

Договор №120/25
на оказание услуг по управлению многоквартирным домом

город Симферополь

30 декабря 2025 года

Общество с ограниченной ответственностью «Монолит-Комфорт» (далее – «Управляющая организация»), в лице Генерального директора Шандер Ольги Александровны, действующей на основании Устава с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Капитал-Инвест-Групп», в лице генерального директора Ильина Юрия Ивановича (далее-Застройщик»), именуемые в дальнейшем Стороны, руководствуясь частью 14 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

1.1. По данному Договору Застройщик выступает от своего имени и в своих интересах, а Управляющая организация осуществляет свою деятельность в интересах всех собственников помещений в многоквартирном доме, нанимателей, арендаторов и других физических и юридических лиц, проживающих, пользующихся и владеющих помещениями на законных основаниях.

1.2. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

2.1. Управляющая организация по заданию Застройщика в течение всего срока действия настоящего договора обязуется за плату оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме по адресу: **Республика Крым, г. Симферополь, ул. Святителя Гурия, дом 7 корпус 2** (кадастровый номер земельного участка 90:22:010201:33462, дата ввода в эксплуатацию 29.12.2025 г., номер разрешения на ввод объекта в эксплуатацию 91-RU93308000-2636-2025) (далее – «многоквартирный дом»), предоставлять коммунальные услуги лицам, принявшим помещения после ввода многоквартирного дома в эксплуатацию по передаточному акту, или иному документу с момента такой передачи, собственникам жилого/нежилого помещения с момента возникновения права собственности на помещение, нанимателям жилого помещения в таком доме с момента заключения договора найма, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Управляющая организация оказывает услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанные в **Приложении № 2** к настоящему Договору.

2.3. В течение действия настоящего Договора Застройщик не ведет самостоятельной деятельности по управлению и эксплуатации многоквартирным домом.

2.4. Настоящий договор не регулирует отношения его Сторон по вопросу проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома.

2.5. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление, приведен в **Приложении № 1** к настоящему Договору. Элементы озеленения и благоустройства, предназначенные для организации досуга, развития, занятий физической культурой и спортом, в том числе детская площадка с элементами благоустройства на территории жилого комплекса (далее- ЖК), на котором располагается данный многоквартирный дом, входит в состав общего имущества всех МКД, входящих в состав данного ЖК, пропорционально площади МКД. Содержание указанных элементов озеленения и благоустройства несут все собственники жилого комплекса.

2.6. Управляющая компания осуществляет обслуживание многоквартирного дома в пределах границ эксплуатационной ответственности. Внешней границей сетей электро-, водоснабжения и водоотведения, входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии

коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Границей эксплуатационной ответственности между управляющей организацией и собственниками жилых(нежилых) помещений является: на системах холодного и горячего водоснабжения - отсекающая арматура (первый вентиль), установленная до индивидуальных приборов учета; на системе канализации - плоскость раструба тройника; по системе отопления- отсекающая арматура (первый вентиль), установленная до индивидуальных приборов учета; по электрооборудованию - отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.) кабель/провод на ИПУ квартиры/помещения; по строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру.

2.7. Многоквартирный дом передается Застройщиком в управление Управляющей организации по Акту приема-передачи.

2.8. Управляющая организация выполняет работы и оказывает услуги, которые возможны в сложившихся условиях для достижения целей управления многоквартирным домом.

2.9. Управляющая организация приступает к выполнению работ, оказанию услуг по содержанию и ремонту общего имущества, а также к осуществлению иной деятельности согласно п 3.1.1, 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. На момент начала выполнения работ, оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества и управлению, управляющая организация проводит повторный осмотр МКД. Результаты осмотра оформляются в виде дополнения к дефектному акту, составленному на дату приема дома.

2.10. Лица, принявшие помещения по передаточному акту, или иному документу, собственники жилых (нежилых) помещений и наниматели жилых помещений, застройщик самостоятельно заключают договора со специализированной организацией, осуществляющей услугу по сбору и транспортированию ТКО и строительных отходов.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Приступить к выполнению настоящего Договора не позднее с даты включения в лицензию.

- принять по акту приема-передачи общее имущество, а также техническую документацию в отношении многоквартирного дома;

- контролировать своевременное внесение лицами, принявшими помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственниками жилого/нежилого помещения, нанимателями жилого помещения установленных обязательных платежей и взносов;

- контролировать и требовать исполнения договорных обязательств обслуживающими, Ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе объема, качества и сроков предоставления лицам, принявшим помещения в данном доме по передаточному акту, или иному документу с момента такой передачи, собственникам жилого/нежилого помещения, нанимателям жилого помещения жилищных, коммунальных и прочих услуг;

- установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств составлением соответствующих актов;

- составлять сметы доходов и расходов на соответствующий год и отчет о финансово-хозяйственной деятельности;

- вести реестр лиц, принявших помещения в данном доме по передаточному акту, или иному документу с момента такой передачи, собственников жилого/нежилого помещения, нанимателей жилого помещения;

- производить прием и рассмотрение обращений, жалоб лиц, принявших помещения в данном доме по передаточному акту, или иному документу с момента такой передачи, собственников жилого/нежилого помещения, нанимателей жилого помещения, на действия (бездействие) обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций.

3.1.2. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;

3.1.3. Управлять многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством РФ.

3.1.4. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и/или специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовывать предоставление коммунальных услуг, проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством РФ. В целях исполнения настоящего Договора Управляющая организация обязуется заключать от своего имени договоры с ресурсоснабжающими организациями предоставляющими коммунальные ресурсы (холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение), договоры с организациями оказывающие услуги и/или осуществляющими работы необходимые для надлежащего оказания услуг по управлению МКД.

3.1.5. Вести и хранить документацию на многоквартирный дом, а также хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением договора.

3.1.6. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома. Организовывать работы по ликвидации аварий в данном многоквартирном доме.

3.1.7. Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии со стандартами и правилами деятельности по управлению многоквартирными домами, установленными в соответствии со ст.161 ЖК РФ Правительством РФ, требованиями технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.8. Предоставлять по запросу Застройщика в сроки установленные законодательством документы, связанные с выполнением обязательств по договору управления многоквартирным домом.

3.1.9. Исполнять обязательства в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных настоящим договором.

3.1.10. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке жилых/нежилых помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению (в случае обнаружения) в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.1.11. В течение срока, установленного законодательством РФ, рассматривать обращения и претензии (жалобы) от заявителя и предоставить ответ.

3.2. Застройщик обязан:

3.2.1. Передать Управляющей организации общее имущество в многоквартирном доме, качество которого соответствует требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством РФ и пригодный для использования по акту приема передачи не позднее 30 рабочих дней с момента подписания Договора. Передать по акту приема-передачи техническую, учетную и расчетную и иную, необходимую для обслуживания и содержания МКД документацию, инструкцию по эксплуатации многоквартирного дома разработанную Застройщиком, а также подписанный Сторонами дефектный акт (дефектные акты), составленные в ходе приемки дома, не позднее 30 (тридцати) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора. Сроки устранения недостатков, указанные в дефектном акте, являются обязательными для Застройщика. В случае отсутствия в дефектном акте конкретных сроков устранения по каждому пункту, недостатки подлежат устранению в срок не более 45 (сорока пяти) календарных дней с даты подписания акта Сторонами, если иное не предусмотрено законодательством РФ. Предоставить Управляющей организации сведения о всех лицах, принявших помещения в данном доме по передаточному акту, собственниках помещений в МКД, с документальным подтверждением таких сведений, также ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации Многоквартирного дома и управления им.

3.2.2. Подписать дефектный(е) акт(ы), составленные при приемке-передаче МКД от застройщика в управляющую организацию. В случае отказа от подписания дефектные акты подписываются в одностороннем порядке

3.2.3. Передать Управляющей организации полномочия по управлению многоквартирным домом, предусмотренные настоящим договором и действующим законодательством РФ.

3.2.4. Не передавать права настоящего договора другим управляющими организациями в период действия настоящего договора.

3.2.5. Застройщик обязан в разумные сроки за счет собственных средств в течении всего гарантийного срока устранять недостатки, в том числе скрытые, в том числе такие которые были выявлены в период гарантийных обязательств, устранить недостатки, указанные в дефектных актах, составленных при приемке-передаче МКД от застройщика к управляющей организации, в сроки указанные в таких актах .

3.2.6. Предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещения, принадлежащие Застройщику на случай проведения аварийных работ, а также реестр лиц, принявших от Застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту, предоставить копии документов, подтверждающих законные основание лиц, принявшим от застройщика помещения в данном доме по передаточному акту, документы подтверждающие права собственности на помещения в многоквартирном доме.

3.2.7. В случае обнаружения информировать Управляющую организацию и при необходимости аварийно-диспетчерскую службу обо всех обнаруженных неисправностях инженерных сетей, оборудования, общедомовых, индивидуальных приборов учета, а также оказывать содействие в их устранении.

3.2.8. Оплачивать содержание жилья и коммунальные услуги в отношении помещений в Многоквартирном доме с момента выдачи ему разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, до момента передачи этих помещений по передаточному акту или до момента регистрации права собственности за третьими лицами помещения, собственником которых является застройщик.

3.2.9. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Застройщику помещения строго руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующим законодательством РФ.

4. ПРАВА СТОРОН.

4.1. Управляющая организация вправе:

4.1.1. Требовать от Застройщика безвозмездного и в разумный срок устранения недостатков в порядке гарантийного обслуживания, выявленных на этапе приемки МКД, а также в процессе эксплуатации и обслуживания общедомового имущества, строительных и иных работ ненадлежащего качества и/или выполненных с нарушением проектной и иной документации, требованиям технических и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

4.1.2. Принимать от лиц, принявших помещения в данном доме по передаточному акту с момента такой передачи, собственников жилого/нежилого помещения, нанимателей жилого помещения плату за содержание и ремонт общего имущества, а также оказанные коммунальные услуги.

4.1.3. Требовать внесения платы за выполненные работы по содержанию и ремонту многоквартирного дома, оказание коммунальных услуг от лиц, принявших помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственников жилого/нежилого помещения, нанимателей жилого помещения, принимать меры по взысканию задолженности, а также начисление пени в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.1.4. В случае невнесения лицами, принявшими помещения в данном доме по передаточному акту с момента такой передачи, собственниками жилого/нежилого помещения, нанимателями жилого помещения оплаты за услуги по настоящему Договору, производить ограничение жилищный услуг, а также ограничение и/или отключение коммунальных услуг согласно действующему законодательству РФ, до внесения оплаты за такие услуги в полном объеме.

4.1.5. Требовать допуска в занимаемое лицами, принявшими помещения в данном доме по

передаточному акту, с момента такой передачи, собственниками жилого/нежилого помещения, нанимателями жилого помещения, работников или представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) в заранее согласованное время для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, относящегося к общему имуществу и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий – в любое время.

4.1.6. Требовать от лиц, принявших от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственников жилого/нежилого помещения, нанимателей жилого помещения, полного возмещения ущерба, причиненного по их вине общему имуществу.

4.1.7. В случае непредставления лицами, принявшими помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственниками жилого/нежилого помещения, нанимателями жилого помещения до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных нормативов по количеству проживающих в квартире лиц с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления ими сведений о показаниях приборов учета.

4.1.8. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных лицами, принявшими помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственниками жилого/нежилого помещения, нанимателями жилого помещения, проводить перерасчет размера платы предоставления услуг на основании фактических показаний приборов учета.

4.1.9. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

4.2. Застройщик вправе:

4.2.1. Требовать от Управляющей организации исполнения своих обязательств по настоящему договору в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных настоящим договором.

4.2.2. Контролировать выполнение Управляющей организацией ее обязательств по договору управления в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.2.3. Получать коммунальные услуги, отвечающие параметрам качества и надежности в объеме не ниже установленного.

4.2.4. Получать информацию об организациях (название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб), осуществляющих обслуживание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме; об организациях - поставщиках коммунальных и иных услуг.

4.2.5. Знакомиться с договорами, заключенными Управляющей организацией в целях реализации настоящего договора.

4.2.6. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ

5. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА УПРАВЛЕНИЕ МКД, СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ.

5.1. Цена настоящего Договора определяется:

- размером платы за оказание услуг по управлению многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества (Приложение №3 к Договору);
- размером платы за иные услуги в случае их оказания.

Размер платы за коммунальные услуги рассчитываются Управляющей организацией как произведение установленных тарифов на объем потребленных ресурсов согласно показаниям приборов учета. При отсутствии приборов учета или использовании не поверенных приборов учета, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления с учетом количества проживающих, устанавливаемым уполномоченным органом согласно действующему законодательству РФ.

5.2. Управляющая организация самостоятельно осуществляет сбор денежных средств от собственников жилых и/или нежилых помещений, лиц, принявших помещения по акту приема-передачи. Застройщик не несет ответственность в случае невнесения платы собственниками

жилых и/или нежилых помещений. Управляющая организация самостоятельно обращается в суд за взысканием задолженности с собственников помещений.

5.3. Оплата лицами, принявшими помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственниками помещений, нанимателями жилого помещения оказанных услуг по договору управления многоквартирным домом осуществляется на основании выставляемого Управляющей организацией платежного документа.

5.4. Лица, принявшие помещения в данном доме по передаточному акту, или иному документу, с момента такой передачи, собственники помещений, наниматели помещений, застройщик вносят на расчетный счет Управляющей организации или через организацию, с которой Управляющая организация заключила соответствующий договор, платежи не позднее 15-го числа месяца, следующего за расчетным. Неиспользование помещения не является основанием невнесения платы за управление, содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги.

5.5. Размер платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества на основании предложений Управляющей организации устанавливается на срок действия Договора.

5.6. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимной договоренности Сторон.

6. ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА.

6.1. Застройщик обязан передает Управляющей организации многоквартирный жилой дом и прилегающую к МКД территорию, качество которых должно соответствовать проектной и иной документации, требованиям технических и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

6.2. Застройщик обязан передает Управляющей организации по акту приема -передачи всю техническую, проектную и иную, связанную с управлением и обслуживанием домом документацию. В случае не передачи Застройщиком в Управляющую организацию всей и/или части документации на МКД, все убытки понесенные Управляющей организацией, в связи невозможностью надлежащего выполнения настоящего договора, компенсируются Застройщиком.

6.3 При выявлении на этапе приемки МКД от Застройщика в Управляющую организацию, а также в процессе эксплуатации и обслуживания общедомового имущества, строительных и иных работ ненадлежащего качества, Застройщик обязан безвозмездно и в разумный срок устраняет недостатки в порядке гарантийных обязательств, в том числе в сроки указанные в Федеральном законе №214-ФЗ от 30.12.2004 года.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

7.1.1. В случае выявления в течение гарантийного срока недостатков (дефектов) общего имущества МКД, не зафиксированных в первичном дефектном акте (Приложение № 4), Стороны составляют новый дефектный акт. Указанный акт подлежит оформлению в качестве Дополнительного соглашения к настоящему Договору и становится его неотъемлемой частью. В Дополнительном соглашении Стороны в обязательном порядке устанавливают календарные сроки устранения каждого вида недостатков, а также вправе установить имущественную ответственность (штраф/пеню) Застройщика за нарушение данных сроков.

7.2. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий, в порядке, установленном законодательством. Управляющая компания не несет ответственность за ущерб возникший в связи с не устранением недостатков, указанных в дефектном акте.

7.3. Управляющая организация не осуществляет охрану и не несет материальную ответственность за сохранность имущества собственников, пользователей, Застройщика.

7.4. Ликвидацию последствий аварий на общедомовом имуществе, произошедших по вине собственников, нанимателей и т.д. осуществляется Управляющей организацией за счет средств таких собственников, нанимателей и т.д.

7.5. Собственники несут имущественную ответственность, в т.ч. перед Управляющей организацией за действия лиц, которым они предоставили свое помещение во владение и/или пользование (аренду).

7.6. В случае нарушения лицами, принявшими от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственниками помещений, нанимателями помещений, Застройщиком, в отношении не переданных помещений по акту приема-передачи или иному документу, сроков внесения платежей, установленных настоящим договором, Управляющая организация взыскивает с них пени в размере 1/300 (одной трехсотой) учетной ставки рефинансирования ЦБ РФ за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Управляющей организацией, и подлежит уплате собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 6 настоящего договора.

7.7. Застройщик отвечает за недостатки общего имущества в МКД, допущенные при строительстве дома, если они выявлены в течение гарантийного срока и/или требования к застройщику предъявлены в течение срока исковой давности с момента обнаружения недостатков. При условии, что такие недостатки возникли с учета надлежащей эксплуатации и обслуживания имущества. Гарантийный срок начинает течь со дня подписания первого документа о передаче объекта долевого строительства. В отношении инженерного и технологического оборудования, входящего в состав общего имущества в доме, он составляет три года, в отношении иного общего имущества - пять лет, если иной срок не указан в паспорте завода изготовителя. Требования к Застройщику об устранении недостатков общего имущества МКД предъявляется выбранной для управления домом управляющей организацией.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА, ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ.

8.1. Договор заключен на 3(три) месяца и вступает в силу с даты включения дома в лицензию.

При отсутствии заявления какой-либо Стороны о прекращении Договора по окончании срока его действия, Договор считается продленным считается продлённым на аналогичный срок и на действующих условиях (ч.6 ст.162 ЖК РФ), с сохранением порядка пролонгации на последующие.

8.2. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется по согласованию обеих сторон в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ, оформляются дополнительными соглашениями к договору, которые являются неотъемлемой частью договора и вступают в силу в указанный в них срок. После присвоения адреса многоквартирному дому Застройщик и Управляющая организация подписывают дополнительное соглашение к настоящему договору.

8.3. В случае расторжения договора Управляющая организация за 5 дней до прекращения действия договора обязана передать техническую документацию на общее имущество в многоквартирном доме, полученную от Застройщика при передаче общего имущества в многоквартирном доме.

8.4. Любые дефектные акты, акты осмотра, акты о выявлении скрытых недостатков, подписанные Сторонами в период действия настоящего Договора и касающиеся гарантийных обязательств Застройщика, приобретают силу условий настоящего Договора только при условии их оформления в виде Дополнительных соглашений к нему.

9. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА.

9.1. Любая Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства, в соответствии с настоящим Договором несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и не предотвратимых при данных условиях обстоятельств.

К таким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора; военные действия; террористические акты и иные не зависящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности: нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора; отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров; отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств; банкротство Стороны Договора.

9.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

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

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

10.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами в досудебном претензионном порядке со сроком рассмотрения письменной претензии до 30 дней. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке.

10.2. Настоящий Договор составлен в двух идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, - по одному для каждой из Сторон. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

11. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ К ДОГОВОРУ

Неотъемлемой частью настоящего договора является:

1. Приложение № 1 (Состав общего имущества в МКД)
2. Приложение №2 (Перечень и периодичность оказания услуг по МКД)
3. Приложение №3 (Размер платы за содержание и ремонт общего имущества собственников помещений в МКД).
4. Приложение №4 (Акт приема –передачи МКД, Дефектный Акт.

12. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН.

| Управляющая организация: | Застройщик |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>ООО «Монолит-Комфорт» Юр. адрес: 295050, Россия, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Ростовская, 19А, офис 101 ОГРН 1149102086517 ИНН 9102043874/КПП 910201001 Адрес электронной почты: comfort@monolit.net тел. +7 (978) 701-54-33 р/с: 40702810702130000029 К/с 30101810835100000123 БИК 043510123 АО «ГЕНБАНК» в г. Симферополь</p> | <p>Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Капитал- Инвест-Групп», Юр. адрес: 295022, Республика Крым, г.Симферополь, ул. Севастопольская, д.43Б пом.1 ОГРН 1149102170117 КПП: 910201001/ИНН: 9102063599 Адрес электрон ной почты: kvartalmindal@yandex.ru тел. +7 (978) 999-90-00 р/с: 40702810522910000946 К/с: 30101810145250000411 БИК: 044525411 Банк: Филиал «Центральный» Банк ВТБ (ПАО)</p> |
| <p>Генеральный директор ООО «Монолит-Комфорт»  _____ О.А.Шандер</p> | <p>Генеральный директор ООО «СЗ» «КИГ»  _____ Ильин Ю.И.</p> |

Приложение №1

к Договору №120/25 от 30 декабря 2025 года.

Состав общего имущества в Многоквартирном доме по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Святителя Гурия,, дом 7 корпус 2,

Постановление Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» регулируют отношения по содержанию общего имущества, принадлежащего на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме.

Общее имущество в многоквартирном доме - имущество, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме в том числе:


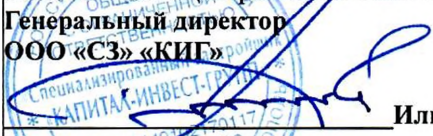
помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты в количестве 2 шт., входные двери, межэтажные лестничные площадки, лестницы, лифтовые шахты, крыльцо; иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, земельный участок с элементами озеленения и благоустройства, предназначенные для организации досуга, развития, занятий физической культурой и спортом, в том числе детская площадка с элементами благоустройства; Элементы озеленения и благоустройства, предназначенные для организации досуга, развития, занятий физической культурой и спортом, в том числе детская площадка с элементами благоустройства на территории жилого комплекса (далее- ЖК), на котором располагается данный многоквартирный дом, входит в состав общего имущества всех МКД, входящих в состав данного ЖК, пропорционально площади МКД. Содержание указанных элементов озеленения и благоустройства несут все собственники жилого комплекса. Фундамент, подвал; крыша, включающая кровлю, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, внешний водосток и водоотводящие устройства; внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, отопления, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, отопления, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, а также механическое электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях. Узел учета тепловой энергии (ОДПУ) - 1 шт, Индивидуальный тепловой пункт - 1 шт, АПС, СОУЭ, ДУ, ОДПУ по электроэнергии-1 шт, 1 насосная станция ХВС, узла учета ХВС - , 3 пожарных гидранта на сетях ХВС на придомовой территории, пожарная станция, на каждом этаже по 4 пожарных рукава , 4 крана., 4 огнетушителя.

Классы энергоэффективности здания - А+

Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

год постройки: 2025 год; максимальное количество этажей 17, в том числе 1 подземный; Общая площадь — 9770,9 м² общая площадь жилых помещений с учетом балконов и лоджий, веранд, террас)—6587,0м²/6352,4м² (без учета лоджий, балконов), площадь нежилых помещений-1983,9м², количество жилых помещений: 128 количество нежилых помещений -101, высота здания 51,4м

ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН.

| Управляющая организация: | Застройщик |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ООО «Монолит-Комфорт» | Общество с ограниченной ответственностью |
| Юр. адрес: 295050, Россия, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Ростовская, 19А, офис 101 | «Специализированный застройщик «Капитал-Инвест-Групп», |
| ОГРН 1149102086517 | Юр. адрес: 295022, Республика Крым, г.Симферополь, ул. Севастопольская, д.43Б пом.1 |
| ИНН 9102043874/КПП 910201001 | ОГРН 1149102170117 |
| Адрес электронной почты: | КПП: 910201001/ИНН: 9102063599 |
| comfort@monolit.net | Адрес электрон ной почты: kvartalmindal@yandex.ru |
| тел. +7 (978) 701-54-33 | тел. +7 (978) 999-90-00 |
| р/с: 40702810702130000029 | р/с: 40702810522910000946 |
| К/с 30101810835100000123 | К/с: 30101810145250000411 |
| БИК 043510123 | БИК: 044525411 |
| АО «ГЕНБАНК» в г. Симферополь | Банк: Филиал «Центральный» Банк ВТБ (ПАО) |
| Генеральный директор | Генеральный директор |
| ООО «Монолит-Комфорт» | ООО «СЗ» «КИГ» |
|  О.А.Шандер |  Ильин Ю.И. |

Приложение №2
к Договору № 120/25 от 30 декабря 2025 года



Перечень и периодичность оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений многоквартирного дома по адресу Республика Крым г. Симферополь, ул. Святителя Гурия, дом 7 корпус 2.

| № п/п | Наименование работ и услуг | периодичность |
|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| 1 | Содержание жилья | |
| 1.1 | Содержание придомовой территории | |
| 1.1.1 | Посыпка территории песком (1 кл. терр.), | 1 раз в сутки во время гололеда (в рабочие дни) |
| 1.1.2 | Подметание свежевыпавшего снега толщиной до 2 см на территории с усоверш. покр. 1 кл. | 1 раз в сутки в дни снегопада (в рабочие дни) |
| 1.1.3 | Подметание территории в дни без снегопада (усоверш. покр. 1 кл. терр.), | ежедневно (в рабочие дни) |
| 1.1.4 | Сдвигание свежевыпавшего снега в дни сильных снегопадов | 1 раз в сутки в дни снегопада (в рабочие дни) |
| 1.1.5 | Очистка от снега и наледи контейнерной площадки в холодный период | 1 раз в сутки (в рабочие дни) |
| 1.1.6 | Подметание территории в теплый период (усоверш. покр. 1 кл. терр.) | ежедневно (в рабочие дни) |
| 1.1.7 | Очистка урн от мусора | ежедневно (в рабочие дни) |
| 1.1.8 | Промывка урн | 1 раз в месяц |
| 1.1.9 | Уборка газонов от листьев, сучьев, мусора (средняя засоренность) | 3 раза в неделю |
| 1.1.10 | Протирка указателей | 2 раз в год |
| 1.2 | Уборка мест общего пользования | |
| 1.2.1 | Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа | 1 раз в неделю |
| 1.2.2 | Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей | ежедневно (в рабочие дни) |
| 1.2.3 | Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей | 1 раза в неделю |
| 1.2.4 | Подметание площадок и ступеней перед входом в подъезд | ежедневно (в рабочие дни) |
| 1.2.5 | Мытье площадок и ступеней перед входом в подъезд | 3 раза в неделю |
| 1.2.6 | Мытье лестничных площадок и маршей выше третьего этажа | 2 раза в месяц |
| 1.2.7 | Обметание пыли с потолков | 2 раза в год |
| 1.2.8 | Мытье окон, в. т.ч. рамы, переплеты, стекла (легкодоступные) | 2 раза в год |
| 1.2.9 | Влажная протирка колпаков светильников | 2 раза в год |
| 1.2.10 | Влажная протирка подоконников | 1 раз в неделю |
| 1.2.11 | Влажная протирка дверей | 1 раз в неделю |
| 1.2.12 | Влажная протирка перил | 1 раз в неделю |
| 1.2.13 | Влажная протирка почтовых ящиков | 1 раз в месяц |
| 1.2.14 | Мытье пола кабины лифта | ежедневно (в рабочие дни) |
| 1.2.15 | Мытье стен и потолка кабины лифта | 2 раза в месяц |
| 1.3 | Дератизация и дезинсекция | 2 раза в год |
| 1.4 | Благоустройство территории | |
| 1.4.1 | Работы по благоустройству территории МКД в пределах суммы предусмотренной размером платы | по необходимости |
| 1.5 | Озеленение | |

| | | |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| 1.5.1 | Работы по озеленению на территории МКД в пределах суммы предусмотренной размером платы | по необходимости |
| 1.6 | Обслуживание лифтов | постоянно |
| 1.7 | Ежегодное страхование лифтов | ежегодно |
| 1.8 | Аварийное обслуживание | круглосуточно |
| 1.9 | Обслуживание внутридомовых инженерных сетей | |
| 1.9.1. | Техническое обслуживание системы ХВС | |
| 1.9.1.1 | Общий осмотр тех. состояния водопровода ХВС (без учета обхода квартир), | 2 раза в месяц |
| 1.9.1.2 | Общие приборы учета воды. Визуальный осмотр и проверка пломб на ППР | 1 раз в месяц |
| 1.9.1.3 | Общие приборы учета воды, ИПУ. Снятие и фиксация показаний. | 1 раз в месяц |
| 1.9.2 | Техническое обслуживание системы водоотведения | |
| 1.9.2.1 | Общий осмотр тех. состояния канализации (без учета обхода квартир) | 2 раза в месяц |
| 1.9.2.2 | Очистка труб канализации и фасонных частей от нароста и грязи (диам. труб 100 мм) | 2 раза в год |
| 1.9.2.3 | Очистка труб канализации и фасонных частей от нароста и грязи (диам. труб до 50 мм) | 2 раза в год |
| 1.9.3 | Техническое обслуживание системы электроснабжения | |
| 1.9.3.1 | Осмотр силовых установок | 1 раз в месяц |
| 1.9.3.2 | Замеры сопротивления изоляции проводов | 1 раз в год |
| 1.9.3.3 | Осмотр открытой электропроводки | 2 раза в месяц |
| 1.9.3.4 | Проверка заземления оболочки электрокабеля | 1 раз в год |
| 1.9.3.5 | Проверка изоляции электропроводки и ее укрепление | по необходимости |
| 1.9.3.6 | Общие приборы учета электроснабжения, ИПУ. Снятие и фиксация показаний. | 1 раз в месяц |
| 1.9.4 | Техническое обслуживание системы вентиляции | |
| 1.9.4.1 | Общий осмотр тех. состояния системы вентиляции (каналы и шахты) | 3 раза в год |
| 1.9.5 | Техническое обслуживание насосных групп | по необходимости |
| 1.9.6 | Техническое обслуживание системы отопления | |
| 1.9.6.1 | Общий осмотр технического состояния системы отопления | 2 раза в месяц |
| 1.9.6.2 | Детальный осмотр разводящих трубопроводов отопления и радиаторов (без учета обхода квартир) | 2 раза в год |
| 1.9.6.3 | Осмотр запорно-регулирующей арматуры и контрольно-измерительных приборов (без учета обхода квартир) | 1 раз в месяц |
| 1.9.6.4 | Регулировка и наладка системы отопления | 1 раз в год |
| 1.9.6.5 | Ликвидация воздушных пробок в системе отопления (стояки) | по необходимости |
| 1.9.6.6 | Общие приборы учета тепловой энергии. Визуальный осмотр и проверка пломб на ППР, вычислителя, датчике давления и температур | 1 раз в месяц |
| 1.9.6.7 | Общие приборы учета тепловой энергии. Снятие и фиксация показаний. | 1 раз в месяц |
| 1.9.6.8 | Общие приборы учета тепловой энергии. Настройка тепловычислителя | 1 раз в год |
| 1.9.6.9 | Общие приборы учета тепловой энергии. Проверка работоспособности водозапорной арматуры | 2 раза в год |

| | | |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| 1.9.6.10 | Осмотр и съём показаний индивидуальных приборов учета тепловой энергии | 1 раз в месяц |
| 1.9.6.11 | Техническое обслуживание ИТП | 1 раз в месяц |
| 1.9.7. | Техническое обслуживание системы ГВС | |
| 1.9.7.1 | Общий осмотр тех. состояния водопровода ГВС (без учета обхода квартир) | 2 раза в месяц |
| 1.9.7.2 | Общие приборы учета воды. Визуальный осмотр и проверка пломб на ППР, вычислителя, датч. давления и температур | 1 раз в месяц |
| 1.9.7.3 | Общие приборы учета воды, ИПУ. Снятие и фиксация показаний | 1 раз в месяц |
| 1.9.7.4 | Частичный осмотр тех. состояния водопровода ГВС (без учета обхода квартир) | 2 раза в месяц |
| 1.9.7.5 | Забор проб воды | 2 раза в год |
| 1.10 | Ремонт внутридомовых инженерных сетей | |
| 1.10.1 | Ремонт системы ХВС | |
| 1.10.1.1 | Общ. приборы учета воды. При отказе работы счетчика снятие неисправных частей (при снятии ППР, замена проставки) | по необходимости |
| 1.10.1.3 | Уплотнение соединений диаметром от 20 мм до 63 мм | по необходимости |
| 1.10.1.4 | Прочие работы по мелкому ремонту системы ХВС | по необходимости |
| 1.10.2 | Ремонт системы водоотведения | |
| 1.10.2.1 | Временная заделка свищей и трещин на трубопроводе канализации диаметром 50 мм | по необходимости |
| 1.10.2.2 | Временная заделка свищей и трещин на трубопроводе канализации диаметром 100 мм | по необходимости |
| 1.10.2.3 | Временная заделка свищей и трещин на трубопроводе канализации диаметром 125 мм | по необходимости |
| 1.10.2.4 | Прочие работы по мелкому ремонту системы водоотведения | по необходимости |
| 1.10.3 | Ремонт системы электроснабжения | |
| 1.10.3.1 | Замена перегоревшей электролампы при входе в подъезды и технические помещения | по необходимости |
| 1.10.3.2 | Ремонт розеток | по необходимости |
| 1.10.3.3 | Ремонт выключателей | по необходимости |
| 1.10.3.4 | Прочие работы по мелкому ремонту системы электроснабжения | по необходимости |
| 1.10.4 | Ремонт системы ГВС | |
| 1.10.4.1 | Общ. приборы учета воды д. 25-40 мм. При отказе работы счетчика снятие неисправных частей (при снятии ППР, замена проставки) | по необходимости |
| 1.10.4.2 | Общ. приборы учета воды д. 50-250 мм. При отказе работы счетчика снятие неисправных частей (при снятии ППР, замена проставки) | по необходимости |
| 1.10.4.3 | Уплотнение соединений диаметром до 20 мм до 63 мм | по необходимости |
| 1.10.4.4 | Прочие работы по мелкому ремонту системы ГВС | по необходимости |
| 1.10.5 | Ремонт системы отопления | |
| 1.10.5.1 | Общ. приборы учета воды д. 25-40 мм. При отказе работы счетчика снятие неисправных частей (при снятии ППР, замена проставки) | по необходимости |
| 1.10.5.2 | Общ. приборы учета воды д. 50-250 мм. При отказе работы счетчика снятие неисправных частей (при снятии ППР, замена проставки) | по необходимости |

| | | |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| 1.10.5.3 | замена неисправных контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения | по необходимости |
| 1.10.5.4 | Прочие работы по мелкому ремонту системы отопления | по необходимости |
| 2 | Обслуживание системы АПС и СОУЭ, ДУ | ежемесячно |
| 3 | Текущий ремонт и техобслуживание конструктивных элементов | по необходимости |
| 4 | Текущий ремонт инженерных сетей | по необходимости |
| 5 | Содержание первичных средств пожаротушения | 2 раза в год |
| 6 | Ремонт лифтов | по необходимости |
| 7 | Управление МКД | в рабочие дни |
| 8 | Коммунальные услуги потребленные на общедомовое имущество (водоснабжение, электроэнергия, отопление) | по фактическому потреблению |

| | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Управляющая организация: ООО «Монолит-Комфорт» Юр. адрес: 295050, Россия, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Ростовская, 19А, офис 101 ОГРН 1149102086517 ИНН 9102043874/КПП 910201001 Адрес электронной почты: comfort@monolit.net тел. +7 (978) 701-54-33 р/с: 40702810702130000029 К/с 30101810835100000123 БИК 043510123 АО «ГЕНБАНК» в г. Симферополь</p> <p>Генеральный директор ООО «Монолит-Комфорт»</p> <p> _____ О.А. Шандер</p> | <p>Застройщик Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Капитал-Инвест-Групп», Юр. адрес: 295022, Республика Крым, г.Симферополь, ул. Севастопольская, д.43Б пом.1 ОГРН 1149102170117 КПП: 910201001/ИНН: 9102063599 Адрес электронной почты: kvartalmindal@yandex.ru тел. +7 (978) 999-90-00 р/с: 40702810522910000946 К/с: 30101810145250000411 БИК: 044525411 Банк: Филиал «Центральный» Банк ВТБ (ПАО)</p> <p>Генеральный директор ООО «СЗ» «КИГ»</p> <p> _____ Ильин Ю.И.</p> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Размер платы
за содержание и ремонт общего имущества собственников помещений
многоквартирного дома по адресу: Республика Крым г. Симферополь,
ул. Святителя Гурия, дом 7 корпус 2

| | год | мес | мес руб/м ² |
|---------------------------------------------------------|--------------|------------|------------------------|
| Уборка лестничных клеток | 748 060,10 | 62 338,34 | 6,38 |
| Уборка придомовой территории | 474 865,74 | 39 572,15 | 4,05 |
| Дератизация, дезинсекция | 117 250,80 | 9 770,90 | 1,00 |
| Благоустройство территории | 452 588,09 | 37 715,67 | 3,86 |
| Озеленение | 623 774,26 | 51 981,19 | 5,32 |
| Обслуживание лифтов | 147 736,01 | 12 311,33 | 1,26 |
| Ежегодное страхование лифтов | 7 035,05 | 586,25 | 0,06 |
| Ремонт лифтов | 117 250,80 | 9 770,90 | 1,00 |
| Аварийное обслуживание | 144 218,48 | 12 018,21 | 1,23 |
| Содержание внутридомовых инженерных сетей | 681 227,15 | 56 768,93 | 5,81 |
| Текущий ремонт инженерных сетей в процессе эксплуатации | 117 250,80 | 9 770,90 | 1,00 |
| Текущий ремонт конструктивных элементов | 117 250,80 | 9 770,90 | 1,00 |
| Обслуживание систем АПС и СОУЭ, ДУ | 314 232,14 | 26 186,01 | 2,68 |
| Содержание первичных средств пожаротушения | 17 587,62 | 1 465,64 | 0,15 |
| Управление МКД | 844 205,76 | 70 350,48 | 7,20 |
| итого | 4 924 533,60 | 410 377,80 | 42,00 |

Управляющая организация:
ООО «Монолит-Комфорт»

Юр. адрес: 295050, Россия, Республика Крым,
г. Симферополь, ул. Ростовская, 19А, офис 101
ОГРН 1149102086517
ИНН 9102043874/КПП 910201001
Адрес электронной почты:
comfort@monolit.net
тел. +7 (978) 701-54-33
р/с: 40702810702130000029
К/с 30101810835100000123
БИК 043510123
АО «ГЕНБАНК» в г. Симферополь

Генеральный директор
ООО «Монолит-Комфорт»

О.А. Шандер

Застройщик

Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «Капитал-Инвест-Групп»,

Юр. адрес: 295022, Республика Крым,
г. Симферополь, ул. Севастопольская, д.43Б пом.1
ОГРН 1149102170117
КПП: 910201001/ИНН: 9102063599
Адрес электронной почты:
kvartalmindal@yandex.ru
тел. +7 (978) 999-90-00
р/с: 40702810522910000946
К/с: 30101810145250000411
БИК: 044525411
Банк: Филиал «Центральный» Банк ВТБ (ПАО)

Генеральный директор
ООО «СЗ» «КИ»

Ильин Ю.И.

ДЕФЕКТНЫЙ АКТ

| | |
|------------------|---|
| Номер документа | 1 |
| Дата составления | |

Место нахождения объекта

ЖК «Миндаль» г. Симферополь, ул. Святителя Гурия, дом 7
(адрес, здание, сооружение, помещение)

На основании
приказа

от

30.12.2025 г.

№

1

утверждена комиссия в составе:

Гл. инженер ООО «Монолит-Комфорт»

Алексенко Н.А.

*Руководитель Клиентского центра
«Крымская Роза» ООО «Монолит-Комфорт»*

Смагина Е.В.

*Инженер по организации
эксплуатации и ремонту зданий и
сооружений ООО «Монолит-Комфорт»*

Багратян Г.З.

*Инженер по эксплуатации
теплотехнического оборудования
ООО «Монолит-Комфорт»*

Ислямов Р.И.

Инженер ВКХ ООО «Монолит-Комфорт»

Яландаев Д.В.

Гл. энергетик ООО «Монолит-Комфорт»

Кольчев С.В.

*Производитель работ ООО «СЗ
«КИГ»*

Калашников Д.В.

*Руководитель проекта ООО «СЗ
«КИГ»*

Ахпаров Н.А.

*Руководитель службы заказчика
ООО «СЗ «КИГ»*

Галкин Р.Д.

Инженер ПТО ООО «СЗ «КИГ»

Рура Я.В.

Инженер ПТО ООО «СЗ «КИГ»

Костинский С.М.

(должность)

(Ф.И.О.)

| | |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Место нахождения объекта | ул. Святителя Гурия, дом 7, корпус 1, ЖК «Миндаль» 15.1 (адрес, здание, сооружение, помещение) |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|

| Наименование | Замечание | Срок устранения | Ответственный исполнитель | Отметка о выполнении |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|---------------------------|----------------------|
| Входная группа | Отсутствует навигация, отсутствует нумерация почтовых ящиков. | | | |
| 1 этаж | Отсутствует однолинейная схема. Частичная покраска стен, вход в колясочную треснуто стекло на дверях, нет дверной планки. | | | |
| 2 этаж | Отсутствует однолинейная схема. Частичная покраска стен, отсутствуют потолочные плиты в МОПЕ. | | | |
| 3 этаж | Отсутствует однолинейная схема. Подходящий и отходящий к ПУ провод не обжат концевыми клеммами. Частичная покраска стен, отсутствуют потолочные плиты в МОПЕ. Нет вентиляционной решетки. | | | |
| 4 этаж | Отсутствует однолинейная схема. Частичная покраска стен, установить потолочные плиты в МОПЕ. | | | |
| 5 этаж | Отсутствует однолинейная схема. Частичная покраска стен, установить потолочные плиты в МОПЕ. | | | |
| 6 этаж | Отсутствует однолинейная схема. Частичная покраска стен, установить потолочные плиты в МОПЕ. | | | |
| 7 этаж | Отсутствует однолинейная схема. Подходящий и отходящий к ПУ провод не обжат концевыми клеммами. Подходящий и отходящий к ПУ провода проложены сверху ПУ – перемонтировать. Частичная покраска стен, установить потолочные плиты в МОПЕ. | | | |
| 8 этаж | Отсутствует однолинейная схема. Частичная покраска стен, установить потолочные плиты. | | | |
| 9 этаж | Отсутствует однолинейная схема. Подходящий и отходящий к ПУ провод не обжат концевыми клеммами. Частичная покраска стен, установить потолочные плиты в МОПЕ. | | | |
| 10 этаж | Отсутствует однолинейная схема. Отсутствует две плитки потолка. Частичная покраска стен в МОПЕ. | | | |
| 11 этаж | Отсутствует однолинейная схема. Подходящий и отходящий к ПУ провод не обжат концевыми клеммами. Нет крышки ревизионного люка, частичная покраска стен в МОПЕ. | | | |
| 12 этаж | Отсутствует однолинейная схема. Частичная покраска стен, установить потолочные плиты в МОПЕ. Одна секция потолка деформирована. | | | |
| 13 этаж | Отсутствует однолинейная схема. Подходящий и отходящий к ПУ провод не обжат концевыми клеммами. Частичная покраска стен, установить потолочные плиты. | | | |

| | | | | |
|--------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|
| 14 этаж | Отсутствует однолинейная схема. Покраска стен, установить потолочные плиты в МОПЕ. | | | |
| 15 этаж | Отсутствует однолинейная схема. Подходящий и отходящий к ПУ провод не обжат концевыми клеммами. Отсутствует крышка ревизионного люка. Покраска стен, установить потолочные плиты. Смещено стекло на пожарном шкафу | | | |
| 16 этаж | Отсутствует однолинейная схема. Подходящий и отходящий к ПУ провод не обжат концевыми клеммами. Не работает светильник лифтового холла. отсутствует крышка ревизионного люка в МОПЕ, одной потолочной плитки, покраска стен в МОПЕ. Отсутствует табло лифта. | | | |
| Лестничный марш | | | | |
| МОП | В этажных щитах не прикручены концевые клеммы выравнивания потенциала. Автоматические выключатели смонтированы ниже технологического отверстия в дверце этажного щита. На всех этажах отсутствуют пожарные рукава и огнетушители. Дыры в стенах в дальних частях коридоров возле вентиляции. Отсутствует поэтажная навигация. На лестницах грязно. | | | |
| Фасадные стены | | | | |
| Технический этаж (выход на крышу) | | | | |
| Крыша | Отсутствует частично теплоизоляция на грубах подпора воздуха и дым удаления. На стенах частично отсутствует утеплитель. в местах выхода пож. вент шахт – дыры в стенах. | | | |
| Подвал | Не убран, грязно., выходы вентиляции с кладовых, не оштукатурены. | | | |
| Электрощитовая | | | | |
| ИТП. Узел учета тепловой энергии. | Не проводился ПНР узла учета тепловой энергии. Нет акта ввода в эксплуатацию. | | | |
| Территория МАФ, двор. | Отсутствует авто полив, отсутствует частично озеленение территории. | | | |
| ОПС и СОУЭ | | | | |
| Лифты, домофоны | Отсутствует диспетчеризация с лифтами , 16 этаж отсутствует табло указания этажности над грузовым лифтом. | | | |
| Документация | | | | |
| Инженерные коммуникации и системы ресурсоснабжения МКД | Отсутствуют договора: на энергоснабжение с ГУП РК «Крымэнерго», на поставку воды с ГУП РК «Вода Крыма». Отсутствуют акты тестирования и ввода в эксплуатацию общедомовых и индивидуальных приборов учета электрической энергии. Дом подключен к сетям водоснабжения и электроснабжения по временной схеме к сетям ООО «Акура». | | | |


| | | | | |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|--|--|
| | Отсутствует возможность визуального съема показаний приборов учета воды в месте врезки в магистральный водопровод (ГУП РК «Вода Крыма» приборы учета воды такого типа не принимает к эксплуатации) | | | |
| Место нахождения объекта | | ул. Святителя Гурия, дом 7, корпус 2, ЖК «Миндаль» 15.2 | | |
| | | (адрес, здания, сооружение, помещение) | | |
| Входная группа | | | | |
| 1 этаж | Отсутствует однолинейная схема. Не работают 2 светильника. Покраска стен. На лестничной клетке не горит 1 лампа, неизвестный провод протянут через стены, провода домофона не спрятаны в стену. | | | |
| 2 этаж | Отсутствует однолинейная схема. Покраска стен, установка потолочных плит, установка вентиляционных решеток. Разбита плитка в лифтхолле. | | | |
| 3 этаж | Отсутствует однолинейная схема. Покраска стен, установка потолочных плит, установка вентиляционных решеток | | | |
| 4 этаж | Отсутствует однолинейная схема. Покраска стен, установка потолочных плит, установка вентиляционных решеток. | | | |
| 5 этаж | Отсутствует однолинейная схема. Покраска стен, установка потолочных плит, установка вентиляционных решеток. Разбита 1 плитка на полу в МОП. | | | |
| 6 этаж | Отсутствует однолинейная схема. Подходящий и отходящий к ПУ провод не обжат концевыми клеммами. Покраска стен, установка потолочных плит, установка вентиляционных решеток. | | | |
| 7 этаж | Отсутствует однолинейная схема. Подходящий и отходящий к ПУ провод не обжат концевыми клеммами. Покраска стен, установка потолочных плит, установка вентиляционных решеток. | | | |
| 8 этаж | Отсутствует однолинейная схема. Подходящий и отходящий к ПУ провод не обжат концевыми клеммами. Покраска стен, установка потолочных плит, установка вентиляционной решетки. Не горит дисплей грузового лифта, МОП разбита 1 плитка на полу, местами отсутствует затирка на полу, над дверью в МОП осыпается краска, не заделана штроба над кнопкой пожаротушения. | | | |
| 9 этаж | Отсутствует однолинейная схема. Подходящий и отходящий к ПУ провод не обжат концевыми клеммами. Покраска стен, установка потолочных плит, установка вентиляционных решеток. Нет стекла на пожарном шкафу в МОПе, местами отсутствует затирка на полу. | | | |

| | | | | |
|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|
| 10 этаж | Отсутствует однолинейная схема. Подходящий и отходящий к ПУ провод не обжат концевыми клеммами. Покраска стен, установка потолочных плит, установка вентиляционных решеток. Дверь справа в Лифтхале без ручки. | | | |
| 11 этаж | Отсутствует однолинейная схема. Подходящий и отходящий к ПУ провод не обжат концевыми клеммами. Покраска стен, установка потолочных плит, установка вентиляционных решеток. | | | |
| 12 этаж | Отсутствует однолинейная схема. Подходящий и отходящий к ПУ провод не обжат концевыми клеммами. Покраска стен, установка потолочных плит, установка вентиляционных решеток. | | | |
| 13 этаж | Отсутствует однолинейная схема. Подходящий и отходящий к ПУ провод не обжат концевыми клеммами. Покраска стен, установка потолочных плит, установка вентиляционных решеток. В Лифтхолле над кнопкой пожаротушения провод не скрыт в стену. МОП нет стекла на пожарном шкафу. | | | |
| 14 этаж | Отсутствует однолинейная схема. Подходящий и отходящий к ПУ провод не обжат концевыми клеммами. Отрегулировать датчики движения. Покраска стен, установка потолочных плит, установка вентиляционных решеток. Лифтхолл дверь справа деформирована, лопнута ручка, МОП трещины на стенах, дырки в стене около 112 квартиры, плохо закрашена шпаклевка на стене. | | | |
| 15 этаж | Отсутствует однолинейная схема. Подходящий и отходящий к ПУ провод не обжат концевыми клеммами. Покраска стен, установка потолочных плит, установка вентиляционных решеток. МОП деформирован пожарный шкаф, трещины на стенах. | | | |
| 16 этаж | Отсутствует однолинейная схема. Подходящий и отходящий к ПУ провод не обжат концевыми клеммами. Не работает светильник лифтового холла. Покраска стен, установка потолочных плит, установка вентиляционных решеток. МОП плохо зафиксирована лампа, смещена 1 секция потолка, над дверью одной из квартир следы потеков воды и плесени. | | | |
| Лестничный марш | Грязный, требуется уборка и окрашивание. | | | |
| МОП | В этажных щитах не прикручены концевые клеммы выравнивания потенциала. Автоматические выключатели смонтированы ниже технологического отверстия в дверце этажного щита. Отсутствует поэтажная навигация. На лестницах грязно. | | | |
| Фасадные стены | | | | |

| | | | | |
|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|--|--|
| Технический этаж (выход на крышу) | | | | |
| Крыша | Отсутствует частично теплоизоляция на трубах подпора воздуха и дым удаления. На стенах частично отсутствует утеплитель. в местах выхода пож. вент шахт – дыры в стенах. | | | |
| Подвал | Не убран, грязно., выходы вентиляции с кладовых, не оштукатурены. | | | |
| Электрощитовая | | | | |
| ИТП. Узел учета тепловой энергии. | Не проводился ПНР узла учета тепловой энергии. Нет акта ввода в эксплуатацию. | | | |
| Территория МАФ, двор. | Отсутствует авто полив, отсутствует частично озеленение территории. | | | |
| ОПС и СОУЭ | | | | |
| Лифты, домофоны | Отсутствует диспетчеризация с лифтами, табло в пассажирском лифте установлено не по стандарту(боком). Углы вокруг лифта без заглушек (открытые крепления). | | | |
| Документация | | | | |
| Инженерные коммуникации и системы ресурсоснабжения МКД | Отсутствуют договора: на энергоснабжение с ГУП РК «Крымэнерго», на поставку воды с ГУП РК «Вода Крыма». Отсутствуют акты тестирования и ввода в эксплуатацию общедомовых и индивидуальных приборов учета электрической энергии. Дом подключен к сетям водоснабжения и электроснабжения по временной схеме к сетям ООО «Акура». Отсутствует возможность визуального съема показаний приборов учета воды в месте врезки в магистральный водопровод (ГУП РК «Вода Крыма» приборы учета воды такого типа не принимает к эксплуатации) | | | |
| Место нахождения объекта | | ул. Святителя Гурия, дом 7, корпус 3, ЖК «Миндаль» 15.3 | | |
| | | (адрес, здание, сооружение, помещение) | | |
| Входная группа | Отсутствует навигация, отсутствует нумерация почтовых ящиков. | | | |
| 1 этаж | Отсутствует однолинейная схема. Подходящий и отходящий к ПУ провод не обжат концевыми клеммами. Открытые рамы дверей(нет доборов). | | | |
| 2 этаж | Отсутствует однолинейная схема. Подходящий и отходящий к ПУ провод не обжат концевыми клеммами. Нет вентиляционной решётки. Отсутствует несколько секций потолка. Не работают светильники. Не покрашены штробы в МОП. | | | |

| | | | | |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|
| 3 этаж | Отсутствует однолинейная схема. Подходящий и отходящий к ПУ провод не обжат концевыми клеммами. Нет вентиляционной решётки. Отсутствует несколько секций потолка. В МОП не работают светильники. Нет 1 стекла на пожарном шкафу. Не закрашена штроба. | | | |
| 4 этаж | Отсутствует однолинейная схема. Подходящий и отходящий к ПУ провод не обжат концевыми клеммами. Нет вентиляционной решётки. Отсутствует несколько секций потолка. Щель между плиткой и лифтом. В МОП нет нескольких секций потолка. Нет 1 стекла на пожарном шкафу. Не горит несколько светильников. | | | |
| 5 этаж | Отсутствует однолинейная схема. Подходящий и отходящий к ПУ провод не обжат концевыми клеммами. Нет вентиляционной решётки. Отсутствует несколько секций потолка. Щели между плиткой и коробом лифта. В МОП не горит несколько светильников. | | | |
| 6 этаж | Отсутствует однолинейная схема. Подходящий и отходящий к ПУ провод не обжат концевыми клеммами. Нет вентиляционной решётки. Отсутствует несколько секций потолка. Не закрашена штроба. | | | |
| 7 этаж | Отсутствует однолинейная схема. Подходящий и отходящий к ПУ провод не обжат концевыми клеммами. Нет вентиляционной решётки. Отсутствует несколько секций потолка. Смещена секция потолка. | | | |
| 8 этаж | Отсутствует однолинейная схема. Подходящий и отходящий к ПУ провод не обжат концевыми клеммами. Нет вентиляционной решётки. Отсутствует несколько секций потолка. В МОП не закрашена шпаклёвка. | | | |
| 9 этаж | Отсутствует однолинейная схема. Подходящий и отходящий к ПУ провод не обжат концевыми клеммами. Нет вентиляционной решётки. Отсутствует несколько секций потолка. Не закрашена шпаклёвка. | | | |
| 10 этаж | Отсутствует однолинейная схема. Подходящий и отходящий к ПУ провод не обжат концевыми клеммами. Нет вентиляционной решётки. Отсутствует несколько секций потолка. Дисплей лифта слишком утоплен в стену. | | | |
| 11 этаж | Отсутствует однолинейная схема. Подходящий и отходящий к ПУ провод не обжат концевыми клеммами. Нет вентиляционной решётки. Отсутствует несколько секций потолка. Не работает 1 светильник. | | | |

| | | | | |
|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|
| 12 этаж | Отсутствует однолинейная схема. Подходящий и отходящий к ПУ провод не обжат концевыми клеммами. Нет вентиляционной решётки. Отсутствует несколько секций потолка. В МОП деформирована 1 секция потолка. | | | |
| 13 этаж | Отсутствует однолинейная схема. Подходящий и отходящий к ПУ провод не обжат концевыми клеммами. Покраска стен, установить потолочные плиты, установить вентиляционные решетки. Разбито стекло на пожарном щите. | | | |
| 14 этаж | Отсутствует однолинейная схема. Подходящий и отходящий к ПУ провод не обжат концевыми клеммами. Покраска стен, установить потолочные плиты, установить вентиляционные решетки. Разбиты стекла на пожарном щите. | | | |
| 15 этаж | Отсутствует однолинейная схема. Подходящий и отходящий к ПУ провод не обжат концевыми клеммами. Покраска стен, установить потолочные плиты, установить вентиляционные решетки. Криво установлен дисплей пассажирского лифта. | | | |
| 16 этаж | Отсутствует однолинейная схема. Подходящий и отходящий к ПУ провод не обжат концевыми клеммами. Покраска стен, установить потолочные плиты, установить вентиляционную решетку, нет крышки ревизионного люка, нет стекла на входной двери. Дыра над лифтовым щитом. В лифтхолле дверь справа без стекла. Не работают светильники. | | | |
| Лестничные марши | Не работают светильники между этажами: 4-5, 11-12. | | | |
| Фасадные стены | | | | |
| Технический этаж (выход на крышу) | | | | |
| Крыша | Отсутствует частично теплоизоляция на трубах подпора воздуха и дым удаления. На стенах частично отсутствует утеплитель. в местах выхода пож. вент шахт – дыры в стенах. | | | |
| Подвал | Не убран, грязно., выходы вентиляции с кладовых, не оштукатурены. | | | |
| МОП | В этажных щитах не прикручены концевые клеммы выравнивания потенциала. Автоматические выключатели смонтированы ниже технологического отверстия в дверце этажного щита. Нет вентиляционных решёток в лифтхолл и МОП. Дыры в стене, около вентиляционной решётки в МОП. | | | |
| Электрощитовая | | | | |
| Насосная | | | | |
| ИТП. Узел учета тепловой энергии | Не проводился ПНР узла учета тепловой энергии. Нет акта ввода в эксплуатацию. | | | |
| Документация | | | | |

| | | | | |
|--------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------|
| ОПС и СОУЭ | | | | |
| Лифты, домофоны | Отсутствует диспетчеризация на лифтах. | | | |
| Инженерные коммуникации и системы ресурсоснабжения МКД | Отсутствуют договора: на энергоснабжение с ГУП РК «Крымэнерго», на поставку воды с ГУП РК «Вода Крыма». Отсутствуют акты тестирования и ввода в эксплуатацию общедомовых и индивидуальных приборов учета электрической энергии. Дом подключен к сетям водоснабжения и электроснабжения по временной схеме к сетям ООО «Акура». Отсутствует возможность визуального съема показаний приборов учета воды в месте врезки в магистральный водопровод (ГУП РК «Вода Крыма» приборы учета воды такого типа не принимает к эксплуатации) | | | |
| Территория МАФ, двор. | Не подключены светильники наружного освещения со стороны подпорной стены и автомобильной дороги. Отсутствует авто полив, отсутствует частично озеленение территории. | | | |
| Комиссия в составе: | | | | |
| | Гл. инженер ООО «Монолит-Комфорт» |  | | Алексеев Н.А. |
| | Руководитель Клиентского центра «Крымская Роза» ООО «Монолит-Комфорт» |  | | Смагина Е.В. |
| | Инженер по организации эксплуатации и ремонту зданий и сооружений ООО «Монолит-Комфорт» |  | | Багратян Г.З. |
| | Инженер по эксплуатации теплотехнического оборудования ООО «Монолит-Комфорт» |  | | Ислямов Р.И. |
| | Инженер ВКХ ООО «Монолит-Комфорт» |  | | Яландаев Д.В. |
| | Гл. энергетик ООО «Монолит-Комфорт» |  | | Колычев С.В. |
| | Производитель работ ООО «СЗ «КИГ» |  | | Калпynиков Д.В. |
| | Руководитель проекта ООО «СЗ «КИГ» |  | | Ахпаров Н.А. |
| | Руководитель службы заказчика ООО «СЗ «КИГ» |  | | Галкин Р.Д. |
| | Инженер ПТО ООО «СЗ «КИГ» |  | | Рура Я.В. |
| | Инженер ПТО ООО «СЗ «КИГ» |  | | Костинский С.М. |