Договор № 1

на выполнение работ по капитальному ремонту многоквартирного жилого дома № 36 «Б» по улице Костюкова в городе Белгороде

город Белгород, Белгородская область «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_ 2022 г.

Индивидуальный предприниматель Литуев Игорь Петрович, именуемый в дальнейшем «Подрядчик», с одной стороны, собственник квартиры №\_\_\_ в доме №36 «Б» по улице Костюкова городе Белгороде \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, уполномоченный общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме на подписание настоящего договора, именуемый в дальнейшем «Заказчик», с другой стороны, и Некоммерческая организация Товарищество собственников жилья «Владимирское», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Плательщик», с третьей стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1. Заказчик поручает, а Подрядчик принимает на себя обязательства по выполнению работ по капитальному ремонту и окраске фасада (далее - Работы) многоквартирного дома, расположенного по адресу: Белгородская область, город Белгород, улица Костюкова, дом № 36 «Б» (далее - Объект), в соответствии со сметной документацией.
2. Подрядчик обязуется сдать результаты выполненных Работ Заказчику и Плательщику, а Заказчик и Плательщик обязуется принять результаты выполненных Работ, после чего Плательщик обязуется оплатить Подрядчику выполненные Работы со специального счёта Заказчика (далее - Спецсчёт).
3. Все необходимые документы для оплаты аванса Заказчик передаёт Плательщику, а Плательщик обеспечивает передачу необходимых документов в банк для оплаты аванса и окончательного расчета с Подрядчиком со Спецсчёта.

2. СРОКИ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ

2.1. Сроки выполнения Работ: с момента заключения настоящего договора по «30» октября 2022 года. Сроки выполнения Работ могут быть продлены по соглашению Сторон по разным основаниям, в том числе на период действия неблагоприятных погодных условий:

- шквалистого ветра с порывами 15 м/с и выше;

- выпадения атмосферных осадков;

- аномальной жары с максимальной дневной температурой воздуха свыше 35°С. Новые сроки проведения капитального ремонта и Дополнительное соглашение о продлении срока выполнения Работ в соответствии частью 5 статьи 189 Жилищного кодекса Российской Федерации должны быть утверждены решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, срок утверждения - не позднее, чем за 10 (десять) дней до окончания старых сроков выполнения Работ.

1. Фактической датой окончания работ является дата подписания Акта приёмочной комиссии о приёмке законченного капитальным ремонтом объекта.

3. СТОИМОСТЬ РАБОТ И ПОРЯДОК ИХ ОПЛАТЫ

3.1. стоимость Работ по договору составляет **2 386 589,00** рублей (Два миллиона триста восемьдесят шесть тысяч пятьсот восемьдесят девять рублей ноль копеек), НДС не предусмотрен.

3.2. Указанная в п.3.1 сумма является твердой, определяется на весь срок выполнения Работ и не подлежит увеличению в течение всего срока действия договора.

3.3. Плательщик производит оплату выполненных работ поэтапно, в следующих размерах, в порядке и сроки:

3.3.1. Аванс выплачивается Подрядчику в размере 30 процентов от суммы, указанной в п. 3.1. договора, что составляет 715 976,70 рублей (Семьсот пятнадцать тысяч девятьсот семьдесят шесть рублей 70 копеек), в течение 3 (трёх) рабочих дней с момента подписания договора.

3.3.2. Промежуточные платежи выплачиваются Подрядчику в размере 50 процентов от суммы, указанной в п.3.1. договора, что составляет 1 193 294,50 рублей (Один миллион сто девяносто три тысячи двести девяносто четыре рубля 50 копеек).

Плательщик производит промежуточные платежи помесячно в размере стоимости выполненных работ с начала проведения работ (но не более 80% от суммы, указанной в п.3.1 договора) за вычетом уже оплаченных ранее сумм, в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня предоставления Заказчиком следующих документов:

* акта о приёмке выполненных работ по форме КС-2;
* справки о стоимости выполненных работ и затрат по форме КС-3;
* заявки на финансирование работ.

3.3.3. Окончательный расчет выплачивается Подрядчику в размере 20 процентов от суммы, указанной в п.3.1 договора, что составляет 477 317,80 рублей (Четыреста семьдесят семь тысяч триста семнадцать рублей 80 копеек), в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня предоставления Заказчиком следующих документов:

* акта о приёмке выполненных работ по форме КС-2;
* справки о стоимости выполненных работ и затрат по форме КС-3;
* заявки на финансирование работ;
* акта приёмочной комиссии о приёмке законченного капитальным ремонтом объекта;

3.4. Платежи в адрес Подрядчика производятся в рублях безналичным перечислением на расчётный счёт Подрядчика. Обязательства Плательщика по оплате выполненных Работ считаются исполненными с момента перечисления денежных средств со Спецсчёта на расчётный счёт Подрядчика.

4. ПРОИЗВОДСТВО, СДАЧА И ПРИЁМКА РАБОТ

1. Подрядчик выполняет Работы в соответствии с требованиями, установленными действующим законодательством, нормативно-технической и сметной документацией, иными документами, регламентирующими проведение ремонтно-строительных работ.
2. Плательщик обеспечивает контроль за качеством и сроками выполнения работ, а также производит проверку соответствия используемых Подрядчиком материалов и оборудования условиям Договора и сметной документации. Подрядчик обеспечивает беспрепятственный доступ Заказчику и Плательщику, осуществляющему строительный контроль, к исполнительной документации и ко всем видам работ в течение всего периода их выполнения и в любое время их производства.
3. Не позднее чем за 1 (один) рабочий день до начала приёмки скрытых работ Подрядчик информирует об этом Плательщика и Заказчика путём направления ему уведомления по адресу электронной почты и смс на телефон или иным заранее согласованным способом. Приёмка скрытых работ оформляется Заказчиком, Плательщиком и Подрядчиком путём подписания актов освидетельствования скрытых работ.

Если, закрытие скрытых работ выполнено без подтверждения Заказчика и Плательщика по причине того, что он не был информирован об этом, или информирован с опозданием, то по его требованию и указанию Подрядчик обязан за свой счёт вскрыть любую часть скрытых работ, а затем восстановить её.

1. В случае, если в ходе проверки Заказчиком будет выявлено несоответствие выполняемых работ требованиям действующего законодательства, нормативно-технической или сметной документации, он должен сделать соответствующую запись в общем журнале работ. После чего Подрядчик своими силами и без увеличения стоимости работ обязан в кратчайший (технически возможный) и согласованный с Заказчиком и Плательщиком срок переделать эти работы для обеспечения их надлежащего качества.
2. Не позднее чем за 1 (один) рабочий день до начала приёмки этапа работ Подрядчик информирует об этом Заказчика и Плательщика путём направления ему уведомления по адресу электронной почты и смс на телефон или иным заранее согласованным способом. Приёмка этапа работ оформляется Актом о приёмке выполненных работ по форме КС-2 и Справкой о стоимости выполненных работ и затрат по форме КС-3.

Акт о приёмке выполненных работ по форме КС-2 составляется и подписывается Подрядчиком («Сдал:»), проверяется и подписывается Заказчиком и Плательщиком, ответственным за ведение строительного контроля («Принял:»).

1. Не позднее 3 (трёх) рабочих дней до окончания сроков выполнения работ Подрядчик письменно уведомляет Заказчика и Плательщика о необходимости создания рабочей приёмочной комиссии в составе представителей Заказчика, Плательщика и Подрядчика для приёмки Объекта. Вместе с уведомлением Подрядчик направляет Заказчику и Плательщику исполнительную документацию. Акт о приёмке выполненных работ (КС-2) и Справку о стоимости выполненных работ и затрат (КС-3). Заказчик в течении 3 (трёх) рабочих дней с момента получения от Подрядчика указанных документов, создаёт рабочую приёмочную комиссию.
2. При обнаружении рабочей приёмочной комиссией нарушений требований к работам оформляется Акт о недостатках, в котором фиксируется перечень дефектов и недоделок, а также сроки их устранения Подрядчиком. Подрядчик обязан устранить все обнаруженные недостатки своими силами и за свой счёт в сроки, указанные в Акте.
3. При отсутствии у рабочей приёмочной комиссии замечаний к выполненным работам и предоставленной документации, оформляется Акт приёмочной комиссии о приёмке законченного капитальным ремонтом объекта, Заказчик и Плательщик подписывает Акт о приёмке выполненных работ (КС-2) и Справку о стоимости выполненных работ и затрат (КС-3).

5. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК

1. Гарантийный срок эксплуатации Объекта - 5 лет с момента подписания Акта приёмочной комиссии о приёмке законченного капитальным ремонтом объекта.
2. Подрядчик гарантирует:

* соответствие качества всех выполненных работ сметной документации и действующему законодательству;
* своевременное устранение за свой счёт недостатков (дефектов) выполненных Работ, выявленных в течение гарантийного срока.

1. При обнаружении недостатков выполненных Работ в течение гарантийного срока Заказчик имеет право предъявить Подрядчику письменную претензию об их устранении. Подрядчик обязан в срок, указанный в претензии, направить своего надлежащим образом уполномоченного представителя на Объект для участия в составлении Акта о недостатках, согласования порядка и сроков их устранения.
2. При немотивированном отказе Подрядчика от составления или подписания Акта о недостатках, либо при отсутствии представителя Подрядчика, в Акте о недостатках ставится соответствующая отметка. В таком случае Акт о недостатках подписывается Заказчиком и Плательщиком и признаётся допустимым доказательством наличия недостатков (дефектов) выполненных Подрядчиком Работ.
3. Приёмка работ по устранению недостатков оформляется Актом приёмки работ по устранению недостатков (дефектов), выявленных в гарантийный срок после проведения капитального ремонта объекта.
4. Гарантийный срок эксплуатации Объекта продлевается на период выполнения работ по гарантийному устранению недостатков (дефектов).
5. Если Подрядчик в течение срока, указанного в Акте о недостатках, не устранит недостатки в выполненных работах, Заказчик вправе по своему усмотрению привлечь других лиц для устранения выявленных нарушений с возложением на Подрядчика всех расходов, связанных с устранением выявленных нарушений.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

6.1. Плательщик при выполнении договора обязан:

1. До начала работ на Объекте предоставить Подрядчику дефектную ведомость и согласовать надлежаще разработанную Подрядчиком сметную документацию.
2. Обеспечить доступ на Объект.
3. В согласованные сроки решать вопросы с коммунальными службами и соседями.
4. Принимать результаты выполненных Работ в соответствии с пунктами 4.3-4.8 настоящего договора.
5. В течение 5 (пяти) рабочих дней со дня приёмки этапа работ в соответствии с пунктом 4.5 договора проверять документы, указанные в пункте 3.3.2 договора, для осуществления промежуточных платежей.
6. В течение 5 (пяти) рабочих дней со дня приёмки законченного капитальным ремонтом объекта в соответствии с пунктом 4.8 договора передать составить документы, указанные в пункте 3.3.3 договора, для осуществления окончательного расчета.
   1. Плательщик и Заказчик при выполнении договора вправе:
      1. Контролировать ход, качество и сроки выполнения Работ в соответствии с требованиями, предъявляемыми к работам соответствующего рода.
      2. Требовать от Подрядчика устранить недостатки (дефекты) выполненных Работ.
      3. Расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке, если просрочка Подрядчиком сроков выполнения Работ составит более 30 (тридцати) календарных дней.
   2. Подрядчик при выполнении Работ по договору обязан:
      1. До начала работ на Объекте разработать сметную документацию и предоставить её на согласование Заказчику и Плательщику.
      2. Выполнять Работы с соблюдением требований действующего законодательства, в объёме, порядке и сроки, предусмотренные настоящим договором. В ходе выполнения работ проводить мероприятия, направленные на предупреждение несчастных случаев на производстве.
      3. Обеспечить режим труда в соответствии с трудовым законодательством Российской Федерации, а также нормативными актами, направленными на защиту тишины и покоя граждан.
      4. В случае необходимости установить бытовку и реагентные биотуалеты, исходя из расчёта численности рабочих на Объекте.
      5. На протяжении всего периода выполнения работ содержать территорию Объекта и придомовую территорию свободной от строительного мусора и обеспечивать его вывоз не реже двух раз в неделю.
      6. По требованию Заказчика и Плательщика предоставлять ему всю необходимую информацию о ходе выполнения работ по договору.
      7. Оформлять и передавать Заказчику и Подрядчику Акты КС-2 и Справки КС-3, необходимые для приёмки выполненных работ.
      8. Своевременно и за свой счёт устранить недостатки (дефекты), выявленные в ходе работ и в течение гарантийного срока эксплуатации Объекта.
      9. Вести на Объекте исполнительную документацию, необходимую для приёмки работ Заказчиком и Подрядчиком. Состав исполнительной документации:

- общий журнал работ, в котором отражается весь ход производства работ с момента их начала до полного завершения;

- акты освидетельствования скрытых работ (герметизация стыков стеновых панелей);

- копии товарных накладных на использованные в ходе выполнения Работ материалы;

- копии сертификатов соответствия и деклараций о соответствии на материалы.

1. Подрядчик при выполнении Работ по договору вправе:
2. В случае неуплаты аванса 30% в сроки, установленные пунктом 3.3.1 настоящего договора, приостановить работы и уведомить Заказчика о простое.
3. По согласованию с Заказчиком и/или Плательщиком привлекать к выполнению работ по настоящему договору субподрядчиков.
4. Плательщик при выполнении договора обязан:
5. Принимать у Заказчика и Подрядчика документы, указанные в п.п. 3.3.1, 3.3.2, 3.3.3 договора.
6. Оплачивать Работы Подрядчику в размерах, в порядке и сроки, установленные пунктом 3.3 настоящего договора.
7. Вести учёт объёмов и стоимости принятых строительно-монтажных работ и оплаченных строительно-монтажных работ.
8. По требованию Заказчика предоставлять ему всю необходимую информацию об оплатах денежных средств Подрядчику.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

1. Предусмотренные настоящей статьёй меры ответственности применяются при условии направления Стороне, нарушившей свои обязательства по договору, письменной претензии другой Стороной.
2. Сторона освобождается от ответственности за неисполнение обязательства по договору, если докажет, что это произошло по вине другой Стороны.
3. Ответственность Плательщика:
4. В случае немотивированного отказа или уклонения Плательщика от подписания Акта о приёмке выполненных работ по форме КС-2 и Справки о стоимости выполненных работ и затрат по форме КС-3 Подрядчик вправе требовать с Заказчика уплаты неустойки в размере одной сто тридцатой действующей на день уплаты неустойки ключевой ставки ЦБ РФ от стоимости этапа работ за каждый день просрочки.
5. Ответственность Подрядчика:
6. До момента предоставления Заказчику сметной документации надлежащего качества Подрядчик не может претендовать на получение аванса 30% в соответствии с пунктом 3.3.1 договора.
7. Без должного ведения исполнительной документации на Объекте в соответствии с пунктом 6.3.9 настоящего договора Подрядчик не может требовать от Заказчика и Плательщика подписания Актов о приёмке выполненных работ по форме КС-2 и Справок о стоимости выполненных работ и затрат по форме КС-3.
8. За невывоз с территории Объекта строительного мусора в течение более чем недели с момента его образования в процессе выполнения Работ Заказчик и/или Плательщик вправе произвести фотофиксацию нарушения и требовать с Подрядчика уплаты штрафа в размере 5000,00 руб. (пяти тысяч рублей). Начисление штрафа не освобождает Подрядчика от исполнения обязательства по вывозу строительного мусора, и через неделю штраф может быть начислен повторно, и так до тех пор, пока строительный мусор не будет вывезен.
9. В случае просрочки исполнения Подрядчиком обязательств, предусмотренных пунктом 2.1 договора, Заказчик и/или Плательщик вправе требовать с Подрядчика уплаты неустойки в размере одной сто тридцатой действующей на день уплаты неустойки ключевой ставки ЦБ РФ от стоимости непринятых Работ по договору за каждый день просрочки.
10. Заказчик вправе удержать суммы начисленных штрафов и неустоек из обеспечительного платежа, выплачиваемого Подрядчику в соответствии с пунктом 3.5.3 договора. Для этого Заказчик должен предоставить Плательщику заявку на финансирование работ на меньшую сумму, а также в дополнение к документам, указанным в пункте 3.5.3 договора, предоставить Плательщику копию претензии в адрес Подрядчика.
11. Подрядчик самостоятельно несёт ответственность за вред, причинённый жизни, здоровью, имуществу третьих лиц в результате допущенных в ходе выполнения Работ недостатков, в том числе выявленных в течение гарантийного срока.

Размеры вреда определяются на основании Акта о недостатках, оформленного с участием пострадавших, Плательщика, Подрядчика (в случае его участия) и Заказчика, а также оценки специализированной организации (в случае необходимости).

8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение своих обязательств по договору, если оно явилось следствием возникновения обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажора): войны, общественных беспорядков, землетрясения, урагана, локаута, нарушения логистики поставки материалов в связи с проведением специальной военной операции на Украине и т.п.
2. В случае наступления обстоятельств, указанных в пункте 8.1 договора, Сторона, которая не в состоянии исполнить обязательства по договору, обязана незамедлительно уведомить другие Стороны о возникновении такого события. Факт форс-мажора должен быть подтверждён соответствующими компетентными органами.

8.3. С момента наступления обстоятельств непреодолимой силы действие настоящего договора приостанавливается до момента, определяемого Сторонами.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

1. Заказчик и Плательщик ведет общение по предмету Договора непосредственно с Литуевым Игорем Петровичем, тел. 8-920-208-96-96 обсуждение работ и решение любого рода финансовых вопросов с материалами не допускается.
2. Ответственным по технике безопасности и соблюдению технологии работ на Объекте является: Литуев Игорь Петрович, тел. 8-920-208-96-96.
3. В случае изменения адреса либо иных реквизитов Стороны обязаны уведомить об этом друг друга в недельный срок со дня таких изменений.
4. Договор составлен в трёх экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.
5. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до момента исполнения Сторонами своих обязательств, в том числе гарантийных обязательств Подрядчика.
6. Дополнительные соглашения к настоящему договору возможны при условии, что они совершены в письменной форме, подписаны Сторонами и, в случае необходимости, предварительно утверждены решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.
7. В решении иных вопросов, не оговоренных в настоящем Договоре, Стороны руководствуются действующим законодательством.

Перечень приложений:

Приложение № 1 - Сметная документация.

10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Подрядчик | Заказчик | Плательщик |
| Индивидуальный предприниматель Литуев Игорь Петрович  Юридический адрес 308008 г.Белгород, ул.Молодежная, д.2, ИНН: 243400987620  Банковские реквизиты: БЕЛГОРОДСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ  N8592 ПАО СБЕРБАНК  БИК 041403633  Расчетный счет 40802810507000023688  к/сч 30101810100000000633  ОГРНИП 31631230005826 |  | Некоммерческая организация Товарищество собственников жилья «Владимирское»  Юридический адрес: 308012, г. Белгород, ул. Костюкова, 36 «Б»  ИНН 3123124890, КПП 312301001  ОГРН 1053107123299  р/с № 40703810807000053761 в Отделении  № 8592 ОАО «Сбербанка России» г. Белгород  БИК 041403633  к/с: 30 101 810 100 000 000 633 |
| Подпись:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | Подпись :  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | Подпись:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |