

Договор №109/25
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 «Элиф», в лице директора Чолаха Мустафы Айдеровича (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 5.1, секция С17.4 (кадастровый номер земельного участка 90:22:010201:33440, дата ввода в эксплуатацию 26.12.2025 г., номер разрешения на ввод объекта в эксплуатацию 91-RU93308000-2584-2025, (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 дома 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 пригодное для использования по акту приема передачи не позднее 10 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 10 (десяти) 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 лица, 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 умышленно скрыты Застройщиком.

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 основания лиц, принявших 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 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, 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.

4.2.4. 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 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.

7.2. 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. 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. 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).

12. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН.

Управляющая организация:	Застройщик
<p>ООО «Монолит-Комфорт» 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>ООО «Специализированный застройщик «Элиф» 295022, Республика Крым, город Симферополь ул.Глинки, дом 57в/2а, пом 19 ОГРН 1219100007543 КПП: 910201001/ИНН: 9102273282 Адрес электрон ной почты: gielt@monolit.ne р/с _____ К/с _____ БИК _____ Банк _____</p>
<p>Генеральный директор  О.А.Шандер</p>	<p>Директора  Чолах М.А</p>



Приложение №1
к Договору №109/25 от 30 декабря 2025 года.

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 5.1, секция С17.4

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, 2 узла учета ХВС, 4 пожарных гидранта на сетях ХВС на придомовой территории, пожарная станция, на каждом этаже по два шкафа в которых располагаются два пожарных рукава и два крана.

Классы энергоэффективности здания - А++

Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:
год постройки: 2025 год; максимальное количество этажей 11, в том числе 1 подземный;
Общая площадь — 7847,50 м² общая площадь жилых помещений с учетом балконов и лоджий, веранд, террас) — 3630,80 м² / 3368,50 м² (без учета лоджий, балконов), площадь нежилых помещений - 3427,50 м², количество жилых помещений: 76; количество нежилых помещений - 191, высота здания 38,265 м

ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН.

**Управляющая организация:
ООО «Монолит-Комфорт»**

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

Генеральный директор

О.А. Шандер



Застройщик

ООО «Специализированный застройщик «Элиф»»
295022, Республика Крым, город Симферополь
ул. Глинки, дом 57в/2а, пом 19
ОГРН 1219100007543
КПП: 910201001/ИНН: 9102273282
Адрес электронной почты: rielt@monolit.n

р/с _____

К/с _____

БИК _____

Банк _____

Директора

Молах М.А



Приложение №2
к Договору № 109/25 от 30 декабря 2025 года


Перечень и периодичность оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений многоквартирного дома по адресу Республика Крым, город Симферополь, с севера - Симферопольская объездная дорога, с востока — ул. Куйбышева, с юга проектируемая дорога городского значения, с запада- ул. Киевская, участок 5.1, секция С17.4

№ 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 усoверш. покр. 1 кл.	1 раз в сутки в дни снегопада (в рабочие дни)
1.1.3	Подметание территории в дни без снегопада (усoверш. 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 (усoверш. 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, вычислителе, 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» 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 «ГЕИБАНК» в г. Симферополь Генеральный директор  О.А.Шандер</p>	<p>Застройщик ООО «Специализированный застройщик «Элиф» 295022, Республика Крым, город Симферополь, ул. Глинки, дом 57в/2а, пом 19 ОГРН 1219100007543 КПП: 910201001/ИНН: 9102273282 Адрес электронной почты: rielt@monolit.ne р/с _____ К/с _____ БИК _____ Банк _____</p> <p>Директора  Чолах М.А. </p>
--	--

Приложение №3
к Договору №109/25 от 30 декабря 2025 года

Размер платы
за содержание и ремонт общего имущества собственников помещений
многоквартирного дома

		год	мес	мес руб/м ²
1	Уборка лестничных клеток	323 604,00	26 967,00	7,50
2	Уборка придомовой территории	169 137,02	14 094,75	3,92
3	Дератизация, дезинсекция	56 091,36	4 674,28	1,30
4	Благоустройство территории	232 994,88	19 416,24	5,40
5	Озеленение	229 543,10	19 128,59	5,32
6	Обслуживание лифтов	102 690,34	8 557,53	2,00
7	Ежегодное страхование лифтов	2 588,83	215,74	0,06
8	Ремонт лифтов	43 147,20	3 595,60	1,00
9	Аварийное обслуживание	53 071,06	4 422,59	1,23
10	Содержание внутридомовых инженерных сетей	378 400,94	31 533,41	8,77
11	Текущий ремонт инженерных сетей в процессе эксплуатации	43 147,20	3 595,60	1,00
12	Текущий ремонт конструктивных элементов	43 147,20	3 595,60	1,00
13	Обслуживание систем АПС и СОУЭ	158 781,70	13 231,81	3,68
14	Содержание первичных средств пожаротушения	69 898,46	5 824,87	1,62
15	Управление МКД	310 659,84	25 888,32	7,20
	итого	2 216 903,14	184 741,93	51,00

<p>Управляющая организация: ООО «Монолит-Комфорт» 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 «ГЕЛБАНК» в г. Симферополь</p> <p>Генеральный директор О.А.Шаидер</p>	<p>Застройщик ООО «Специализированный застройщик «Элиф» 295022, Республика Крым, город Симферополь ул.Глинки, дом 57в/2а, пом 19 ОГРН 1219100007543 КПП: 910201001/ИНН: 9102273282 Адрес электронной почты: rielт@monolit.ne р/с _____ К/с _____ БИК _____ Банк _____</p> <p>Директора Чолах М.А</p>
---	--

