

**Договор №1-С16/2023**  
**оказания услуг по содержанию и ремонту общего**  
**имущества в многоквартирном доме**

г. Челябинск

«01» июля 2023 года

Собственник квартиры № \_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_, действующий от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Челябинск, ул. Смирных, д. 16 на основании Решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (*Протокол собрания №б/н от «21» июня 2023г. .*), именуемый в дальнейшем «Заказчик», «Собственник», «Пользователь помещения», с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью управляющая компания «Ермак» (ОГРН 1237400004423 ИНН 7453351313), именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», лицензия на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами от «15» февраля 2023г. - №Л 045-01048-74/00641130, выдана Главным управлением «Государственная жилищная инспекция Челябинской области», именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице директора Сухоставского Всеволода Вадимовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### 1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Челябинск.

1.2. Настоящий Договор заключен на основании Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (*Протокол б/н от «21» июня 2023 г.*) Приложение №1 - Приложение №2 к настоящему Договору).

1.3. Исполнитель в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях исполнения договора осуществляет обработку персональных данных граждан - Собственников и иных лиц, приобретающих помещения и (или) пользующихся помещениями в многоквартирном доме. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных граждан иным лицам определяются исключительно целями исполнения договора и нормами действующего законодательства Российской Федерации.

1.4. Подписанием Договора Собственник выражает согласие на возможность передачи Исполнителю персональных данных с целью ведения учета жилищно - коммунальных услуг сторонним организациям для автоматизированного составления и печати квитанций, услуг по регистрационному учету, обеспечения работы Исполнителя и выполнения Исполнителем обязанностей, предусмотренных законодательством. К персональным данным, подлежащим передаче, относятся только те данные, которые необходимы для составления квитанций на оплату жилищно-коммунальных услуг в соответствии с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации и данных для оказания услуги по регистрационному учету.

### 2. Предмет Договора

2.1. По настоящему Договору Исполнитель обязуется по заданию Заказчика оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в установленные настоящим Договором сроки и порядке, а Заказчик обязуется оплатить оказанные услуги и работы в размере, порядке и сроки, которые установлены настоящим Договором.

2.2. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, оказываемых Заказчику, приведен в Приложении №1 к настоящему Договору.

2.3. Пользователями помещений признаются: собственники жилых помещений - граждане и члены их семей, наниматели жилых помещений и члены их семей, собственники нежилых помещений и лица, пользующиеся нежилыми помещениями, которым нежилые помещения переданы по договору аренды или безвозмездного пользования.



### 3. Права и обязанности Сторон

#### 3.1. Обязанности Сторон:

3.1.1. Содержать общее имущество в многоквартирном доме в соответствии с требованиями нормативных правовых актов, а также санитарных и эксплуатационных норм, правил пожарной безопасности.

3.1.2. Создавать и обеспечивать благоприятные и безопасные условия для проживания граждан и деятельности организаций, находящихся в нежилых помещениях многоквартирного дома.

3.1.3. Раскрывать информацию о своей деятельности в сфере управления многоквартирным домом.

3.2. Заказчик и пользователи помещений многоквартирного дома обязуются:

3.2.1. Своевременно и в полном объеме оплачивать услуги и работы по настоящему Договору.

3.2.2. Сообщать Исполнителю о выявленных неисправностях в состоянии общего имущества в многоквартирном доме.

3.2.3. Обеспечить доступ Исполнителя в помещения общего пользования для оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных настоящим Договором, а также осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций и иного оборудования, находящегося в помещениях пользователей и входящего в состав общего имущества дома, а также для оказания необходимых ремонтных услуг в заранее согласованное с пользователями время, а работников аварийных служб Исполнителя - в любое время.

3.2.4. Использовать помещения и общее имущество многоквартирного дома только по назначению, поддерживать их в надлежащем состоянии, своевременно производить ремонт занимаемого помещения.

3.2.5. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, не производить установку дополнительных электроприемников повышенной мощности. За свой счет осуществлять содержание и ремонт имущества и оборудования, находящегося внутри принадлежащего ему помещения и не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома.

3.2.6. Без согласия Исполнителя не производить перепланировку, переустройство помещения и инженерных систем, не уменьшать размеры общего имущества в многоквартирном доме, не проводить изменение границ помещения и реконструкцию сетей энергоснабжения, затрагивающих интересы других собственников, без согласования с ними.

3.3. Заказчик имеет право:

3.3.1. Осуществлять контроль за исполнением обязательств Исполнителем по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме, присутствовать при оказании услуг и выполнении работ Исполнителем, связанных с исполнением им обязанностей по настоящему Договору.

3.3.2. Привлекать для контроля качества оказываемых услуг и выполняемых работ по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Заказчика, оформленное в письменном виде.

3.3.3. Требовать от Исполнителя возмещения убытков, причиненных вследствие неисполнения либо недобросовестного исполнения своих обязанностей Исполнителем по настоящему Договору.

3.3.4. Требовать от Исполнителя ежемесячного представления платежных документов.

3.4. Исполнитель обязан:

3.4.1. Осуществлять надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов, регулирующих положения, способствующие выполнению цели Договора.

3.4.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с Перечнем услуг (Приложение N 1 к настоящему Договору).

3.4.3. Оказывать иные услуги и выполнять работы, связанные с настоящим Договором, собственникам помещений в многоквартирном доме и прочим пользователям помещений в нем.

3.4.4. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки собственников помещений и прочих пользователей помещений в доме, связанные с оказанием услуг по настоящему Договору, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.



3.4.5. Рассматривать претензии Заказчика, оформленные в письменном виде, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков.

3.4.6. В случае неоказания услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Заказчика о причинах нарушения. Если неоказанные услуги могут быть оказаны позже, предоставить информацию о сроках их оказания.

3.4.7. Устранять недостатки и дефекты, выявленные в процессе эксплуатации Заказчиком, в течение **3 (трех) календарных** дней. Недостаток и дефект считаются выявленными, если Исполнитель получил письменную претензию об их устранении.

3.4.8. Представлять пользователям помещений платежные документы.

3.4.9. Обеспечить Заказчика информацией о телефонах аварийных служб и разместить ее в легкодоступных для собственников и пользователей помещений дома местах.

3.4.10. В случае оказания услуг, сопряженных с отключением инженерных систем многоквартирного дома от ресурсоснабжения, направить письменное уведомление Заказчику об оказании услуг и выполнении работ не позже чем за 1 (один) день до начала оказания таких услуг и работ, а в случаях, связанных с аварийными ситуациями, срочно уведомить Заказчика. При невозможности его уведомления на момент аварии сообщить по телефонам, предоставленным Заказчиком.

3.4.11. Направлять Заказчику при необходимости предложения о проведении ремонта общего имущества в многоквартирном доме с составлением дефектной ведомости и примерной сметой затрат.

3.4.12. Участвовать в проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также в составлении актов по фактам непредоставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту общего имущества по настоящему Договору.

3.4.13. Составлять сметы расходов, а также план-график проведения, текущего и капитального ремонтов общего имущества многоквартирного дома на очередной календарный год.

3.4.14. Вести необходимую техническую документацию на многоквартирный дом.

3.5. Исполнитель вправе:

3.5.1. Требовать от пользователей помещений соблюдения ими правил пользования помещениями, а также нормативных правовых актов, устанавливающих права и обязанности пользователей.

3.5.2. Принимать меры по взысканию с пользователей помещений задолженности по настоящему Договору.

3.5.3. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом собственников помещений многоквартирного дома, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях собственников, поставив последних в известность о дате таких осмотров.

3.5.4. Самостоятельно определять порядок, сроки и способы оказания услуг и выполнения работ, необходимых для исполнения обязательств по настоящему Договору, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии, к оказанию услуг и выполнению работ по настоящему Договору.

#### **4. Цена Договора и порядок расчетов**

4.1. Цена Договора определяется исходя из Перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, приведенного в Приложении № 1 к настоящему Договору и составляет 21,96 руб./1 кв.м. общей жилой (нежилой) площади на июнь 2023г. Если Собственники помещений на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы работ по содержанию и ремонт помещения, размер платы устанавливается в соответствии с решением органа местного самоуправления.

4.2. Цена Договора и размер платы за содержание 1 кв. м общей жилой (нежилой) площади устанавливаются на общем собрании Заказчика на срок не менее чем на год с учетом предложений Исполнителя.

4.3. Заказчик не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.4. Оплата Собственниками или иными Пользователями оказанных услуг по настоящему Договору осуществляется самостоятельно через пункты приема платежей, терминалы, банковские и (или) иные организации в соответствии со счетом-квитанцией Управляющей организации. Расходы по



расчет – кассовому обслуживанию, взимаемые банками или иными кредитными организациями, при оплате услуг по настоящему Договору несет Собственник или иной Пользователь.

В выставляемом Управляющей организацией счете указываются: размер оплаты за оказанные услуги, сумма задолженности Собственника или иных Пользователей по оплате оказанных услуг за предыдущие периоды, а также сумма пени, определенная в соответствии с условиями Договора.

4.5. Срок внесения платежей - до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.6. Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы за услуги по Договору.

## **5. Ответственность Сторон**

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. Ответственность Исполнителя:

5.2.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим Договором, Исполнитель несет ответственность, в том числе по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством.

Исполнитель несет ответственность по настоящему Договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента вступления Договора в силу.

5.2.2. Исполнитель за непредоставление пользователям доступа в занимаемое помещение в случае необходимости проведения аварийно-восстановительных работ ответственности не несет.

5.2.3. Исполнитель не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:

- противоправных действий (бездействия) собственников (пользователей помещений) и лиц, проживающих в помещениях собственников;

- использования собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;

- неисполнения собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором;

- аварий, произошедших не по вине Исполнителя, а равно при невозможности последнего предусмотреть или заблаговременно устранить причины, вызвавшие эти аварии, в том числе при наличии обстоятельств непреодолимой силы.

5.3. Ответственность Заказчика:

5.3.1. В случае неисполнения Заказчиком обязанностей по решению вопросов проведения, текущего и (или) капитального ремонта, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, Заказчик (все пользователи помещений) несет материальную ответственность перед третьими лицами (другими собственниками и пользователями помещений), имуществу которых причинен вред.

5.3.2. В случае нарушения Собственником или иным Пользователем сроков внесения платежей, установленных разделом 4 настоящего Договора, Исполнитель вправе взыскать с него пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер пени указывается в счете-квитанции, ежемесячно выставляемом Управляющей компанией, и подлежит уплате Собственником или иным Пользователем одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 4 Договора.

## **6. Порядок фиксации факта нарушения условий настоящего Договора**

6.1. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Заказчика и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу, а также по требованию Заказчика либо Исполнителя составляется Акт о нарушении условий Договора. В случае признания исполнителем или Заказчиком своей вины в возникновении нарушения Стороны могут не составлять Акт. В этом случае при наличии вреда имуществу Стороны подписывают дефектную ведомость.

6.2. Акт о нарушении условий Договора составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Заказчика (обязательно), Исполнителя, свидетелей и других лиц. Если в течение двух часов в дневное время или трех часов в ночное время (с 22:00 до



06:00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель Исполнителя не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление Акта производится без его присутствия. В этом случае Акт подписывается остальными членами комиссии.

6.3. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью людей, общему имуществу), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии и Заказчика.

6.4. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр Акта вручается Заказчику, второй - Исполнителю по почте заказным отправлением с уведомлением или непосредственно Исполнителю с регистрацией входящего номера документа (Акта).

## 7. Особые условия

7.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

## 8. Форс-мажор

8.1. 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, то есть чрезвычайных и непредотвратимых 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 независимые 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.

8.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более **2 (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.

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

## 9. Срок действия Договора

9.1. Договор заключен на 1 (*один*) год **и** вступает в действие с даты его подписания. Исполнитель обязан приступить к исполнению настоящего Договора не позднее чем через **3 (три)** дня со дня его подписания.

9.2. Стороны имеют право в одностороннем порядке отказаться от исполнения условий настоящего Договора (расторгнуть договор) путем направления уведомления другой стороне о расторжении договора за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты расторжения договора. Надлежащим уведомлением Заказчика будет являться размещение информации Исполнителем о расторжении договора на информационных досках в местах общего пользования, надлежащим уведомлением Исполнителя о расторжении договора будет являться направление уведомления о расторжении в адрес Исполнителя заказным почтовым отправлением с описью вложения.

9.3. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

## 10. Заключительные положения

10.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны.

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

10.3. Приложение:

10.3.1. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (Приложение №1).

10.3.2. *Протокол б/н от «21» июня 2023 г.* (Приложение №2).

10.3.3. Реестр собственников, заключивших Договор №№1-С16/2023 оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

## 11. Адреса и платежные реквизиты Сторон

**Заказчик:**

Приложение №3

**Исполнитель:**

**Управляющая организация**

**ООО УК «Ермак»**

454080, город Челябинск, ул. Сони Кривой,  
дом 75А офис 711 (лифт 7 этаж)

ОГРН: 1237400004423

ИНН: 7453351313

КПП: 745301001

Расчетный счет: 40702810101500178961

Банк: ООО «БАНК ТОЧКА»

БИК: 044525999

Корр. счет: 301 018 107 453 745 25 104

Email: ermak.uk@mail.ru, <https://ermak.uk/>

телефон: +7(351)225-12-90

телефон АДС: +7(922)633-60-10

Директор ООО УК «Ермак»

  
**В.В. Сухоставский**





**Перечень  
работ и услуг оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном  
доме и размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме,  
расположенном по адресу: г. Челябинск, ул. Смирных, д. 16**

Перечень работ	Периодичность
<b>1. Организация работ по обслуживанию</b>	
<b>МКД</b>	
1.1.Административно-хозяйственные, общеэксплуатационные расходы	в течение года
1.2.Расходы по организации работ	в течение года
<b>2. Содержание мест общего пользования</b>	
2.1. Генеральная уборка подъездов, в том числе мытье окон, с использованием моющих средств	самостоятельно по графику
<b>3. Уборка придомовой территории (при включении в состав общедомового имущества)</b>	
<b>Холодный период года</b>	
3.1. Очистка, уборка площадки перед входом в подъезд	По мере необходимости
3.2. Сдвигание свежевыпавшего снега, очистка от наледи, посыпка территории песком	По мере необходимости
3.3.Подметание свежевыпавшего снега	По мере необходимости
3.4.Сдвигка и подметание снега при обильном снегопаде	По мере необходимости
3.5.Удаление наледи	Во время гололеда
3.6.Посыпка территории противогололедными материалами	По мере необходимости
3.7.Уборка контейнерных площадок	один раз в неделю
<b>Теплый период года</b>	
3.2.1. Подметание придомовой территории, уборка урн от мусора	По мере необходимости
3.2.2. Сезонная санитарная уборка (субботники, кошение травы)	По мере необходимости
3.2.3.Подметание территории в дни без и с осадками до 2 см	По мере необходимости
3.2.4.Подметание территории в дни обильных осадков	По мере необходимости
3.2.5.Уборка мусора с газонов	По мере необходимости
3.2.6.Стрижка подрезка и побелка деревьев и кустарников	По мере необходимости
3.2.7.Подметание территории в дни без и с осадками до 2 см	По мере необходимости
<b>4. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации</b>	
4.1. Гидравлические и тепловые испытания ,работы по очистке теплообменного оборудования	1 раз в год
4.2. Испытания на прочность и плотность ( гидравлические испытания) узлов ввода системы отопления, промывка	1 раз в год
4.3.Проверка и осмотр конструкций и элементов зданий	1 раз в год по графику
<b>5 Проведение технических осмотров и мелкий ремонт</b>	
5.1.Проверка и устранение неисправностей электрических установок, плановые предупредительные работы электрического оборудования	2 раз в год по графику
5.2.Проверка и устранение неисправностей системы водоснабжения и внутренней канализации, регулировка системы отопления, плановые предупредительные работы общедомовых инженерных сетей	2 раза в год по графику
5.3.Проверка кровли на отсутствие протечек, выявление деформации и повреждений водоотводящих устройств,	1 раз в год

слуховых окон, выходов на крышу	
5.4.Проверка целостности оконных и дверных заполнений относящихся к общему имуществу в доме	По мере необходимости
5.5.Проверка вентиляционных каналов и шахт	1 раз в год
5.6.Дератизация, дезинсекция	2 раза в год
5.7.Аварийное обслуживание	по мере необходимости
5.8.Обслуживание ВДГО	1 раз в год по графику

**Подписи сторон:**

**Управляющая организация**

**ООО УК «Ермак»**

454080, город Челябинск, ул. Сони Кривой, дом 75А

офис 711 (лифт 7 этаж)

ОГРН: 1237400004423

ИНН: 7453351313

КПП: 745301001

Расчетный счет: 407 028 101 01500 178961

Банк: ООО «БАНК ТОЧКА»

БИК: 044525999

Корр. счет: 301 018 107 453 745 25 104

Email: ermak.uk@mail.ru, <https://ermak.uk/>

телефон: +7(351)225-12-90

телефон АДС: +7(922)633-60-10

**Директор ООО УК «Ермак»**

**Собственник (представитель):**

ПРИЛОЖЕНИЕ №3



**В.В. Сухоставский**



Приложение №3 к Договору №1-С16/2023  
оказания услуг по содержанию и ремонту общего  
имущества в многоквартирном доме от «01» 07 2023г.

**Реестр собственников,  
заключивших договор оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в  
многоквартирном доме**