

ДОГОВОР № 1 /НУ/МКД-2025
ОКАЗАНИЯ УСЛУГ И (ИЛИ) ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ ПО
СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА,
МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО
АДРЕСУ: г. Ейск, пер. Портовый, д. №14

г. Ейск

«20» августа 2025 года

Общество с ограниченной ответственностью «Городская Обслуживающая организация - Ейск», действующее на основании лицензии № 557 от «13» сентября 2016г., именуемое в дальнейшем «**Обслуживающая организация**», в лице Генерального директора Ващенко Игоря Павловича, действующей на основании Устава, по заданию и за счет собственников помещений, с одной стороны, и собственники помещений в многоквартирном доме по адресу: Краснодарский край, г. Ейск, пер. Портовый, дом № 14, в лице председателя совета многоквартирного дома — [REDACTED] собственника квартиры [REDACTED] многоквартирного дома № 14 по переулку Портовый в городе Ейске Краснодарского края, действующая на основании протокольного решения общего собрания собственником многоквартирного дома №1 от 17 августа 2025 года, именуемый в дальнейшем «**Собственник**», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, оформленного протоколом №1 от «18» августа 2025г.

1.2. Условия настоящего Договора одобрены в соответствии с п. 1.1. настоящего Договора и являются одинаковыми и обязательными для всех Собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. При исполнении настоящего договора Стороны руководствуются жилищным, гражданским и иным законодательством (далее – законодательство)

1.4. По вопросам, касающимся текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме, принимать решение может Совет многоквартирного дома в случае, если таковой наделён Собранием указанными полномочиями.

1.5. Настоящий договор заключается на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе непосредственного способа управления многоквартирным домом.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Обслуживающая организация по заданию Собственников в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме (далее в тексте читать – «содержание общего имущества»).

2.2. Состав общего имущества указан в Приложении №1 к настоящему Договору.

2.3. Предметом настоящего договора **не** является выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

2.4. Предметом настоящего Договора не является предоставление коммунальных услуг и (или) предоставление коммунальных ресурсов на содержание **Общего имущества** многоквартирного дома.

2.5. Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым и квартирным оборудованием, является: на системе холодного водоснабжения - отсекающая арматура (первый вентиль (не является общедомовым)); на системе горячего водоснабжения - отсекающая арматура (первый вентиль (не является общедомовым)), а также отсекающая арматура (первый вентиль (не является общедомовым)) горизонтальной подводки полотенцесушителя (при наличии) к стояку общедомовой системы горячего водоснабжения (при отсутствии вентиля – по контргайку полотенцесушителя, при отсутствии контргайки – место присоединения горизонтальной подводки к стояку), по отоплению - отсекающая арматура (первый вентиль (не является общедомовым)) горизонтальной подводки прибора отопления к стояку общедомовой системы отопления (при отсутствии вентиля – по контргайку прибора отопления, при отсутствии контргайки – место присоединения горизонтальной подводки к стояку); а также отсекающая арматура (первый вентиль (не является общедомовым)) горизонтальной подводки полотенцесушителя (при наличии) к стояку общедомовой системы отопления (при отсутствии вентиля – по контргайку полотенцесушителя, при отсутствии контргайки – место присоединения горизонтальной подводки к стояку), на системе канализации – до плоскости первого раструба в помещении (включая его (не является общедомовым)); по электрооборудованию – вводный прибор защиты установленный в этажном щите до счётчика (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п. (не является общедомовым)), включая его; по строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и наружная плоскость входной двери в квартиру.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. **Обслуживающая организация обязана:**

3.1.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по настоящему Договору в день, следующий за датой заключения настоящего Договора.

3.1.2. Обеспечить выполнение работ и оказание услуг согласно перечню, приведенному в Приложении № 2 настоящего договора, а также в дополнительных соглашениях к Договору, подписанных обеими сторонами.

или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в Многоквартирном доме;

з) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования в будние дни с 23.00 до 7.00, с 13.00 до 15.00 (закон Краснодарского края от 12.07.2011 №2272-КЗ), проведение строительных работ, работ по капитальному ремонту и ремонтно — восстановительных работ, кроме проведения аварийно — спасательных работ, в жилых зонах и зонах размещения организаций санаторно — курортного комплекса разрешается в рабочие дни с 9.00 часов до 20.00 часов (в соответствии с пунктом 10.3.3. Правил благоустройства территории Ейского городского поселения Ейского района, утвержденных Решением Совета Ейского городского поселения Ейского района от 29 сентября 2017 года №44/6);

и) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования в выходные и праздничные дни с 23.00 до 12.00, с 13.00 до 15.00 (ремонтные работы производить только в период с 12.00 до 20.00 в соответствии с СанПиН 2.1.2.2645-10);

к) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в Многоквартирном доме

л) не производить переоборудование и перепланировку Общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома

м) не производить без согласования с обслуживающей организацией и другими согласующими органами в установленном законодательством порядке замену остекления Помещений и балконов, а также установку на фасадах домов кондиционеров, сплитсистем и прочего оборудования, способного изменить архитектурный облик Многоквартирного дома

3.3.4. Предоставлять обслуживающей организации в течение 3-х рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения обслуживающей организации платы за жилищно-коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- о государственной регистрации права собственности на помещение (с предоставлением копий свидетельства о государственной регистрации права и технического паспорта и оригинала для сверки);

- об отчуждении помещения (с предоставлением копии зарегистрированного договора купли-продажи);

- о смене адреса фактической регистрации Собственника Помещения;

- о смене контактных данных, позволяющих сотрудникам обслуживающей организации связаться с Собственником.

3.3.5. Обеспечивать доступ представителей обслуживающей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с обслуживающей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.5.1. Доступ в Помещение предоставляется в сроки, указанные в направленном обслуживающей организацией уведомлении Собственнику помещения.

3.3.5.2. В случае отсутствия доступа в Помещение Собственника у сотрудников обслуживающей организации в указанные в уведомлении сроки, составляется акт недопуска в Помещение, который подписывается сотрудниками обслуживающей организации и двумя Собственниками других Помещений или двумя незаинтересованными лицами.

3.3.5.3. С момента составления акта недопуска в Помещение Собственника несет ответственность за ущерб имуществу Собственника (третьих лиц), нанесенный вследствие аварийных ситуаций, возникших на инженерных сетях и конструктивных элементах, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, расположенных внутри помещения, принадлежащего Собственнику.

3.3.6. Сообщать в аварийно-диспетчерскую службу обслуживающей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме, а также о сбоях в работе инженерных систем и оборудования.

3.3.7. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Собственникам имущества и оборудования, находящегося внутри помещения.

3.3.8. Содержать домашних животных в соответствии с Законом Краснодарского края от 02.12.2004 года № 800-КЗ «О содержании и защите домашних животных в Краснодарском крае».

3.3.9. Обеспечить Обслуживающую организацию ключами от мест общего пользования за счет собственников.

3.3.10 При проведении в Помещении ремонтных работ за собственный счет осуществлять вывоз строительного и крупногабаритного мусора. В случае необходимости хранения строительного мусора в местах

общего пользования в рамках дополнительных услуг Обслуживающая организация вывозит строительный мусор с территории многоквартирного дома с включением стоимости вывоза и утилизации строительного мусора в стоимость таких услуг. Стоимость данных работ (услуг) отражается в платежном документе, выставляемом Обслуживающей организацией Собственнику, отдельной строкой.

3.4. Собственники имеют право:

3.4.1. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его внаем или в аренду.

3.4.3. Взаимодействовать с обслуживающей организацией по вопросам настоящего договора через Председателя совета многоквартирного дома (уполномоченных представителей), определенных решением общего собрания.

3.4.4. Осуществлять переустройство и/или перепланировку Помещения в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ и условиями настоящего Договора.

4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Цена договора определяется как сумма платы за содержание общего имущества для собственников помещений в многоквартирном доме и включает в себя плату за услуги и работы по техобслуживанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4.2. Размер платы за содержание общего имущества МКД, включающую в себя плату за услуги, работы по техобслуживанию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме определяется общим собранием собственников с учетом предложений обслуживающей организации.

4.3. Размер платы за услуги и работы по содержанию общего имущества в многоквартирном доме для Собственников помещений устанавливается за один квадратный метр занимаемого жилого (нежилого) помещения в месяц в размере - 25,55 руб./кв.м. (Приложение №2)

4.4. Плата за содержание общего имущества и взнос на выплату вознаграждения председателю совета дома вносится собственником ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.5. Неиспользование собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за содержание общего имущества, а также взноса на выплату вознаграждения председателю совета дома.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

5.2. Обслуживающая организация не несет ответственности за убытки, причиненные Собственнику, если эти убытки вызваны действиями (бездействием) Обслуживающей организации, совершенными во исполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, и если данные решения приняты без учета предложений Обслуживающей организации, а также в случае, если необходимые решения о ремонте общего имущества в многоквартирном доме не были приняты общим собранием собственников помещений (собрание не проводилось или не состоялось), несмотря на представление Обслуживающей организацией собственникам помещений в многоквартирном доме информации в соответствии с пунктом 3.1.8. настоящего договора.

5.3. Обслуживающая организация не несет ответственности за:

- ущерб, причиненный имуществу собственников, возникший в результате строительных недоделок и скрытых дефектов, выявленных в результате эксплуатации МКД;

- техническое состояние общего имущество;

- ущерб, причиненный имуществу собственников возникший в результате систематического нарушения Собственниками условий настоящего Договора (когда неполное внесение Собственниками помещений платы по Договору приводит к невозможности для Обслуживающей организации исполнять условия Договора, в т.ч. исполнять обязанности по оплате работ, услуг, выполненных подрядными и специализированными организациями. Под таким неполным внесением Собственниками помещений платы по Договору признается случай, когда суммарный размер задолженности Собственников помещений по внесению платы по Договору за последние 12 (двенадцать) календарных месяцев превышает определенную в соответствии с Договором цену Договора за 2 (два) месяца.

5.4. Обслуживающая организация не несет ответственности перед Собственником за перебои (временное прекращение) и/или изменение параметров коммунальных услуг.

5.5. Собственники несут ответственность:

- А) за причинение материального и морального вреда третьим лицам.

- Б) за действия пользователей помещением, нанятых им ремонтных рабочих, а также рабочих, осуществляющих поставку строительных материалов и оборудования, мебели и т.п. для Собственника.

- В) за все последствия возникших по вине Собственника аварийных и иных ситуаций в Помещении Собственника.

- Г) за производство несанкционированных перепланировок, самовольную установку кондиционеров и прочего оборудования, требующего получения соответствующих разрешений и согласований, в размере стоимости по приведению Помещения в прежнее состояние, если такие работы выполнялись обслуживающей организацией.

- Д) Собственник, продавший Помещение по договорам социального найма, несет субсидиарную ответственность в случае невыполнения нанимателем условий данного договора о своевременном внесении

платы за оказанные услуги в рамках настоящего Договора.

Право Обслуживающей организации на привлечение Собственника к субсидарной ответственности возникает с момента вынесения постановления об окончании исполнительного производства и о возвращении взыскателю исполнительного документа по следующим основаниям:

- если невозможно установить местонахождение нанимателя — должника, его имущества либо получить сведения о наличии принадлежащих ему денежных средств и иных ценностей, находящихся на счетах, во вкладах или на хранении в банках или иных кредитных организациях;
- если у нанимателя — должника отсутствует имущество, на которое может быть обращено взыскание, и все принятые судебным приставом — исполнителем допустимые законом меры по отысканию его имущества оказались безрезультатными.

5.6. С момента возникновения Срока просрочки оплаты Собственнику начисляются пени на сумму задолженности в порядке и размере, установленном действующим законодательством.

5.7. В случае ненадлежащего исполнения «Собственниками» своих обязательств по внесению платы на содержание и текущий ремонт дома «Обслуживающая организация» имеет право в одностороннем порядке снизить объемы предоставляемых «Собственникам» услуг и работ по ремонту (по сравнению с запланированными).

6. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Собственники вправе отказаться от исполнения настоящего Договора после письменного предупреждения Обслуживающей организации за три месяца до прекращения обязательств. При этом уведомлением собственников о расторжении Договора является предоставление последними в Обслуживающую организацию соответствующего решения общего собрания Собственников.

6.2. Обслуживающая организация вправе отказаться от исполнения настоящего Договора после письменного предупреждения уполномоченного представителя Собственников либо совета многоквартирного дома за один месяц до прекращения обязательств независимо от мотивов.

6.3. Расторжение Договора возможно по соглашению Сторон.

6.3.1. В связи с окончанием срока действия Договора и на основании уведомления одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать, за 30 календарных дней до срока окончания действия договора.

6.3.2. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы.

6.4. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате произведенных Обслуживающей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора. При расторжении настоящего Договора Собственники обязаны возместить Обслуживающей организации стоимость выполненных работ в течение месяца с момента его расторжения.

6.5. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

6.6. После расторжения Договора вся имеющееся учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются лицу, в соответствии с действующим законодательством, уполномоченному Общим собранием Собственников, а в отсутствии такового - любому Собственнику.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор вступает в законную силу с момента его подписания Сторонами.

7.2. Настоящий Договор действует в течение одного года с момента его подписания Сторонами.

7.3. Если за 30 дней до окончания его срока действия Договора ни одна из сторон не заявит о его расторжении, настоящий Договор считается пролонгированным на следующие 12 месяцев. При этом уведомлением собственников о расторжении Договора является предоставление последними в Управляющую организацию соответствующего решения общего собрания Собственников.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Все споры по настоящему договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения - в судебном порядке, в судах по месту нахождения Обслуживающей организации.

8.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительного соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора.

8.3. Условия данного договора являются обязательными для всех Собственников многоквартирного дома.

8.4. С момента подписания договора вся предыдущая переписка, документы, соглашения, фиксирующие переговоры между Сторонами по вопросам, являющимися предметом Договора, теряют юридическую силу.

8.5. Подписанием настоящего Договора Собственники, наниматели выражают свое согласие на передачу и обработку персональных данных (Ф.И.О., адрес, учетно-регистрационные данные, сведения о составе семьи, иные данные, необходимые для начисления платы за жилое помещение и коммунальные услуги, размер задолженности) обслуживающей организацией в целях организации деятельности по приему платежей за жилое помещение, коммунальные и иные услуги, печати и доставке платежных документов, взысканию задолженности и иные цели, связанные с исполнением Договора. Обработка может осуществляться путем

сбора, записи, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), извлечения, использования, обезличивания, блокирования, удаления, уничтожения персональных данных, а также передачи (распространения, предоставления, доступа) персональных данных операторам по приему платежей и иным лицам в целях исполнения условий настоящего Договора, в том числе лицам, осуществляющим взыскание задолженности за оказываемые Обслуживающей организацией услуги в судебном порядке и в соответствии с действующим законодательством РФ. Данное согласие действует в течение всего срока действия настоящего Договора.

8.6. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Экземпляр Собственников хранится у уполномоченного представителя Собственников, второй - у обслуживающей организации. Обслуживающая организация имеет право выдать заверенную копию договора обратившемуся Собственнику за его счет.

8.7. Председатель совета многоквартирного дома является уполномоченным представителем Собственников по взаимодействию с обслуживающей организацией. В случае, если в многоквартирном доме не выбран Председатель собственников помещений в многоквартирном доме либо окончен срок полномочий Председателя собственников помещений в многоквартирном доме, составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) подписывается любым Собственником.

8.8. Порядок уведомления обслуживающей организацией Собственников. Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством, вся информация и уведомления в соответствии с Договором могут быть совершены обслуживающей организацией одним или несколькими нижеуказанными способами:

- а) путем направления Собственнику (ам) помещений заказного письма с уведомлением по адресу нахождения их Помещений в данном Многоквартирном доме;
- б) путем вручения уведомления Собственнику под расписку;
- в) путем размещения сообщения в местах, доступных для всех Собственников - на информационных стендах подъездов. Копия этого сообщения направляется Председателю совета дома;
- г) путем направления через информационную систему ГИС ЖКХ.

8.8.1. Дата, с которой Собственник(и) считается(ются) надлежащим образом уведомленным, исчисляется с дня следующего за датой отправки (размещения) соответствующего уведомления.

8.9. Неотъемлемыми приложениями к настоящему договору являются:

- 1. Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома - Приложение №1;
- 2. Размер платы за работы и (или) услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме - Приложение № 2;
- 3. Сведения о максимально допустимой мощности приборов, оборудования и бытовых машин, которые может использовать потребитель для удовлетворения бытовых нужд - Приложение № 3;

9. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

«Обслуживающая организация»:

«Собственники»:

Общество с ограниченной ответственностью
«Городская управляющая компания — Ейск»

помещений многоквартирного дома № 14 по
пер. Портовый, г. Ейск, в лице представителя:

Сокращенное наименование: ООО «ГУК - Ейск»
Лицензия серия 023 № 000645
от 13.09.2016 года № 557
Индекс: 353691, г. Ейск, ул. Коммунистическая, 20/6
Телефон/факс 8-86132-7-30-63
ИНН 2361014076 КПП 236101001 БИК 040349700 в
филиал «Южный» ПАО «БАНК УРАЛСИБ» р/с
40702810847500000225 к/с 30101810400000000700



И.П.Вашенко

Телефоны ООО «ГУК - Ейск»:
Прямая 361014076
Аварийная служба 11823610505439

8-86132-7-30-63
8-992-320-08-76

Уполномоченный представитель собственников



Настоящий договор одобрен общим собранием Собственников помещений в многоквартирном доме № 14 по пер. Портовый в г. Ейске - (протокол № 1 от «18» августа 2025г.)

Уполномоченным представителем собственников от многоквартирного дома в целях исполнения данного договора выбран(а) - [redacted]