

Договор № 1  
на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту  
общего имущества в многоквартирном доме

г. Воронеж

«05 » июня 2017 г.

Товарищество собственников жилья «Дон» в лице председателя правления товарищества собственников жилья Елизарова Вадима Викторовича, действующего на основании Устава и п. 2 ст. 149 Жилищного Кодекса Российской Федерации, именуемое в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «БауМастер», в лице директора Ферাপонтова Дмитрия Сергеевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Подрядчик», совместно именуемые «Стороны», в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Градостроительным кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

I. Предмет договора

1.1. Заказчик поручает, а Подрядчик принимает на себя обязательства по выполнению работ по капитальному ремонту внутридомовой инженерной системы отопления (далее - работы) общего имущества с заменой задвижек и труб нижнего технического этажа в многоквартирном доме (далее - объект), расположенном по адресу: г. Воронеж, Московский проспект, 179А в соответствии с технической и сметной документацией, графиком производства работ, прилагаемых к Договору.

II. Цена и порядок расчетов

2.1. Цена подлежащей выполнению работы по настоящему Договору определяется согласно локальным сметным расчетам (Приложение № 1) и составляет: 318444,16 (триста восемнадцать тысяч четыреста сорок четыре) руб. 16 коп., в том числе НДС 18% - 48576,23 руб.

2.2. Аванс не предусмотрен.

2.3. Окончательный расчет производится после сдачи работ Подрядчиком Заказчику при условии, что работа выполнена надлежащим образом и в согласованные сроки, установленные настоящим Договором, или досрочно с согласия Заказчика.

2.4. В цену Договора включены расходы на перевозку и накладные расходы.

2.5. Цена Договора может быть снижена по соглашению сторон без изменения предусмотренного настоящим Договором объема работ и иных условий исполнения настоящего Договором.

2.6. Заказчик производит оплату выполняемых работ по безналичному расчету после подписания форм КС-2, КС-3 в течение 7 календарных дней со специального счета ТСЖ в ПАО Сбербанк России, предназначенного для оплаты работ по капитальному ремонту.

III. Условия и сроки выполнения работ

3.1. Работы выполняются иждивением подрядчика - из его материалов, его силами и средствами в соответствии с приложением № 1 (Локальные сметные расчеты).

Контроль производства строительно-монтажных работ ведется техническим надзором Заказчика и (или) специализированной организацией, отобранной по конкурсу.

3.2. До начала производства скрытых работ Подрядчик извещает Заказчика за два рабочих дня до начала данных работ. Закрытие работ производится с участием представителя Заказчика. В случае нарушения порядка приемки скрытых работ Подрядчиком, по требованию Заказчика Подрядчик производит вскрытие данных работ и последующее закрытие за свой счет. Акты на скрытые работы должны быть представлены в течение трех рабочих дней с момента их закрытия. Отсутствие актов скрытых работ у Заказчика является

основанием для исключения данных работ из акта выполненных работ по форме КС-2 и отказа в оплате.

3.3. Устранение скрытых недостатков, выявленных в процессе производства работ, необходимое для дальнейшего производства работ, выполняется Подрядчиком.

3.4. Подрядчик обеспечивает организацию работ на строительной площадке своими силами и средствами, производит согласование выполненных работ с уполномоченным представителем Заказчика.

3.5. Копии учредительных документов, лицензий, сертификатов, технических паспортов и других документов, удостоверяющих правоспособность организации и ответственных лиц, а также качество применяемых материалов и устанавливаемого оборудования, должны быть представлены Заказчику за 5 рабочих дней до начала производства работ, выполняемых с использованием этих материалов и оборудования.

3.6. Заказчик за 5 рабочих дней до начала производства работ предоставляет Подрядчику список лиц, которые от имени всех собственников помещений многоквартирного дома уполномочены участвовать в приемке оказанных услуг и выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.

3.7. Заказчик предоставляет Подрядчику перед началом работ точку подключения электроснабжения, водоснабжения и водоотведения.

3.8. Сроки выполнения работ по договору: с даты заключения договора по «01» августа 2017 года в соответствии с графиком производства работ (Приложение № 2), утвержденным заказчиком и являющимся неотъемлемой частью договора.

#### IV. Порядок осуществления Заказчиком приемки выполняемых работ

4.1. Подрядчик по окончании этапа работ и работы в целом обязан уведомить Заказчика об окончании работ. Заказчик в срок до 3 рабочих дней обязан совместно с Подрядчиком осмотреть и принять выполненные работы по акту сдачи-приемки работ.

4.2. В случае обнаружения недостатков в выполненных работах, несоответствия выполненных работ сметной документации, Заказчик составляет акт. Подрядчик после исправления выявленных недостатков составляет Справку об устранении замечаний с указанием выполненных работ или направляет Заказчику письмо с указанием возражений. Данный акт, с указанием на выявленные недостатки и замечания необходимо официально довести до сведения Подрядчика и направить требование об устранении выявленных замечаний в срок не более 5 дней. Срок приемки работ откладывается до исправления Подрядчиком недостатков в работе.

4.3. При приемке-передаче результата работы Подрядчик обязан представить Заказчику акты на все скрытые работы.

4.4. Заказчик, обнаруживший недостатки в работе при ее приемке, вправе ссылаться на них в случаях, если в акте, либо в ином документе, удостоверяющем приемку, были оговорены эти недостатки, либо возможность последующего предъявления требования их устранения.

4.5. Представленные Подрядчиком акты выполненных работ Заказчик проверяет в течение пяти рабочих дней.

4.6. Заказчик, обнаруживший после приемки работы отступления в ней от Договора или иные недостатки, которые не могли быть установлены при обычном способе приемки (скрытые недостатки), в том числе такие, которые были умышленно скрыты Подрядчиком, обязан известить об этом Подрядчика в разумный срок по их обнаружению.

4.7. При возникновении между Заказчиком и Подрядчиком спора по поводу недостатков выполненной работы или их причин по требованию любой из сторон должна быть назначена экспертиза. Расходы на экспертизу несет Подрядчик, за исключением случаев, когда экспертизой установлено отсутствие нарушений Подрядчиком настоящего Договора

или причинной связи между действиями Подрядчика и обнаруженными недостатками. В указанных случаях расходы на экспертизу несет Сторона, потребовавшая назначения экспертизы, а если она назначена по соглашению между Сторонами - обе Стороны поровну.

#### V. Качество работы

5.1. Качество выполненной Подрядчиком работы должно соответствовать требованиям действующих СНиП, ГОСТ, ВСН, ТУ, СанПиН и полному перечню наименований и объемов работ, указанных в проектно-сметной документации Заказчика.

5.2. Подрядчик гарантирует Заказчику качество выполненной работы в течение 3 (трех) лет со дня подписания сторонами актов выполненных работ или даты устранения замечаний.

5.3. Дополнительные гарантии качества выполненной работы, предоставляемые Подрядчиком, не предусматриваются.

5.4. Гарантия качества результата работы распространяется на установленные Заказчиком оборудование и материалы.

5.5. Если результат работы принят Заказчиком по частям, течение срока гарантии начинается со дня приемки результата работы в целом.

5.6. В случае если Заказчиком будут обнаружены некачественно выполненные работы, то Подрядчик своими силами и без увеличения общей стоимости работ обязан в срок, установленный Заказчиком, переделать эти работы для обеспечения их надлежащего качества.

5.7. Наличие дефектов, выявленных в течение гарантийного срока, устанавливается двухсторонним актом, который подписывается Заказчиком и Подрядчиком.

5.8. Для участия в составлении акта согласования порядка и сроков устранения дефектов по гарантийным обязательствам, Заказчик официально уведомляет Подрядчика о предстоящем обследовании. Подрядчик обязан направить своего представителя не позднее 5 дней со дня получения письменного извещения Заказчика. Подрядчик обязан направить Заказчику информацию о дате и времени планируемого выхода.

5.9. При отказе Подрядчика от составления или подписания акта обнаруженных дефектов, Заказчик для их подтверждения вправе привлечь для проведения обследования комиссию из членов правления Товарищества собственников жилья «Дон», либо в присутствии иного компетентного лица (обладающего специальными познаниями в данной области) или специализированной организации, составить соответствующий акт, фиксирующий дефекты. В акте обязательно необходимо отразить факт отказа Подрядчика от составления или подписания акта обнаруженных дефектов.

5.10. В случае если Подрядчик не устранил дефекты в установленные сроки, Заказчик имеет право устранить дефекты своими силами или силами третьих лиц за счет Подрядчика, взыскав при этом с Подрядчика убытки в размере стоимости работ по устранению недостатков.

#### VI. Права и обязанности Сторон

6.1. Заказчик вправе:

6.1.1. Во всякое время проверять ход и качество работы, выполняемой Подрядчиком, не вмешиваясь в его деятельность, по результатам проверок составлять акт, в случае отказа Подрядчика от подписания данных актов, делать об этом соответствующую отметку и в присутствии комиссии из членов правления Товарищества собственников жилья «Дон», либо в присутствии иного компетентного лица - (обладающего специальными познаниями в данной области), фиксировать замечания. В случае обнаружения некачественно выполненных работ, нарушения графика выполнения работ, нарушения сроков выполнения работ, несоответствия работ сметной и технической документации выставлять претензии Подрядчику, приостанавливать работы.

- 6.1.2. Требовать от Подрядчика надлежащего исполнения обязательств в соответствии с настоящим Договором и предоставления журнала производства работ.
- 6.1.3. Требовать от Подрядчика своевременного и безвозмездного устранения недостатков, выявленных в выполненных подрядчиком работах.
- 6.1.4. Отказаться от оплаты выполненных Подрядчиком работ, не предусмотренных настоящим Договором, и потребовать возврата уплаченных Подрядчику денежных средств в течение трех рабочих дней с момента получения Подрядчиком письменного требования.
- 6.2. Заказчик обязан обеспечить оплату выполненных работ в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
- 6.3. Подрядчик обязан:
- 6.3.1. Выполнять работу в соответствии с согласованными с Заказчиком и установленными нормативами и правилами требованиями. Учитывать и устранять в работе все замечания, выраженные Заказчиком.
- 6.3.2. Выполнить все работы, указанные в смете и в соответствии с определёнными в смете ценами работ.
- 6.3.3. Приступать к выполнению последующих работ только после приемки Заказчиком скрытых работ и составления актов их освидетельствования. При этом срок выполнения работ смещается на время, прошедшее с момента подачи акта скрытых работ до момента его подписания. Если закрытие работ выполнено без подтверждения Заказчика в случае, когда он не был информирован об этом или информирован с опозданием, Подрядчик обязан, по требованию Заказчика за свой счет вскрыть любую часть скрытых работ согласно указанию Заказчика, а затем восстановить за свой счет.
- 6.3.4. Безвозмездно устранять по требованию Заказчика недостатки и дефекты в работе.
- 6.3.5. Немедленно предупредить Заказчика о независимых от Подрядчика обстоятельствах, которые грозят ухудшению качества выполняемой работы либо создают невозможность ее завершения в срок.
- 6.3.6. Обеспечить в зоне выполнения работ соблюдение правил техники безопасности, пожарной безопасности, промсанитарии, требований охраны окружающей среды, движения людей.
- 6.3.7. Вывезти в недельный срок со дня завершения ремонтно-строительных работ принадлежащие ему строительные материалы, инструменты, оборудование. Вывоз строительного мусора осуществляется силами Заказчика.
- 6.3.8. В 5-дневный срок информировать Заказчика об изменении адреса и(или) реквизитов, указанных в Договоре.
- 6.3.9. Подрядчик обязан получить согласие Заказчика в случае уступки права требования по обязательствам, предусмотренным настоящим Договором. Уступка требований по обязательствам не допускается, если противоречит закону, иному правовому акту или Договору.

## VII. Ответственность Сторон

7.1. В случае просрочки исполнения Заказчиком обязательств, предусмотренных настоящим Договором, а также в иных случаях неисполнения или ненадлежащего исполнения Заказчиком обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Подрядчик вправе потребовать уплаты неустойки. Пеня начисляется за каждый день просрочки исполнения обязательства, начиная со дня, следующего после дня истечения установленного срока исполнения обязательства по настоящему Договору. Пеня устанавливается в размере одной трехсотой действующей на дату уплаты пени ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от не уплаченной в срок суммы.

7.2. Штраф начисляется за ненадлежащее исполнение Заказчиком обязательств, предусмотренных настоящим Договором, за исключением просрочки исполнения обязательств, предусмотренных настоящим Договором. Штраф устанавливается в размере 2,5 (двух с половиной) процентов цены Договора.

7.3. Заказчик освобождается от уплаты неустойки, если докажет, что просрочка исполнения, неисполнение или ненадлежащее исполнение указанного обязательства произошла вследствие непреодолимой силы или по вине Подрядчика.

7.4. В случае неисполнения Подрядчиком своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, а также в иных случаях неисполнения или ненадлежащего исполнения Подрядчиком обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Заказчик обязан потребовать уплаты неустойки. Пеня начисляется за каждый день просрочки исполнения поставщиком обязательства, предусмотренного Договором, и устанавливается в размере одной трехсотой действующей на дату уплаты пени ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от цены Договора, уменьшенной на сумму, пропорциональную объему обязательств, предусмотренных Договором и фактически исполненных Подрядчиком.

7.5. Штраф начисляется за ненадлежащее исполнение Подрядчиком обязательств, предусмотренных настоящим Договором, за исключением просрочки исполнения обязательств, предусмотренных настоящим Договором. Штраф устанавливается в размере 2,5 (двух с половиной) процентов цены Договора.

7.6. Подрядчик освобождается от уплаты неустойки, если докажет, что неисполнение обязательств по настоящему Договору произошло вследствие непреодолимой силы или по вине Заказчика.

7.7. Оплата неустойки не освобождает ни одну из Сторон от выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

7.8. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут в следующих случаях:

- по соглашению сторон;
- по решению суда по основаниям, предусмотренным действующим законодательством;
- в связи с односторонним отказом стороны Договора от исполнения Договора, в соответствии с гражданским законодательством.

#### VIII. Форс-мажорные обстоятельства

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием природных явлений, действия объективных внешних факторов и прочих обстоятельств непреодолимой силы и если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего Договора.

8.2. Срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства непреодолимой силы, а также последствия, вызванные этими обстоятельствами.

8.3. Сторона, пострадавшая от события форс-мажора, должна предпринять все разумные меры, чтобы в кратчайшие сроки преодолеть невозможность выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

8.4. Сторона, пострадавшая от события форс-мажора, должна как можно скорее уведомить другую Сторону о таком событии, по крайней мере, не позднее чем через 14 (четырнадцать) дней после этого события, представив при этом информацию о характере и причине этого события, и также как можно скорее сообщить о восстановлении нормальных условий.

8.5. Стороны должны принять все разумные меры для сведения к минимуму последствий любого события форс-мажора.

### IX. Прочие условия

- 9.1. Все изменения и дополнения к Договору считаются действительными, если они оформлены в письменной форме путем составления дополнительных соглашений и подписаны Сторонами.
- 9.2. При исполнении настоящего Договора перемена Подрядчика не допускается за исключением случаев, если новый Подрядчик является правопреемником Подрядчика вследствие реорганизации юридического лица в форме преобразования, слияния или присоединения.
- 9.3. Договор составлен в 2 подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, а именно: 1 экземпляр - Заказчику, 1 экземпляр - Подрядчику.
- 9.4. Договор считается заключенным с момента его подписания Сторонами и действует до 31.12.2020 г.
- 9.5. Все споры и разногласия, связанные с исполнением настоящего Договора, разрешаются в Арбитражном суде Воронежской области.

### X. Юридические адреса, банковские реквизиты и подписи Сторон

Заказчик	Подрядчик
<p>Товарищество собственников жилья «Дон»</p> <p>Юридический адрес 394066, г. Воронеж, Московский пр-т, д. 179«А» Телефон: (473) 243-76-21 Электронная почта: kapremont-2016@mail.ru ОГРН: 1063667057310 ИНН: 3662107576 КПП: 366201001 Р/с: 40705810413000021937 Центрально-Черноземный банк ПАО Сбербанк России г. Воронеж БИК 042007681 к/с 30101810600000000681</p>	<p>Общество с ограниченной ответственностью «БауМастер»</p> <p>Юридический адрес 394026, РФ, г. Воронеж, ул. Дружинников д.13,офис 1 Телефон: (473) 202-03-17</p> <p>ОГРН: 1083668043711 ИНН: 3666155732 КПП: 366201001 Р/с: 40702810013000009103 Центрально-Черноземный банк ПАО Сбербанк России г. Воронеж БИК 042007681 к/с 30101810600000000681</p>
<p>от имени Заказчика: <u>председатель правления ТСЖ</u></p> <p> (подпись) / <u>Елизаров В.В./</u></p> <p></p>	<p>от имени Исполнителя: <u>директор</u></p> <p> (подпись) / <u>Ферапонтов Д.С./</u></p> <p></p>