

**Договор №112/25**  
**на оказание услуг по управлению многоквартирным домом**

город Симферополь

«30» декабря 2025 г.

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 «Роза Север», в лице Общества с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ПРОЕКТНЫЙ ОФИС», в лице директора Писаревой Натальи Сергеевны (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, город Симферополь, с севера - Симферопольская объездная дорога, с востока - ул.Куйбышева, с юга проектируемая дорога городского значения, с запада- ул. Киевская, участок 1.1, этап 2, секция В7..кадастровый номер земельного участка 90:010101:29352 (далее – «многоквартирный дом»), дата ввода в эксплуатацию 26.12.2025 г., номер разрешения на ввод объектов в эксплуатацию 91-RU93308000-2132-2025,(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.

2.10. Лица, принявшие помещения по передаточному акту, или иному документу, собственники жилых (нежилых) помещений и наниматели жилых помещений 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 даты включения дома в лицензию.

- 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 обязуется:**

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. 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. Предоставить управляющей организации сведения о всех лица, принявших помещения в данном доме по передаточному акту, собственниках помещений в МКД, с документальным подтверждением таких сведений.

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

3.2.3. Не передавать права настоящего договора другим управляющим организациям в период действия настоящего договора.

3.2.4. Застройщик обязан в разумные сроки за счет собственных средств в течение всего гарантийного срока устранять недостатки, в том числе скрытые, в том числе такие которые были умышленно скрыты Застройщиком.

3.2.5. 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 основания лиц, принявших от застройщика помещения в данном доме по передаточному акту, документы подтверждающие права собственности на помещения в многоквартирном доме.

3.2.6. 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 жилищных 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 помещение, 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, производить

перерасчет размера платы предоставления услуг на основании фактических показаний приборов учета.

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

4.1.10. Требовать от застройщика компенсации затрат, связанных с устранением недостатков, выявленных при приемке дома, в период гарантийных обязательств, также в процессе эксплуатации и обслуживания общедомового имущества в полном объеме, в случае устранения таких недостатков силами управляющей организации.

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.

4.2.4. 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 помещение 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 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.

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 передать 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 передать 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 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.

6.4. В случае устранения недостатков силами управляющей организации, застройщик обязан компенсировать управляющей организации такие затраты в полном объеме, в срок не более 20 дней, с момента выставления счета управляющей организацией.

## **7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

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

7.2. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

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

7.4. Ликвидацию последствий аварий, произошедших по вине собственников, обеспечивает Управляющая организация за счет средств собственников либо собственник с согласия Управляющей организации.

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, 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.

## **8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА, ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ.**

8.1. Договор заключен на 3(три) месяца и вступает в силу с 01.01.2026 г. но не позднее даты включения дома в лицензию.

При отсутствии заявления какой-либо Стороны о прекращении Договора по окончании срока его действия, Договор считается продленным считается продленным 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 подписывает 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.

## 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).

## 12. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН.

<p><b>Управляющая организация:</b> <b>ООО «Монолит-Комфорт»</b> Юридический адрес: 295050, Россия, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Ростовская, 19А, офис 101 ИНН 9102043874/КПП 910201001 ОГРН 1149102086517 р/с 40702810702130000029 К/с 30101810835100000123 БИК 043510123 АО «ГЕНБАНК» в г. Симферополь</p> <p><b>Генеральный директор</b>  <b>О.А.Шандер</b></p>	<p><b>Застройщик</b> <b>ООО «Специализированный застройщик «Роза Север» в лице Общества с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ПРОЕКТНЫЙ ОФИС»</b> Юридический адрес: 295034, Респ Крым, г Симферополь, пр-кт Победы, д 28А, оф 515 ОГРН 1199112015123 ИНН/КПП 9102258809 /910201001 р/с _____ К/с _____ БИК _____ Банк _____</p> <p><b>Директора</b>  <b>Писарева Н.С.</b></p>
--	--

**Приложение №1**  
к Договору №112/25 от «30» декабря 2025 г.

**Состав общего имущества в Многоквартирном доме по адресу: Республика Крым, город Симферополь, с севера - Симферопольская объездная дорога, с востока - ул.Куйбышева, с юга проектируемая дорога городского значения, с запада- ул. Киевская, участок 1.1, этаж 2, секция В7.**

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, лифт в количестве 1 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, том числе песочница, качели, игровые элементы и т.д. 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, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях. Узел учета тепловой энергии (ОДПУ) - 1 шт, в т.ч. тепловычислитель -1шт, расходомер - 3шт; преобразователь давления - 2 шт, термопреобразователь сопротивления - 2 шт. Индивидуальные тепловые пункты - 1 шт, в т.ч. теплообменник - 2 шт, КЗР - 2 шт, щит управления - 1 шт, насос циркуляционный 4 шт, насос подпиточный - 1 шт, термопреобразователь сопротивления - 3 шт, реле давления -4 шт. АПС, СОУЭ, 2 узла учета ХВС, ОДПУ по электроэнергии, 3 пожарных гидранта на наружных сетях ХВС. Насосная станция ХВС.

Класс энергоэффективности здания В.

**Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:**

год постройки: 2025 год; максимальная высота дома -23,95 м, максимальное количество этажей-8, в том числе подземный. Общая площадь — 3142,50 м<sup>2</sup> общая площадь жилых помещений с учетом балконов и лоджий, веранд, террас) — 2057,70 м<sup>2</sup> / 1771,60 м<sup>2</sup> (без учета лоджий, балконов).

площадь нежилых помещений- 796,20м<sup>2</sup>, количество жилых помещений:-40; количество нежилых помещений -74

## 12. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН.

<p><b>Управляющая организация:</b> <b>ООО «Монолит-Комфорт»</b> Юридический адрес: 295050, Россия, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Ростовская, 19А, офис 101 ИНН 9102043874/КПП 910201001 ОГРН 1149102086517 р/с 40702810702130000029 К/с 30101810835100000123 БИК 043510123 АО «ГЕНБАНК» в г. Симферополь</p> <p><b>Генеральный директор</b>  <b>О.А.Шандер</b></p>	<p><b>Застройщик</b> <b>ООО «Специализированный застройщик «Роза Север» в лице Общества с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ПРОЕКТНЫЙ ОФИС»</b></p> <p>Юридический адрес: 295034, Респ Крым, г Симферополь, пр-кт Победы, д 28А, оф 515 ОГРН 1199112015123 ИНН/КПП 9102258809 /910201001 р/с _____ К/с _____ БИК _____ Банк _____</p> <p><b>Директора</b>  <b>Писарева Н.С.</b></p> <p></p>
---	--

**Приложение №2**  
к Договору №112/25 от «30» декабря 2025 г.

**Перечень и периодичность оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений многоквартирного дома по адресу: Республика Крым, город Симферополь, с севера - Симферопольская объездная дорога, с востока - ул.Куйбышева, с юга проектируемая дорога городского значения, с запада- ул. Киевская, участок 1.1, этап 2, секция В7.**

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование работ и услуг</b>	<b>периодичность</b>
<b>1</b>	<b>Содержание жилья</b>	
<b>1.1</b>	<b>Содержание придомовой территории</b>	
1.1.1	Посыпка территории песком (1 кл. терр.),	1 раз в сутки во время гололеда (в рабочие дни)
1.1.2	Подметание свежесвыпавшего 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 свежесвыпавшего 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
<b>1.2</b>	<b>Уборка мест общего пользования</b>	
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)

		дни)
1.2.15	Мытье стен и потолка кабины лифта	2 раза в месяц
<b>1.3</b>	<b>Дератизация и дезинсекция</b>	<b>2 раза в год</b>
<b>1.4</b>	<b>Благоустройство территории</b>	
1.4.1	Работы по благоустройству территории МКД в пределах суммы предусмотренной размером платы	по необходимости
<b>1.5</b>	<b>Озеленение</b>	
1.5.1	Работы по озеленению на территории МКД в пределах суммы предусмотренной размером платы	по необходимости
<b>1.6</b>	<b>Обслуживание лифтов</b>	<b>постоянно</b>
<b>1.7</b>	<b>Ежегодное страхование лифтов</b>	<b>ежегодно</b>
<b>1.8</b>	<b>Аварийное обслуживание</b>	<b>круглосуточно</b>
<b>1.9</b>	<b>Обслуживание внутридомовых инженерных сетей</b>	
<b>1.9.1.</b>	<b>Техническое обслуживание системы ХВС</b>	
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 ИПР	1 раз в месяц
1.9.1.3	Общие приборы учета воды, ИПУ. Снятие и фиксация показаний.	1 раз в месяц
<b>1.9.2</b>	<b>Техническое обслуживание системы водоотведения</b>	
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
<b>1.9.3</b>	<b>Техническое обслуживание системы электроснабжения</b>	
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
<b>1.9.4</b>	<b>Техническое обслуживание системы вентиляции</b>	
1.9.4.1	Общий осмотр тех. состояния системы вентиляции (каналы и шахты)	3 раза в год
<b>1.9.5</b>	<b>Техническое обслуживание насосных групп</b>	<b>по необходимости</b>
<b>1.9.6</b>	<b>Техническое обслуживание системы отопления</b>	
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 съем показаний индивидуальных приборов учета тепловой энергии	1 раз в месяц
1.9.6.11	Техническое обслуживание ИТП	1 раз в месяц
1.9.7.	<b>Техническое обслуживание системы ГВС</b>	
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	<b>Ремонт внутридомовых инженерных сетей</b>	
1.10.1	<b>Ремонт системы ХВС</b>	
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	<b>Ремонт системы водоотведения</b>	
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	<b>Ремонт системы электроснабжения</b>	
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	<b>Ремонт системы ГВС.</b>	
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	<b>Ремонт системы отопления</b>	
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	<b>Обслуживание системы АПС и СОУЭ</b>	ежемесячно
3	<b>Текущий ремонт и техобслуживание конструктивных элементов</b>	по необходимости
4	<b>Текущий ремонт инженерных сетей</b>	по необходимости
5	<b>Содержание первичных средств пожаротушения</b>	2 раза в год
6	<b>Ремонт лифтов</b>	по необходимости
7	<b>Управление МКД</b>	в рабочие дни
8	<b>Коммунальные услуги потребленные на общедомовое имущество (водоснабжение, электроэнергия, отопление)</b>	по фактическому потреблению

<p><b>Управляющая организация:</b>  <b>ООО «Монолит-Комфорт»</b>  Юридический адрес: 295050, Россия, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Ростовская, 19А, офис 101  ИНН 9102043874/КПП 910201001  ОГРН 1149102086517  р/с 40702810702130000029  К/с 30101810835100000123  БИК 043510123  АО «ГЕНБАНК» в г. Симферополь</p> <p>Генеральный директор    <b>О.А.Шандер</b></p>	<p><b>Застройщик</b>  <b>ООО «Специализированный застройщик «Роза Север» в лице Общества с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ПРОЕКТНЫЙ ОФИС»</b></p> <p>Юридический адрес: 295034, Респ Крым, г. Симферополь, пр-кт Победы, д 28А. оф 515  ОГРН 1199112015123  ИНН/КПП 9102258809 /910201001  р/с _____  К/с _____  БИК _____  Банк _____</p> <p>Директора  <b>Писарева Н.С.</b></p> 
---	--

