение
Водоотведение
Электроснабжение
Обращение с твердыми коммунальными отходами (ТКО)

Собственник (представитель собственника):

Управляющая организация:

АО «Наш дом – Мультисервисная компания»
Представитель по доверенности

Подпись: _____

_____ / Скопина М.В./

Акт - Схема
разграничения ответственности за эксплуатацию, ремонт, техническое и аварийное обслуживание
внутридомовых инженерных сетей, устройств и оборудования в многоквартирном
по адресу: Московская область, г. Мытищи, ул. Опанского, дом 5

Настоящий акт составлен между АО «Наш дом – Мультисервисная компания», именуемым в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и

именуемым в дальнейшем «Собственник» о нижеследующем:

1. Граница ответственности за эксплуатацию, ремонт, инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственником обозначена пунктирной линией на схеме.
2. Собственник несет ответственность за предоставление доступа к общим внутридомовым инженерным коммуникациям, устройствам, оборудованию и запорной арматуре, расположенным на общих внутридомовых инженерных коммуникациях, находящихся в помещении Собственника и/или проходящим транзитом через помещение Собственника.
3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Собственника, а также в случае возникновения аварий на инженерных сетях, устройствах и оборудовании, входящих в зону ответственности Собственника, ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет Собственника.
4. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Управляющей организации, а также в случае возникновения аварий на инженерных сетях, устройствах и оборудовании, входящих в зону ответственности Управляющей организации, ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, оплачиваемых Собственником за эксплуатационные услуги.
5. В случае ограничения Собственником доступа Управляющей организации к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности Управляющей организации, но находящимся в помещении Собственника и/или проходящим транзитом через помещения Собственника, что приводит к невозможности исполнения Управляющей организацией обязательств по эксплуатации, ремонту, техническому и аварийному обслуживанию указанных инженерных сетей, устройств и оборудования, ответственность за эксплуатацию, ремонт, техническое и аварийное обслуживание, а также ответственность за устранение последствий аварий возлагается на Собственника.
6. При привлечении Собственником сторонних организаций к производству работ на общих внутридомовых инженерных сетях, устройствах и оборудовании, входящих в зону ответственности Управляющей организации, но находящихся в помещении Собственника и/или проходящим транзитом через помещения Собственника, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ, имуществу Собственника, общему имуществу, имуществу других собственников помещений в многоквартирном доме, имуществу Управляющей организации или третьих лиц, несет Собственник. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.
7. Собственником и Управляющей организацией достигнуто соглашение о том, что границы эксплуатационной ответственности устанавливаются согласно вышеприведенной схеме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491.

**Зона ответственности
Собственника:**

**Зона ответственности
Управляющей компании:**



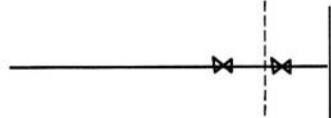
СИСТЕМА ОТОПЛЕНИЯ:

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).



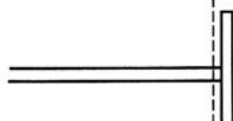
СИСТЕМА ГВС:

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.



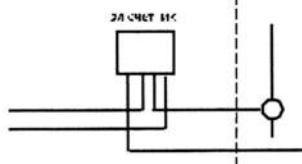
СИСТЕМА ХВС:

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.



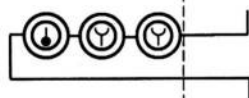
СИСТЕМА КНС:

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.



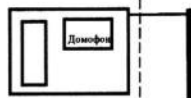
СИСТЕМА ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЯ:

в т.ч. оборудование электрощитовых; 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 ОХРАННО-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.

Собственник (представитель собственника):

Управляющая организация:

АО «Наш дом – Мультисервисная компания»

Представитель по доверенности

Подпись: _____

_____ / Скопина М.В./