

Договор
на выполнение работ по капитальному ремонту фасадов МКД по адресу:
Московская область, г. Сергиев Посад, ул. Вознесенская улица, дом 44.

г. Сергиев Посад

«9» июля 2026 г.

Товарищество собственников жилья «Вознесенская» (ТСЖ «Вознесенская»), именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице Председателя правления Коновалова Константина Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Индивидуальный предприниматель Высоцкий Николай Борисович, (ИП Высоцкий Н.Б.), ИНН 504211527238, ОГРНИП 317500700036620, именуемый в дальнейшем «Подрядчик», совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет Договора.

1.1. Подрядчик обязуется по заданию Заказчика произвести **работы по капитальному ремонту фасадов МКД по адресу: Московская область, г. Сергиев Посад, Вознесенская улица, дом 44** (далее – «Работы»), а Заказчик обязуется принять и оплатить Работы в порядке, установленном настоящим Договором. Подрядчик выполняет Работы своими силами, из своих материалов.

1.2. Срок выполнения Работ по настоящему Договору составляет с момента подписания договора и до **«31» октября 2026 года**.

1.3. Подрядчик осуществляет Работы по указанному в п. 1.1. адресу. Выполняемые Работы также предусматривают поставку, транспортировку, разгрузку материалов, приспособлений, инструментов, необходимых для выполнения Работ; их сохранность; нормальную эксплуатацию объекта; устранение недоделок и дефектов, выявленных в процессе гарантийной эксплуатации; окончательную сдачу выполненного объема Работ в соответствии с условиями Договора.

1.4. Подрядчик является членом Саморегулируемой организации «Национальный альянс строителей», что подтверждается Выпиской из реестра членов саморегулируемой организации от 07 июля 2026 г. № СРО-504211527238-20260707-1007, регистрационный номер в реестре СРО-С-246-13062012, и ему предоставлено право осуществлять капитальный ремонт по настоящему Договору.

1.5. В соответствии с Жилищным кодексом РФ строительный контроль в процессе проведения Работ по настоящему Договору осуществляет ООО «Респект-СП» (ИНН 5042119166), осуществляющая по Договору №6/21 на предоставление услуг по содержанию и эксплуатации многоквартирных домов от 01 июня 2021 года содержание и эксплуатацию МКД по адресу: Московская область, г. Сергиев Посад, Вознесенская улица, дом 44.

2. Стоимость работ и порядок расчетов.

2.1. Цена Работ по Договору составляет 13 922 315 руб.44 коп. (Тринадцать миллионов девятьсот двадцать две тысячи триста пятнадцать) рублей 44 коп. (далее «Цена Договора»), в т. ч. НДС.

Перечень и стоимость работ по Договору определяется Сторонами на основании Локальной сметы № 1 (Приложение № 1 к настоящему Договору).

2.2. Окончательная стоимость работ по Договору определяется на основании подписанных Актов о приемки выполненных работ (форма КС-2) и Справок о стоимости выполненных работ и затрат (форма КС-3).

2.3. Оплата по настоящему договору осуществляется Заказчиком в следующем порядке:

1 этап- 4 176 694 руб. 63 коп., оплата за поставленные на Объект материалы и выполнение работ - 30% от Цены договора;

2 этап — 4 176 694 руб. 63 коп., выполнение работ - 60% от Цены договора;

3 этап — 4 176 694 руб. 63 коп., выполнение работ - 90% от Цены договора;

4 этап — 1 392 231 руб. 55 коп., выполнение работ - 100% от Цены договора и после предоставления полного пакета Исполнительной документации.

2.4. Цена Договора, указанная в пункте 2.1 является предельной, изменению не подлежит, кроме случаев изменения объемов работ по обстоятельствам, не зависящим от подрядчика и может быть изменена с обоюдного согласия Сторон в сторону уменьшения/увеличения объемов работ не более чем на 20% от общей цены Договора. Изменение цены Договора оформляется отдельным Дополнительным соглашением Сторон.

2.5. В цену Договора включены: стоимость работ, все налоги, сборы, надбавки, пошлины, страховки, транспортные расходы по доставке материалов, оборудования до места расположения объекта Заказчика, затраты на уборку и вывоз строительного мусора, стоимость материалов, оборудования, их упаковку и охрану, погрузочно-разгрузочные работы и другие обязательные платежи.

2.6. Оплата каждого этапа работ и окончательная оплата осуществляется после выполнения Подрядчиком Работ и приемки их Заказчиком в соответствии с условиями настоящего Договора в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента подписания сторонами Акта о приемки выполненных работ (форма № КС-2) и Справки о стоимости выполненных работ (форма № КС-3).

2.7. В случае если по состоянию на дату окончания срока действия Договора или дату расторжения Договора, стоимость работ, выполненных Подрядчиком и принятых Заказчиком, составит меньшую сумму, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Заказчик производит оплату работ на основании подписанных Актов о приемки работ выполненных работ и справок о стоимости выполненных работ и затрат. Указанное обстоятельство не является основанием для предъявления Подрядчиком требований об оплате Заказчиком предельной Цены Договора и возмещения каких-либо убытков.

3. Права и обязанности сторон.

3.1. Подрядчик обязан:

3.1.1. Обеспечить качественное выполнение Работ в полном соответствии с утвержденной Заказчиком локальной сметой, строительными нормами и правилами РФ.

3.1.2. Обеспечить при выполнении Работ на объекте необходимые мероприятия по технике безопасности, пожарной и экологической безопасности.

3.1.3. За свой счет поставить необходимые материалы, строительную технику, оборудование, а также осуществить приемку, разгрузку и складирование всего оборудования и материалов.

3.1.4. Незамедлительно известить Заказчика и до получения от него указаний приостановить Работы при обнаружении возможных неблагоприятных для Заказчика последствий выполнения указаний последнего о способе выполнения Работы, а также об иных, не зависящих от Подрядчика обстоятельствах, которые грозят качеству результатов выполняемой Работы, либо создают невозможность ее завершения в срок.

3.1.5. Содержать объект и прилегающую к нему территорию свободными от отходов (строительного мусора), накапливаемых в результате выполнения Работ, обеспечивать их своевременную уборку и вывоз.

3.1.6. В ходе выполнения работ обеспечить возможность осуществления контроля и надзора представителю Заказчика и представителю сторонней организации при ее привлечении Заказчиком.

3.1.7. По окончании строительных работ Подрядчик готовит и подписывает у Заказчика Исполнительную документацию (2 экземпляра на бумажном носителе, 1 экземпляр в электронном формате PDF с подписью уполномоченного лица), в том числе техническую документацию, разработанную Подрядчиком в рамках исполнения условий Договора.

3.1.8. В случае если к персоналу Подрядчика будут предъявлены обоснованные претензии со стороны государственных или муниципальных контролирующих органов, он должен незамедлительно устранить все нарушения и компенсировать Заказчику обоснованные и документально подтвержденные убытки, которые могут быть им понесены в связи с такими событиями.

3.1.9. В случае аварий (инцидентов), пожаров, повреждений ремонтируемого Объекта и собственности третьих лиц по вине Подрядчика в результате проведения им работ, Подрядчик обязан устранить последствия аварий (инцидентов), пожаров, повреждений за собственный счет в кратчайшие сроки с момента обнаружения повреждений.

3.1.10. Подрядчик контролирует проведение промежуточной приемки Работ, освидетельствование скрытых Работ и результатов испытаний.

3.1.11. Осуществлять сдачу Работ в соответствии с правилами приемки, установленными настоящим Договором и Законодательством РФ. 3.1.12. Защищать и ограждать Заказчика от каких-либо претензий или исков третьих лиц от любых обязательств, убытков, штрафов и взысканий, которые могут возникнуть в связи с ненадлежащим выполнением Подрядчиком Договора, а также нарушением Подрядчиком действующего миграционного законодательства Российской Федерации.

3.1.13. В процессе проведения строительно-монтажных работ произвести освидетельствование всех основных видов работ согласно СНиП 12.01-2004 с составлением актов скрытых работ.

3.2. Подрядчик имеет право:

3.2.1. Досрочно выполнить и сдать Работы Заказчику, указанные в п.1.1 настоящего Договора.

3.2.2. Для выполнения Работ по настоящему Договору привлекать третьих лиц (субподрядчиков), обладающих специальной квалификацией и навыками для выполнения такого рода Работ. Оплату Работ третьих лиц осуществляет Подрядчик. Ответственность за качество выполненных работ, соблюдение правил техники безопасности и охраны труда при выполнении работ, пожарной и экологической безопасности, а также вред, причиненный жизни и здоровью третьих лиц в процессе выполнения работ, несет Подрядчик.

3.3. Заказчик обязан:

3.3.1. Принять выполненные Работы в установленные настоящим Договором сроки.

3.3.2. Произвести оплату выполненных Подрядчиком работ в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

3.4. Заказчик имеет право:

3.4.1. Во всякое время осуществлять контроль за ходом и качеством Работ, выполняемых Подрядчиком, соблюдением сроков выполнения Работ, качеством материалов.

4. Порядок сдачи и приемки работ.

4.1. Сдача Работ Подрядчиком и приёмка их Заказчиком осуществляется после выполнения Подрядчиком всех Работ, предусмотренных Договором, предоставления полного пакета Исполнительной документации и оформляется Актом о приемки выполненных работ по форме № КС-2 и справкой о стоимости выполненных работ по форме № КС-3, которые подписываются обеими Сторонами.

- 4.2. Приемка работ осуществляется в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения Заказчиком извещения Подрядчика о готовности к сдаче выполненных Работ.
- 4.3. Вручение пакета Исполнительной документации, акта формы № КС-2 и справки формы № КС-3 является извещением Подрядчика о готовности Работ к сдаче Заказчику. Подрядчик направляет Заказчику указанные документы в 2 (Двух) экземплярах, подписанные со своей стороны, путем вручения их под роспись представителю Заказчика.
- 4.4. При обнаружении невыполнения или некачественного выполнения Работ Подрядчиком, отсутствия или недостатков документов в пакете Исполнительной документации Стороны составляют и подписывают Акт выявленных нарушений (недоделок и дефектов) с указанием выявленных недостатков, а также сроков и порядка их устранения. Обнаруженные недостатки Подрядчик устраняет своими силами, средствами и за свой счет.
- 4.5. Подрядчик обязан в указанный Заказчиком срок направить своего представителя, уполномоченного надлежащим образом, для приемки (проверки качества) Работ. При неявке представителя Подрядчика в установленный срок Акт выявленных нарушений (недоделок и дефектов) составляется Заказчиком и является обязательным для исполнения Подрядчиком.
- 4.6. Работы считаются принятыми с момента подписания Сторонами соответствующих Актов.
- 4.7. Заказчик вправе составить Акт приемки работ КС-2 в одностороннем порядке с участием специалиста, в случае неявки Подрядчика (его представителя) для приемки выполненных Работ либо отказа от подписи.
- 4.8. Работы считаются принятыми в полном объеме, если в установленный срок 10 (десять) дней от Заказчика не поступит письменных возражений по направленному в его адрес Акту. В таком случае услуги считаются принятыми, а Заказчик обязан оплатить их, даже если Акт останется неподписанным. Обязанность оплатить Акт остается и в том случае, если возражения поданы, но позже срока, установленного в Договоре.
- 4.9. В случае ненадлежащего выполнения работ Подрядчик не вправе ссылаться на то, что Заказчик не осуществлял контроль и надзор за их выполнением.

5. Гарантии качества выполненных работ.

Подрядчик гарантирует:

- 5.1. Выполнение Работ в полном объеме и в сроки, определенные условиями Договора.
- 5.2. Качество выполнения Работ в соответствии с документацией Заказчика и действующими нормами.
- 5.3. Своевременное устранение недостатков и дефектов, выявленных при приемке Работ и в гарантийный период.
- 5.4. Качество Работ и используемые материалы должны соответствовать требованиям ГОСТ, СНиП, санитарным нормам, правилам и техническим условиям, действующим на территории Российской Федерации.
- 5.5. Срок гарантии 5 (пять) лет. Срок гарантии устанавливается со дня подписания финального Акта приемки выполненных работ. Гарантийный период продлевается на период устранения дефектов.
- 5.6. Если в гарантийный период обнаружатся дефекты, препятствующие нормальной эксплуатации объекта, Подрядчик обязан их устранить за свой счет и в согласованные с Заказчиком сроки. Для участия в составлении акта, фиксирующего дефекты, согласования порядка и сроков их устранения Подрядчик обязан направить своего представителя не позднее 2 (Двух) дней со дня получения письменного извещения Заказчика. Неявка представителя не препятствует в составлении акта.
- 5.7. Гарантия не распространяется на случаи преднамеренного повреждения результата Работ со стороны Заказчика, третьих лиц или воздействия сил форс-мажорного характера.

5.8. В случае досрочного расторжения Договора Подрядчик несет ответственность за качество Работ, выполненных и принятых в установленном порядке до момента расторжения Договора, в соответствии с настоящим Договором.

6. Ответственность сторон.

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. Подрядчик гарантирует чистоту территории и вывоз мусора.

6.3. В случае нарушения срока выполнения работ Подрядчиком, Заказчик вправе потребовать уплаты неустойки. Неустойка начисляется за каждый день просрочки начиная со дня, следующего после дня истечения установленного срока выполнения работ по настоящему Договору. Неустойка устанавливается в размере 0,1 % от Цены Договора за каждый день просрочки. Неустойка, подлежащая оплате Подрядчиком согласно настоящему пункту, в совокупности не может превышать 100 (сто) процентов от Цены Договора.

6.4. В случае просрочки исполнения Заказчиком обязательств Подрядчик вправе потребовать уплаты неустойки. Неустойка начисляется за каждый день просрочки исполнения обязательств, начиная со дня, следующего после дня истечения установленного срока исполнения обязательств по настоящему Договору. Неустойка устанавливается в размере одной трехсотой действующей на день уплаты неустойки ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, в день. Заказчик освобождается от уплаты неустойки, если докажет, что просрочка исполнения указанного обязательства произошла вследствие непреодолимой силы или по вине Подрядчика.

6.5. Уплата штрафных санкций (неустойки) не освобождает Подрядчика от возмещения Заказчику всех причиненных убытков сверх штрафных санкций (неустойки) в полном объеме.

6.6. Возмещение убытков и/или уплата неустойки не освобождает Стороны от исполнения принятых по Договору обязательств.

6.7. Заказчик вправе (без ущерба для любых иных способов взыскания неустойки) взыскать сумму неустойки (пени), подлежащую уплате Подрядчиком согласно настоящей статье, из любых денежных средств, которые причитаются или будут причитаться к оплате Подрядчику. Уплата или удержание суммы такой неустойки (пени) не освобождает Подрядчика от его обязательств по завершению Работ или от каких-либо иных обязательств или обязанностей по Договору.

7. Порядок решения споров.

7.1. Все споры и разногласия, возникающие между Сторонами по настоящему Договору или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между Сторонами.

7.2. Стороны устанавливают обязательный претензионный порядок рассмотрения спорных вопросов. Срок рассмотрения письменной претензии – 10 (десять) рабочих дней с момента ее получения. В случае отрицательного ответа, либо неполучения ответа в установленный срок, спор передается на рассмотрение в Арбитражный суд Московской области.

8. Прочие условия.

8.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой Стороны.

8.2. Заказчик вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке и отказаться от исполнения своих обязательств по настоящему Договору после письменного уведомления Подрядчика об указанном факте не менее, чем за 10 (десять) календарных дней.

8.3. В случае одностороннего отказа Заказчика от исполнения Договора, Заказчик обязан уплатить Подрядчику стоимость Работы, выполненных до получения извещения о расторжении Договора.

8.4. Все изменения, дополнения и приложения к настоящему Договору считаются действительными и неотъемлемыми частями настоящего Договора, если они оформлены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями обеих Сторон.

8.5. В случае изменения юридического адреса или банковских реквизитов Стороны в пятидневный срок уведомляют друг друга об этом в письменном виде.

9. Приложения:

1. Локальная смета № 1.

10. Юридические адреса и банковские реквизиты сторон.

ЗАКАЗЧИК:

Товарищество Собственников Жилья
«Вознесенская»

Юридический адрес: 141300, Московская область, г. Сергиев Посад, Вознесенская улица, дом 44.

Почтовый адрес: 141300, Московская область, г. Сергиев Посад, Вознесенская улица, дом 44.

ИНН 5042078390, КПП 504201001

ОГРН 1045008362354

р/с 40705810763020000004 в АО

«Россельхозбанк» - «ЦРМБ» г. Москва.

к/с 30101810045250000430

БИК 044525430

Тел. 8-496-540-29-20

Email: tsjvoz@mail.ru

Председатель правления:



Коновалов К.Н.

ПОДРЯДЧИК:

Индивидуальный предприниматель
Высоцкий Николай Борисович

Адрес: Московская область, г. Сергиев Посад, бульвар Кузнецова, д. 3, кв. 141.

ИНН: 504211527238

ОГРНИП 317500700036620

р/с 408028104400000031471 в ПАО «Сбербанк России» г. Москва

БИК: 044525225

Корр. счёт: 30101810400000000225

Индивидуальный предприниматель:



Высоцкий Н.Б.

М.П.