

## Договор № \_\_\_\_\_

на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту  
общего имущества в многоквартирном доме

г. Воронеж

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_ 2026 г.

ООО «УК Железнодорожник», в лице директора Михайлова Антона Владимировича, действующего на основании Устава (далее – Заказчик), с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Ваш дом», в лице генерального директора Фаюстова Михаила Михайловича, действующего на основании Устава (далее – Подрядчик), с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны» заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### Статья 1. ПРЕДМЕТ И СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

1.1 Заказчик поручает, а Подрядчик принимает на себя обязательства по выполнению работ по капитальному ремонту системы отопления в многоквартирном доме (далее – объект), расположенном по адресу: г. Воронеж ул. Богдана Хмельницкого д.68, в соответствии со сметной документацией, прилагаемой к Договору.

1.2 Общая стоимость работ по Договору составляет 12 176 127,69 руб., в т.ч. НДС.

1.3 Указанная в пункте 1.2 стоимость работ увеличению не подлежит.

1.4 Срок выполнения работ – 15.10.2026г.

1.5 В счет стоимости работ в пределах суммы, указанной в пункте 1.2 Договора, Подрядчик берет на себя обязательство перед Заказчиком за свой риск из своих материалов, своими силами и средствами выполнить и передать результаты в соответствии с Договором, устранить все недостатки и передать результаты выполненных работ Заказчику.

1.6 Заказчик берет на себя обязательство уплатить Подрядчику за выполнение работ сумму, равную их стоимости, определенной в соответствии с Договором, в пределах суммы, указанной в пункте 1.2 Договора, в сроки и в порядке, определенные настоящим Договором.

### Статья 2. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ РАБОТ

2.1 Оплата по Договору может быть выполнена в 2 этапа:

- авансовый платеж Подрядчику в размере не более 30% от стоимости, указанной в пункте 1.2 Договора, в сумме 3 652 838,28 руб., в т. ч. НДС, может быть выплачен в течение 10 рабочих дней с даты подписания Договора Сторонами.

- окончательный платеж по завершении работ по Договору выплачивается в течение 10 рабочих дней с даты подписания Заказчиком акта по форме КС-2 и справки по форме КС-3.

Заказчик вправе не выплачивать Подрядчику аванс. В этом случае расчет по настоящему Договору Заказчик производит с Подрядчиком в течение 10 рабочих дней с даты подписания Заказчиком акта по форме КС-2 и справки по форме КС-3.

2.2 Подрядчик обязан использовать аванс для покрытия расходов по производству работ, представить представителю Заказчика по первому требованию все необходимые документы, подтверждающие использование авансового платежа в соответствии с его назначением.

### Статья 3. СРОКИ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ

3.1 Срок начала работ: не позднее «01» мая 2026 года.

3.2 Срок окончания работ: не позднее «15» октября 2026 года.

3.3 Фактической датой окончания работ на объекте является дата подписания акта о приемке в эксплуатацию рабочей комиссией законченных работ по капитальному ремонту объекта.

### Статья 4. ЗАКАЗЧИК

4.1 При выполнении настоящего Договора Заказчик обязан:

4.1.1 Передать Подрядчику по акту объект в течение 7 дней со дня подписания Договора Сторонами.

4.1.2 Обеспечить организацию технического надзора в течение всего периода производства работ.

4.1.3 Создать рабочую (приемочную) комиссию и организовать приемку и ввод в эксплуатацию объекта после капитального ремонта.

4.1.4 Рассматривать и подписывать акты по форме КС-2 и справки по форме КС-3.

### Статья 5. ПОДРЯДЧИК

5.1 При выполнении Договора Подрядчик обязан:

5.1.1 Принять от Заказчика по акту объект в срок, указанный в пункте

5.1.2 Нести ответственность перед Заказчиком за допущенные отступления от требований, предусмотренных в технической и сметной документации СНиП, за снижение или потерю прочности, устойчивости, надежности здания, сооружения или его части.

5.1.3 Поставлять на рабочую площадку материалы, оборудование, изделия, конструкции, строительную технику, необходимые для производства работ, а так же осуществлять их приемку, разгрузку и складирование. Используемые при производстве работ материалы (комплектующие и оборудование) должны соответствовать государственным стандартам РФ и техническим условиям. На всех этапах выполнения работ должно быть в наличии сертификаты (соответствия, пожарные, гигиенические), технические паспорта и (или) другие документы, удостоверяющие качество используемых Подрядчиком материалов.

5.1.4 Разместить за свой счет на строительных лесах и (или) ограждениях информацию с указанием: видов и сроков выполнения работ, наименований Заказчика и Подрядчика, Ф.И.О. представителей Заказчика и Подрядчика, контактных телефонов.

5.1.5 Обеспечить режим труда в соответствии с трудовым законодательством Российской Федерации, а также нормативными актами, направленными на защиту тишины и покоя граждан. Работы должны производиться в будние дни в период с 8.00 по 21.00. По письменному согласованию с Заказчиком работы могут проводиться в выходные и праздничные дни с учетом требований законодательства РФ.

5.1.6 Обеспечить в ходе производства работ выполнение необходимых мероприятий по технике безопасности, соблюдению норм экологической безопасности, пожарной безопасности и других норм безопасности, рациональному использованию территории, охране окружающей среды, зеленых насаждений и земли.

5.1.7 Содержать рабочую площадку и прилегающие участки свободными от отходов, накапливаемых в результате выполненных работ, и обеспечивать их своевременную уборку.

5.1.8 Обеспечить за свой счет сохранность материалов, оборудования, стоянка строительной техники и другого имущества, необходимого для производства работ, ограждение рабочей площадки с момента начала работ до сдачи объекта в эксплуатацию.

5.1.9 Вывезти с рабочей площадки строительный мусор до подписания акта о приемке приемочной комиссией законченных работ по капитальному ремонту объекта.

5.1.10 При обнаружении обстоятельств, угрожающих сохранности или прочности объекта немедленно известить Заказчика и до получения от него указания приостановить работы и принять все возможные меры по предотвращению наступления отрицательных последствий, которые могут быть вызваны обнаруженными обстоятельствами.

5.1.11 По первому требованию представителя Заказчика представлять всю необходимую информацию о ходе ремонтных работ.

5.1.12 Обеспечить представителю Заказчика необходимые условия для исполнения им своих обязанностей на объекте.

5.1.13 Сдать объект в эксплуатацию в установленные пунктом 3.2 Договора сроки и передать Заказчику комплект исполнительной документации, который включает общий журнал производства работ и ответственных конструкций.

5.1.14 Обеспечить своевременное устранение недостатков, выявляемых в ходе производства работ и в течение гарантийного срока эксплуатации объекта. Исправлять дефекты, допущенные при выполнении работ, за свой счет в согласованные с представителем Заказчика сроки.

5.1.15 Соблюдать установленный законодательством порядок привлечения и использование иностранных работников.

5.1.16 Возместить за свой счет ущерб третьим лицам, причиненный при производстве работ в срок не более 30 рабочих дней со дня составления локального сметного расчета на восстановительный ремонт.

5.2 Подрядчик имеет другие права и обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации, иными правовыми актами и настоящим Договором.

## Статья 6. СДАЧА И ПРИЕМКА ОБЪЕКТА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ

6.1 Приемка результатов законченных работ осуществляется в соответствии с ВНС 42-85(Р) – «Правила приемки в эксплуатацию законченных капитальным ремонтом жилых зданий (в ред. изменений №1, утв. Приказом Госстроя РФ от 06.05.1997 № 17-16), технической и сметной документацией, а также иными применимыми нормативными актами.

6.2 Подрядчик обязан уведомить представителя Заказчика о завершении работ по Договору и готовности объекта к сдаче и представить представителю Заказчика счет, счет-фактуру, акт по форме КС-2 и справку по форме КС-3. Заказчик после получения уведомления Подрядчика организует и в установленном порядке осуществляет приемку рабочей (приемочной) комиссией объекта в эксплуатацию.

6.3 Объект считается принятым в эксплуатацию со дня подписания акта приемки объекта в эксплуатацию, а при проведении капитального ремонта по нескольким видам работ на объекте – актов о приемке в эксплуатацию рабочей комиссией законченных работ по капитальному ремонту объекта по всем видам работ.

6.4 При обнаружении рабочей комиссией в ходе приемки в эксплуатацию объекта недостатков в выполненной работе составляется акт, в котором фиксируется перечень

дефектов и сроки их устранения Подрядчиком. Подрядчик обязан устранить все обнаруженные дефекты своими силами и за свой счет в сроки, указанные в акте.

6.5 Приемка объекта в эксплуатацию производится только после выполнения всех работ в полном объеме в соответствии с технической сметной документацией, а так же после устранения всех дефектов в соответствии с пунктом 6.4 Договора.

6.6 С момента приемки объекта в эксплуатацию Заказчиком он принимает на себя ответственность за сохранность объекта и несет риск возможного его повреждения или утраты.

#### Статья 7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА ПО СДАННЫМ РАБОТАМ

7.1 Гарантии качества распространяются на все конструктивные элементы, инженерные системы и работы, выполненные Подрядчиком по Договору.

7.2 Гарантийный срок составляет 36 месяцев со дня подписания акта приемки объекта в эксплуатацию, если Подрядчик не докажет, что дефекты произошли вследствие нормального износа объекта или его частей или неправильной его эксплуатации. Гарантийный срок на смонтированное Подрядчиком оборудование соответствует гарантийному сроку, установленному его производителем.

7.3 При обнаружении дефектов Заказчик должен письменно известить об этом Подрядчика. Подрядчик направляет своего представителя не позднее 10 дней с даты получения извещения, а в случае выявления дефектов, ведущих к нарушению безопасности эксплуатации. Гарантийный срок на смонтированное Подрядчиком оборудование соответствует гарантийному сроку, установленному его производителем.

#### Статья 8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1 Заказчик и подрядчик несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации за надлежащее выполнение своих обязательств по Договору.

8.2 В случае нарушения Подрядчиком условий Договора представитель Заказчика немедленно письменно предупреждает об этом Подрядчика с составлением акта выявленного нарушения, подписываемого Заказчиком и Подрядчиком.

8.3 Сторона освобождается от ответственности, если докажет, что просрочка исполнения указанного обязательства произошла вследствие непреодолимой силы или по вине другой Стороны.

#### Статья 9. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА)

9.1 Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение своих обязательств по Договору, если оно явилось следствием возникновения обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажорные обстоятельства), возникших после заключения Договора. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся землетрясения, пожары, наводнения, забастовки, изменения действующего законодательства, другие чрезвычайные обстоятельства, влияющие на исполнение обязательств по контракту, на которые Стороны не могут оказать влияния и за возникновение которых не несут ответственности.

9.2 В случае наступления обстоятельств, указанных в пункте 9.1, Сторона, которая не в состоянии исполнить обязательства, взятые на себя по Договору, должна в трехдневных срок сообщить об этих обстоятельствах другой Стороне в письменной форме с приложением справки, выданной органами государственной власти или органами местного самоуправления.

9.3 С момента наступления обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажорных обстоятельств) действие Договора приостанавливается до момента, определяемого сторонами.

#### Статья 10. ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

10.1 Заказчик вправе в одностороннем порядке расторгнуть Договор и потребовать возмещения причиненных убытков в случае следующих нарушений подрядчиком условий Договора:

10.1.2 Если подрядчик не приступил к выполнению работ на объекте в течение 10 дней с установленной в пункте 3.1 настоящего Договора даты начала работ.

10.1.3 В случае неоднократного нарушения Подрядчиком обязательств по Договору.

10.1.4. В иных случаях, установленных законом.

10.2 При принятии Заказчиком решения о расторжении Договора Заказчик направляет Подрядчику соответствующее уведомление. Договор считается расторгнутым с момента получения Подрядчиком указанного уведомления. После расторжения Договора представитель Заказчика должен оценить стоимость работ, произведенных подрядчиком к моменту расторжения, и стоимость убытков, которые понес и (или) понесет Заказчик в результате невыполнения Подрядчиком своих обязательств и расторжения Договора.

10.3 Если стоимость произведенных Подрядчиком работ превышает стоимость убытков, которые понес и (или) понесет Заказчик, и оплаченного авансового платежа, то разница должна быть выплачена Подрядчику в течении 10 дней. Если стоимость произведенных Подрядчиком работ меньше стоимости убытков, которые понес и (или) понесет Заказчик, и оплаченного авансового платежа, то разница должна быть выплачена Заказчику в течение 10 дней.

#### Статья 11. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

11.1 Спорные вопросы, возникающие в ходе исполнения Договора, разрешаются сторонами путем переговоров.

11.2 При возникновении между Заказчиком и Подрядчиком споров по поводу недостатков выполненных работ или их причин и невозможности урегулирования этого спора путем переговоров по требованию любой из Сторон может быть назначена экспертиза. Расходы на экспертизу несет Сторона, требовавшая назначения экспертизы. В случае установления нарушений Подрядчиком условий Договора или причинной связи между действиями Подрядчика и обнаруженными недостатками расходы на экспертизу, назначенную Заказчиком, несет Подрядчик. В случае если экспертиза назначена по соглашению между Сторонами, расходы несут обе стороны поровну.

11.3 В случае невозможности урегулирования спора путем переговоров спорные вопросы передаются на рассмотрение в арбитражный суд по месту нахождения Заказчика в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке.

#### Статья 12. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

12.1 Все изменения и дополнения к Договору считаются действительными, если они оформлены в письменной форме путем составления дополнительных соглашений и подписаны Сторонами.

12.2 В случае изменения адреса либо иных реквизитов Стороны обязаны уведомить об этом друг друга в недельный срок со дня таких изменений.

12.3 Договор составлен в 2 подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, а именно 1 экземпляр – Заказчику, 1 экземпляр – Подрядчику.

12.4 Договор считается заключенным с момента его подписания Сторонами и действует до исполнения Сторонами своих обязательств.

### 13. ПРИЛОЖЕНИЯ К НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ

Приложениями к настоящему Договору, составляющими его неотъемлемую часть, являются следующие документы:

№1. Смета на капитальный ремонт в 1 экз. на \_\_\_\_\_ листах.

### 14. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

#### ЗАКАЗЧИК

ООО «УК Железнодорожник»  
ИНН 3661025148 КПП 366101001  
Юридический адрес: 394010 г. Воронеж, ул  
Артамонова д.30 А помещение 90  
Фактический адрес: 394010 г. Воронеж, ул  
Артамонова д.30 А помещение 90  
р/с 40705810300000000575  
Банк ГПБ АО  
БИК 044525823  
к/с 3010181020000000823  
Директор  
Михайлов Антон Владимирович

#### ПОДРЯДЧИК

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ  
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ВАШ ДОМ"  
**ИНН:** 9719076750  
**КПП:** 771901001  
**ОГРН:** 1257700072266  
**Место нахождения:** 107023, г. Москва,  
внутригородская территория города  
федерального значения Муниципальный  
Округ Соколиная Гора, пер. Барабанный, д.  
4 стр. 6, помещ. 5Н/2  
  
Генеральный директор  
Фаюстов Михаил Михайлович

---

---