

## Договор

на выполнение работ по капитальному ремонту фасада (облицовка цоколя, замена окон ПВХ, утепление торцов).

г. Саранск

« 09 » 08 2021 года

Собственники помещений многоквартирного дома № 4 по Б. Эрзи, г. Саранск, в лице председателя ТСЖ № 300 Циняйкиной Людмилы Константиновны, действующего на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от «27» июля 2021 года (протокол № б/н от «14» декабря 2009 года, № б/н от «27» июля 2021 года), с одной стороны

и Общество с ограниченной ответственностью «Управдом» в лице директора Юсупова Фатиха Аббясовича, действующего на основании Устава, именуемым в дальнейшем «Подрядчик», с другой стороны, совместно 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 фасада (облицовка цоколя, замена окон ПВХ, утепление торцов) в многоквартирном доме по адресу: РМ, г. Саранск, Б. Эрзи, д.4, а Заказчик обязуется принять и оплатить выполненные Подрядчиком работы в объеме и по ценам в соответствии с настоящим договором.

### Статья 2. Стоимость, порядок оплаты работ

2.1. Общая стоимость работ по Договору составляет 3 022 387 (три миллиона двадцать две тысячи триста восемьдесят семь) рублей 00 копеек.

2.2. Заказчик берет на себя обязательства уплатить Подрядчику за выполнение работ сумму, равную их стоимости, определенной в соответствии с Договором, в пределах суммы, указанной в пункте 2.1 Договора в сроки и в порядке, определенные настоящим Договором.

2.3. Заказчик перечисляет Исполнителю аванс в размере 30% от стоимости работ по настоящему договору, что составляет 906 716 (девятьсот шесть тысяч семьсот шестнадцать) рублей 10 копеек.

2.4. Заказчик обязуется принять и оплатить выполнение работы после подписания актов приемки формы КС-2, КС-3, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Подрядчика в течение 5-ти банковских дней. Датой платежа считается дата поступления денежных средств на расчетный счет Подрядчика. Оплата производится за счет средств фонда

капитального ремонта многоквартирного дома, формируемого на специальном счете №40604810039000000098 – в ДО 8589/0060 Мордовское отделение №8589 ПАО «Сбербанк России», владельцем которого является региональный оператор – НО «Республиканский Фонд капитального ремонта многоквартирного дома».

2.5 Заказчик имеет право производить поэтапную приемку с оформлением промежуточного акта приемки выполненных работ (по форме КС-2 КС-3).

2.6 Переход права собственности на оборудование от Подрядчика к Заказчику происходит с момента перечисления денежных средств Заказчика на расчетный счет Подрядчика в полном объеме.

### **Статья 3. Сроки выполнения работ**

3.1. Срок начала работ не позднее: «09» августа 2021 года.

3.2. Срок окончания работ не позднее: «01» ноября 2021 года.

3.3. Фактической датой окончания работ является дата подписания акта о приемке в эксплуатацию рабочей (приемочной) комиссией, назначенной Заказчиком.

3.4. Перенос срока окончания работ возможен только по соглашению сторон при наличии существенных обстоятельств, влияющих на возможность проведения работ.

### **Статья 4. Заказчик**

4.1. Заказчик обязуется:

4.1.1. обеспечить свободный доступ Подрядчику на объект;

4.1.2. обеспечить организацию строительного контроля в течение всего периода производства работ;

4.1.3. создать рабочую (приемочную) комиссию и организовать приемку выполненных работ в течение 10 (десяти) рабочих дней путем подписания акта о приемке в эксплуатацию и форм КС-2, КС-3;

4.1.4. оплатить Подрядчику установленную Договором стоимость работ согласно условиям настоящего Договора.

4.2. Права Заказчика:

4.2.1. требовать предоставления информации, касающейся вопросов выполнения работ Подрядчиком;

4.2.2. в любое время проверять ход и качество выполняемых Подрядчиком работ;

4.2.3. с согласия Подрядчика и за его счет обеспечить его необходимыми строительными материалами, изделиями и конструкциями, инженерным (технологическим) оборудованием, в том числе путем

заключения договоров поставки материалов с третьими лицами;

4.2.4. в случае выполнения работ ненадлежащего качества, не в полном объеме и (или) неподтвержденных документально не подписывать формы КС-2, КС-3 и не оплачивать соответствующие работы;

4.2.5. расторгнуть Договор в одностороннем порядке на основании пункта 14.2. Договора.

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

## Статья 5. Подрядчик

5.1. Подрядчик обязуется:

5.1.1. начать выполнение работ в срок, указанный в пункте 3.1. Договора;

5.1.2. предоставить Заказчику одновременно с подписанием Договора приказ о назначении ответственного лица за производство работ, ответственных за электробезопасность, пожарную безопасность, технику безопасности;

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

5.1.4. 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 соответствующих требований законодательства Российской Федерации;

5.1.5. 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;

5.1.6. содержать рабочую площадку и прилегающие участки свободными от отходов, накапливаемых в результате выполненных работ, и обеспечивать их своевременную уборку;

5.1.7. обеспечить за свой счет сохранность материалов, оборудования, стоянки строительной техники и другого имущества, необходимого для производства работ, ограждение рабочей площадки с момента начала работ до сдачи выполненных работ;

5.1.8. вывезти с рабочей площадки строительный мусор до сдачи выполненных работ Заказчику;

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

5.1.10. по первому требованию представителя Заказчика представлять всю необходимую информацию о ходе ремонтных работ;

5.1.11. обеспечить представителю Заказчика необходимые условия для исполнения им своих обязанностей на объекте;

5.1.12. сдать выполненные работы в установленные пунктом 3.2 Договора сроки;

5.1.13. информировать Заказчика о наличии скрытых работ по мере их готовности. Выполнение скрытых работ подтверждается Заказчиком и Подрядчиком соответствующим актом, оформленным в соответствии с действующим законодательством. Если скрытые работы выполнены без подтверждения Заказчика, то по его требованию Подрядчик обязан за свой счет вскрыть любую часть скрытых работ, согласно указанию Заказчика, а затем восстановить ее. Приступать к выполнению последующих работ Подрядчик может только после приемки Заказчиком скрытых работ и составления соответствующих актов;

6.1.14. обеспечить своевременное устранение недостатков, выявленных 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.

При этом если Заказчик считает, что указанное исправление некачественно выполненных работ существенно увеличит сроки выполнения объема работ, но отклонение качества является для него приемлемым и не нарушает требования безопасности последующей эксплуатации объекта, то он вправе уплатить за произведенные некачественно работы Подрядчику

сумму, меньшую ранее установленной за эти работы, но отличающуюся от ранее установленной не более, чем на стоимость исправлений этих некачественно выполненных работ по достижению нормативного качества, заложенного в проекте, или уменьшить соответствующим образом стоимость Договора, если этапы работ не определены. При невыполнении Подрядчиком этой обязанности Заказчик вправе для исправления некачественно выполненных работ потребовать от Подрядчика привлечь для этого другую организацию за счет Подрядчика;

5.1.15. в пятидневный срок после подписания акта приемки выполненных работ вывезти с объекта принадлежащее Подрядчику имущество;

5.1.16. постоянно фиксировать производство работ фотосъемкой и после завершения работ предоставить фотоматериалы Заказчику.

5.2. Права Подрядчика:

5.2.1. требовать оплату за выполненные работы в соответствии со статьей 2 настоящего Договора.

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

## Статья 6. Выполнение работ

6.1. Заказчик назначает представителя Заказчика, который представляет Заказчика во взаимоотношениях с Подрядчиком и выполняет функции строительного контроля.

Полномочным представителем Заказчика является: Председатель ТСЖ № 300 Циняйкина Людмила Константиновна.

6.2. Подрядчик назначает в качестве своего представителя должностное лицо, обеспечивающее выполнение работ Подрядчиком, ведение документации на объекте и представляющее Подрядчика во взаимоотношениях с Заказчиком.

Полномочным представителем Подрядчика является: Директор ООО «Управдом» Юсупов Фатих Аббясович.

6.3. Замена представителя Заказчика или Подрядчика, осуществляется с обязательным письменным уведомлением об этом соответствующей Стороны.

6.4. Представитель Заказчика выполняет следующие функции:

6.4.1. контроль над соответствием работ, применяемых конструкций, изделий, материалов требованиям СНиП, стандартов, технических условий и других нормативных документов;

6.4.2. принятие своевременных мер и контроль над устранением выявленных дефектов в технической и сметной документации;

6.4.3. проверка наличия документов, удостоверяющих качество используемых Подрядчиком изделий и материалов (технических паспортов, сертификатов и других документов);

6.4.4. освидетельствование совместно с Подрядчиком скрытых работ и подписание акта освидетельствования скрытых работ;

6.4.5. проверка фактических объемов, качества и стоимости выполненных работ для расчета платежей Подрядчику и визирование акта приемки выполненных работ КС-2;

6.4.6. участие в работе рабочей (приемочной) комиссии и подписание акта о приемке в эксплуатацию.

6.5. С целью выполнения функций, указанных в пункте 7.4. Договора, представитель Заказчика имеет право:

6.5.1. проводить совещания с Подрядчиком и участвовать в совещаниях, проводимых по инициативе Заказчика или Подрядчика;

6.5.2. давать в письменной форме замечания Подрядчику и требовать от него устранения указанных в замечаниях недостатков.

6.6. Представитель Заказчика не имеет права вносить изменения в Договор или требовать от Подрядчика действий, нарушающих условия Договора.

6.7. Представитель Подрядчика имеет право в письменной форме уведомлять Заказчика о действиях представителя Заказчика, которые он считает неправомерными, и получать от Заказчика соответствующие разъяснения.

6.8. Все действия во исполнение настоящего Договора осуществляются Сторонами только в письменном виде, при этом письменные указания Подрядчику могут даваться представителем Заказчика в журнале производства работ.

6.9. Представитель и при необходимости другие должностные лица Подрядчика обязаны по приглашению представителя Заказчика принимать участие в совещаниях для обсуждения вопросов, связанных с работами.

6.10. Представитель Заказчика по приглашению представителя Подрядчика обязан принимать участие в совещаниях для обсуждения вопросов, связанных с работами.

## Статья 7. Строительный контроль

7.1. Заказчик в целях осуществления контроля над выполняемыми работами вправе в установленном законодательством Российской Федерации

порядке заключить договор об оказании услуг по осуществлению строительного контроля над ходом и качеством выполняемых работ с организацией, имеющей право осуществлять соответствующий вид работ. Заказчик письменно уведомляет об этом Подрядчика в течение 3 (трех) дней после заключения такого договора. В уведомлении указывается наименование организации, осуществляющей строительный контроль, и перечень лиц, которые от имени Заказчика будут осуществлять строительный контроль.

7.2. Заказчик либо организация, осуществляющая строительный контроль, от имени и по письменному поручению Заказчика осуществляет строительный контроль и контроль над соблюдением Подрядчиком календарного графика производства работ, качеством выполняемых работ, а также производит проверку соответствия используемых им материалов и оборудования условиям настоящего Договора и технической и сметной документации.

#### **Статья 8. Сдача и приемка выполненных работ**

8.1. Приемка результатов завершенных работ осуществляется в соответствии с ВСН 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.

8.2. Сдача выполненных работ Подрядчиком и их приемка и оплата Заказчиком может производиться после полного завершения работ или поэтапно после завершения отдельного этапа работ.

8.3. Подрядчик обязан письменно уведомить Заказчика о завершении работ по Договору и готовности к сдаче выполненных работ либо выполненного этапа работ и представить представителю Заказчика исполнительную документацию, которая включает в себя:

справку о стоимости выполненных работ (форма КС-3);

акты выполненных работ (форма КС-2), подписанные Заказчиком, Подрядчиком и лицом (представителем организации), осуществляющим(-ей) строительный контроль;

счет на оплату и счета-фактуры за выполненные работы.

Заказчик вправе не приступать к приемке выполненных работ в случае непредставления вышеуказанной исполнительной документации или ее некомплектности.

8.4. Заказчик в течение 5 (десяти) рабочих дней после получения уведомления Подрядчика в установленном порядке осуществляет приемку

рабочей (приемочной) комиссией выполненных работ.

8.5. Подрядчик обязан письменно уведомить Заказчика о завершении работ по устранению дефектов и готовности к сдаче выполненных работ. Приемка выполненных работ по устранению дефектов производится в течение 5 (пяти) рабочих дней после получения уведомления Подрядчика.

### Статья 9. Гарантии качества по сданным работам

9.1. Подрядчик несет ответственность за полноту и качество работ, выполненных по Договору Подрядчиком или субподрядчиками. Подрядчик гарантирует, что материалы, применяемые им при выполнении работ, будут соответствовать ГОСТам, техническим условиям и иметь соответствующие сертификаты, технические паспорта, удостоверяющие их качество.

9.2. Гарантийный срок нормальной эксплуатации объекта и работ – 5 лет с момента подписания сторонами акта о приемке в эксплуатацию.

Подрядчик несет ответственность за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если не докажет, что они произошли вследствие нормального износа объекта или его частей, неправильной его эксплуатации или неправильности инструкций по его эксплуатации, разработанных самим Заказчиком или привлеченными им третьими лицами, ненадлежащего ремонта объекта, произведенного самим Заказчиком или привлеченными им третьими лицами.

Течение гарантийного срока прерывается на все время, на протяжении которого объект не мог эксплуатироваться вследствие недостатков, за которые отвечает Подрядчик.

9.3. При обнаружении дефектов Заказчик должен письменно известить об этом Подрядчика. Подрядчик направляет своего представителя не позднее 5 (пяти) календарных дней с даты получения извещения, а в случае выявления дефектов, ведущих к нарушению безопасности эксплуатации объекта и (или) убыткам – немедленно.

Представители Сторон составляют акт, фиксирующий дефекты, и согласовывают порядок и сроки их устранения. Срок устранения дефектов не должен превышать сроков, необходимых для подготовки производства соответствующих работ и производства таких работ, более чем на 5 (пять) рабочих дней.

9.4. При отказе Подрядчика от составления и (или) подписания акта обнаруженных дефектов Заказчик составляет односторонний акт с привлечением независимых экспертов, все расходы по оплате услуг которых при установлении наступления гарантийного случая несет Подрядчик.

9.5. Если Подрядчик не обеспечивает устранение выявленных дефектов



в установленные сроки, Заказчик вправе привлечь для выполнения этих работ другую организацию за счет Подрядчика.

### **Статья 10. Ответственность сторон**

10.1. Заказчик и Подрядчик несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации за ненадлежащее выполнение своих обязательств по Договору.

10.2. В случае если Подрядчик по требованию Заказчика не устранил дефекты, выявленные в течение гарантийного срока, в сроки, согласованные с Заказчиком, то Заказчик своими силами устраняет недостатки, а Подрядчик возмещает стоимость выполненных работ.

10.3. Кроме санкций за неисполнение обязательств по настоящему Договору виновная сторона возмещает другой стороне все непокрытые неустойками убытки.

10.4. Уплата штрафа за просрочку или иное ненадлежащее исполнение обязательств по Договору, а также возмещение убытков, причиненных ненадлежащим исполнением обязательств, не освобождает Стороны от фактического исполнения обязательств по Договору.

10.5. В случае наложения административных взысканий на Заказчика за неисполнение или не надлежащее исполнение договорных отношений Подрядчиком, ответственность в полном объеме возлагается на Подрядчика.

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

### **Статья 11. Внесение изменений в техническую документацию**

11.1. Представитель Заказчика вправе вносить от имени Заказчика изменения в сметную и техническую документацию при условии, что дополнительные работы по стоимости не превышают 20 % (двадцать процентов) указанной в пункте 1.4. Договора стоимости работ и характер работ не изменяется.

11.2. При внесении изменений в сметную и техническую документацию в соответствии с пунктом 11.1. Договора, дополнительные работы оплачиваются Заказчиком по расценкам в соответствии со сметной документацией, являющейся неотъемлемой частью настоящего Договора.

12.3. Внесение в сметную и техническую документацию изменений в большем против указанного в пункте 11.1. Договора объеме осуществляется на основе согласованной Сторонами дополнительной сметы с

корректировкой сроков выполнения работ и оформлением дополнительного соглашения.

## **Статья 12. Обстоятельства непреодолимой силы**

12.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение своих обязательств по Договору, если оно явилось следствием возникновения обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора.

К обстоятельствам непреодолимой силы относятся землетрясения, пожары, наводнения, изменения действующего законодательства, другие чрезвычайные обстоятельства, влияющие на исполнение обязательств по Договору, на которые Стороны не могут оказать влияния и за возникновение которых не несут ответственности.

12.2. В случае наступления обстоятельств, указанных в пункте 13.1. Договора, Сторона, которая не в состоянии исполнить обязательства, взятые на себя по Договору, должна в трехдневный срок сообщить об этих обстоятельствах другой Стороне в письменной форме с приложением справки, выданной органами местной власти.

12.3. С момента наступления обстоятельств непреодолимой силы действие Договора приостанавливается до момента, определяемого Сторонами.

## **Статья 13. Порядок расторжения Договора**

13.1. Расторжение Договора допускается по соглашению сторон, по решению суда, а также в одностороннем порядке по инициативе Заказчика.

13.2. Заказчик вправе в одностороннем порядке расторгнуть Договор и потребовать возмещения причиненных убытков в случае следующих нарушений Подрядчиком условий Договора:

13.2.1. если Подрядчик не начал выполнение работ в срок, установленный пунктом 3.1. Договора;

13.2.3. в случае неоднократного нарушения Подрядчиком обязательств по Договору;

13.2.4. в случае нарушения сроков, установленных календарным графиком производства работ, более чем на 3 (три) календарных дня;

13.2.5. если Подрядчик обанкротится или подаст заявление в суд о несостоятельности, или объявит о своей ликвидации, или на его имущество будет наложен арест;

13.3. При принятии Заказчиком решения о расторжении Договора в соответствии с пунктом 13.2. Договора Заказчик направляет Подрядчику

соответствующее уведомление, не менее чем за 5 (пять) календарных дней до срока расторжения Договора. 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.

13.4. Если стоимость произведенных Подрядчиком работ превышает стоимость убытков, которые понес и (или) понесет Заказчик, разница должна быть выплачена Подрядчику в течение 30 (тридцати) дней. Если стоимость произведенных Подрядчиком работ меньше стоимости убытков, которые понес и (или) понесет Заказчик, разница должна быть выплачена Заказчику в течение 10 (десяти) дней.

#### **Статья 14. Разрешение споров**

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

14.2. При возникновении между Заказчиком и Подрядчиком споров по поводу недостатков выполненных работ или их причин и невозможности урегулирования этого спора переговорами, 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.

14.3. 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 15. Прочие условия**

15.1. Все изменения и дополнения к Договору считаются действительными, если они оформлены в письменной форме и подписаны Сторонами.

15.2. В случае изменения адреса либо иных реквизитов Стороны обязаны уведомить об этом друг друга в течение 7 (семи) календарных дней со дня таких изменений.

15.3. Договор составлен в 2 (двух) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, а именно: 1 экземпляр Заказчику, 1 экземпляр Подрядчику.

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

### Статья 17. Приложения к настоящему Договору

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

№ 1 – Локальная смета на капитальный ремонт.

### Статья 18. Реквизиты сторон

18.1. Заказчик: Собственники помещений многоквартирного дома № 4 по Б. Эрзы, г. Саранска, в лице председателя ТСЖ № 300 Циняйкина Людмила Константиновна паспорт: серия 89 08 № 097241 выдан: Отделом УФМС России по РМ в Октябрьском районе гор. Саранска, дата выдачи 20.12.2008г., тел. 89061608623

Реквизиты: Адрес 430024, РМ, г. Саранск, Б. Эрзы, д.4 р/с 40604810039000000098– в ДО №8589/060 Мордовское отделение №8589 ПАО «Сбербанк России», владелец счета – НО «РФКРМКД». к/с 30101810100000000615, БИК 048952615

18.2. Подрядчик: ООО «Управдом»

Реквизиты: 430024, РМ, г. Саранск, бульвар Эрзы, д.18 ИНН 1328907169, КПП 132801001, ОГРН №1071328001975, р/сч.40702810939000008050 в ПАО Сбербанк, к/сч. 30101810100000000615, БИК 048952615

Подписи сторон:

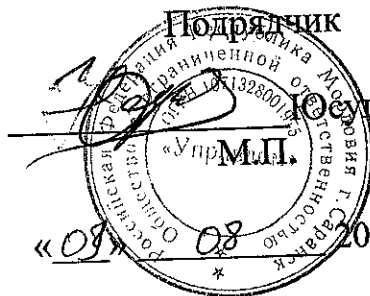
Заказчик



Циняйкина Л.К.

2021 года

Подрядчик



Супов Ф.А.

«08» 08 2021 года