ДОГОВОР
об оказании услуг технического надзора за объектом строительства

г. Костанай 28 июля 2023 года

ТОО «Строй Элит Дом», именуемое в дальнейшем **«Заказчик»**, в лице директора Бикенова Ермека Казбековича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

ТОО «МИРАС-KZKZ», именуемое в дальнейшем **«Исполнитель»**, в лице директора Тойымбетова Бауыржан Каримовича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

совместно именуемые **«Стороны»**, а по отдельности – **«Сторона»**, заключили настоящий Договор об оказании услуг технического надзора за объектом строительства (далее – **Договор**) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Исполнитель по поручению Заказчика обязуется оказать Услуги по техническому надзору объекта строительства: «Реконструкция многоквартирных жилых домов со встроенными коммерческими помещениями, паркингом, зданием офиса (реконструкция технического этажа под жилые квартиры) с надстройкой технического этажа по адресу: г. Костанай, микрорайон Северо-Западный, (1 очередь)» (далее – **Услуги**), а Заказчик обязуется принять и оплатить оказанные Услуги в соответствии с условиями Договора.

1.2. Под объектом в договоре понимается: «Реконструкция многоквартирных жилых домов со встроенными коммерческими помещениями, паркингом, зданием офиса (реконструкция технического этажа под жилые квартиры) с надстройкой технического этажа по адресу: г. Костанай, микрорайон Северо-Западный, (1 очередь)» (далее – **Объект**).

1.3. Под оказанием Услуг по настоящему Договору понимается: технический надзор объекта строительства за «Реконструкция многоквартирных жилых домов со встроенными коммерческими помещениями, паркингом, зданием офиса (реконструкция технического этажа под жилые квартиры) с надстройкой технического этажа по адресу: г. Костанай, микрорайон Северо-Западный, (1 очередь)», указанным Заказчиком и сдача Заказчику объекта.

1.4. Заказчик обязуется производить оплату оказанных Услуг в соответствии с условиями настоящего Договора.

1.5. Срок оказания Услуг: с начала строительства до ввода объекта в эксплуатацию.

1.6. Заказчик при привлечении эксперта, имеющего соответствующий аттестат на право осуществления инжиниринговых услуг в сфере архитектурной, градостроительной и строительной деятельности: Эксперт - Тойымбетов Бауыржан Каримович, аттестат №KZ75VJE00055980 от 09.07.2020 года - технологического оборудования, аттестат № KZ25VJE00038062 от 22.05.2018 года - инженерные сети, аттестат № KZ74VJE00032330 от 16.11.2017 года - несущие и ограждающие конструкции (далее – **эксперт**), либо организации, имеющей в своём составе аттестованных экспертов (далее - организации), руководствуется Законом Об архитектурной градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан от 16 июля 2001 года № 242 (далее – Закон) и Приказом Министра национальной экономики Республики Казахстан от 3 февраля 2015 года № 71 Об утверждении Правил оказания инжиниринговых услуг в сфере архитектурной, градостроительной и строительной деятельности (далее – Правила), другими нормативными правовыми актами Республики Казахстан и условиями настоящего Договора. При осуществлении технического надзора руководитель общего технического надзора подотчетен Заказчику, а эксперт технического надзора по специальным видам работ-руководителю общего технического надзора.

1.7. Технический надзор осуществляется в контакте с экспертами авторского надзора, работниками производственного контроля качества строительства служб подрядчика, а также со специалистами государственной архитектурно-строительной инспекции.

1.8. При осуществлении технического надзора с привлечением экспертов (организаций) по оказанию инжиниринговых услуг Заказчик передает техническому надзору в одном экземпляре полный комплект проектно-сметной документации с отметкой в чертежах «К производству работ».

2. Сумма Договора и условия оплаты

2.1. Ежемесячная сумма оплаты по настоящему Договору составляет 150 000 (сто пятьдесят тысяч) тенге в месяц, с учетом НДС.

2.2. Общая сумма по настоящему договору складывается из ежемесячных сумм указанных в п. 2.1 Договора за период с начала строительства до полного ввода объекта в эксплуатацию.

2.3. Оплата за выполненные Работы производится Заказчиком путем перечисления денежных средств на расчетный счет Исполнителя по факту не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания Сторонами акта выполненных работ. Форма акта выполненных услуг предварительно согласовывается Исполнителем с Заказчиком;

2.4. Необходимые документы, предшествующие оплате:
1) акт выполненных работ;
2) счет-фактура с указанием общей суммы выполненных работ за отчетный период, предоставленная Исполнителем Заказчику посредством ЭСФ.

2.5. Окончательный расчет производиться течении 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания Сторонами акта ввода Объекта в эксплуатацию.

3. Обязательства Сторон

3.1. Исполнитель обязуется:

3.1.1. Осуществлять технический надзор за Объектом строительства. Технический надзор осуществляется:

1) за строительством зданий и сооружений производственного и непроизводственного назначения с целью обеспечения систематического проверки и приемки завершенных этапов строительно-монтажных работ;
2) за соответствием зданий и сооружений проектным решениям, государственным нормативам в области архитектуры, градостроительства и строительства;
3) за качеством применяемых материалов, изделий и конструкций;
4) за осуществлением строительства и вводом в эксплуатацию объектов в установленном порядке и в сроки, определенные договором (контрактом).

3.1.2. Обеспечить полное и надлежащее исполнение взятых на себя обязательств по Договору.

3.1.3. При исполнении своих обязательств по Договору обеспечить соответствие выполняемых Работ.

3.1.4. Не раскрывать без предварительного письменного согласия Заказчика содержание технической документации, представленной Заказчиком или от его имени другими лицами, за исключением того персонала, который привлечен Подрядчиком для исполнения условий Договора. Указанная информация должна предоставляться этому персоналу конфиденциально и в той мере, насколько это необходимо для исполнения обязательств.

3.1.5. Без предварительного письменного согласия Заказчика не использовать какие-либо вышеперечисленные документы и информацию, кроме как в целях реализации Договора.

3.1.6. По первому требованию Заказчика предоставлять информацию о ходе исполнения обязательств по Договору.

3.1.7. Оформить и направить Заказчику утвержденный подписью акт выполненных работ.

3.1.8. После утверждения Заказчиком акта выполненных работ, выписать счет-фактуру в соответствии с Правилами документооборота счетов-фактур.

3.1.9. Обязанности Эксперта (организации) по техническому надзору:

1) проверяет наличие письменных разрешений на производство работ в охранных зонах линий связи и электропередачи, в полосах отвода железных и автомобильных дорог согласно Правил установления охранных зон сетей телекоммуникаций и режим работы в них, утвержденных приказом Министра по инвестициям и развитию Республики Казахстан от 24 декабря 2014 года № 281, зарегистрированным в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов за № 10483, Правил по определению размера, режима пользования землями охранных зон и использования земель для нужд железнодорожного транспорта в полосе отвода, утвержденных приказом Министра транспорта и коммуникаций Республики Казахстан от 23 июля 2004 года № 284-I, зарегистрированным в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов за № 2989;
2) осуществляет контроль за соблюдением календарного плана строительства и вводом объектов в эксплуатацию в нормативные сроки или сроки, определенные договором подряда;
3) проверяет наличие на строящихся объектах государственных нормативов и исполнительной документации, поверенных средств измерений;
4) совместно с автором проекта участвует в приемке и передаче подрядчику геодезической разбивочной основы, а также контролирует обеспечение ее сохранности подрядчиком до завершения строительства;
5) при выявлении несоответствий в проектно-сметной документации или при необходимости изменения проектных решений, замены материалов, изделий, конструкций, оборудования вносит предложения для решения указанных вопросов заказчиком:
6) контролирует проведение подрядчиком индивидуальных испытаний смонтированного оборудования и инженерных сетей и надлежащее оформление их результатов;
7) участвует в приемке оборудования после испытаний;
8) на постоянной основе проверяет качество строительно-монтажных работ, применяемых материалов, изделий, конструкций и оборудования, соответствие их проектной документации, техническим условиям присоединения к сетям инженерно-технического обеспечения, требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий, наличие и правильность оформления документов, подтверждающих их качество (паспортов, сертификатов, результатов испытаний), а также документированных результатов входного контроля, своевременно выявляет дефекты и нарушения, информирует о них Заказчика и Подрядчика;
9) проводит контроль соответствия состава и качества выполнения технологических операций, в том числе операционного контроля требованиям государственных нормативов;
10) осуществляет приемочный контроль, своевременно проверяет объёмы выполненных подрядчиком строительно-монтажных работ и осуществляет их приемку, производит

3.2.2. Находиться на Объекте строительства.

3.2.3. Вести претензионную работу в отношении подрядчиков, выполняющих подготовительные, планировочные, строительно-монтажные, электромонтажные работы, разбивка осей пикетов, и др.

3.2.4. Запрашивать паспорта, сертификаты на закупаемую продукцию.

3.2.5. Вносить предложения заказчику о внедрении прогрессивных методов производства работ, новых материалов и технологий, обеспечивающих повышение качества, снижение стоимости и сокращение сроков строительства.

3.2.6. Вносить предложения подрядчику, а в необходимых случаях заказчику, о привлечении к ответственности лиц, нарушающих требования проектно-сметной документации и государственных нормативов и не выполняющих указания технического надзора.

3.2.7. Вносить предложения заказчику о приостановке строительно-монтажных работ, выполняемых с нарушением проектно-сметной документации и государственных нормативов.

3.2.8. При освидетельствовании скрытых работ, промежуточной приемке ответственных конструкций, а также приемке выполненных работ для их оплаты, эксперт по техническому надзору требует от подрядчика следующую документацию:

1) документ об установлении границ земельного участка в соответствии с приказом Министра национальной экономики Республики Казахстан от 5 ноября 2014 года № 67 «Об утверждении форм документов при предоставлении земельных участков для строительства объектов в черте населенного пункта», зарегистрированным в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов за № 9952;
2) акт посадки здания, сооружения;
3) акт проверки геодезической разбивки основных осей здания и сооружения;
4) акт переноски отметки репера;
5) общий журнал производства работ;
6) журнал забивки свай, обследования свай, журнал работ по монтажу строительных конструкций;
7) журнал сварочных работ;
8) журнал антикоррозионной защиты сварных соединений;
9) журнал замоноличивания монтажных стыков и узлов;
10) журнал выполнения монтажных соединений на болтах с контролируемым натяжением;
11) журнал авторского надзора;
12) акты (протоколы) испытаний материалов, изделий, конструкций, инженерных систем и оборудования;
13) документы о качестве (паспорта и сертификаты) материала, изделия; конструкции и оборудования;
14) исполнительные геодезические схемы.

3.2.9. При производстве строительно-монтажных работ на Объекте Исполнитель:

1) имеет доступ к строительным площадкам объектов, по которым были заключены договора;
2) представляет и защищает интересы Заказчика на объектах строительства в качестве технического представителя Заказчика;
3) обеспечивает полное соответствие проектно-сметной документации производимых подрядчиком строительно-монтажных работ;
4) обеспечивает соблюдение подрядчиком на строительных площадках правил техники безопасности, охраны труда и защиты окружающей среды;
5) проверяет качество применяемых на объектах строительных материалов, конструкций и изделий, наличие документов, удостоверяющих качество (технические паспорта, сертификаты, результаты лабораторных испытаний и другие), организовывает лабораторные испытания в соответствии со стандартами и другими государственными нормативами в области архитектуры, градостроительства и строительства, действующими в Республике Казахстан;
6) рассматривает и представляет на утверждение заказчику подготовленные подрядчиком календарные планы работ, проект производства работ;
7) оценивает соответствие темпов производства работ утвержденному графику, ход комплектации объектов материальными ресурсами и техническими средствами, обеспеченность квалифицированной рабочей силой;
8) ведет учет машин и механизмов, работающих на объектах, оценивает их техническую пригодность и соответствие перечню, указанному в конкурсной заявке Подрядчика;
9) проверяет претензии подрядчика в отношении продления сроков выполнении работ, компенсации дополнительных или непредвиденных работ, затраты и выдает рекомендации Заказчику;
10) проверяет объемы выполненных работ и их стоимости в соответствии с утвержденной проектно-сметной документацией и заверяет акты приемки выполненных строительно-монтажных работ при промежуточной оплате и при окончательном расчете с подрядчиком;
11) производит освидетельствование скрытых работ, промежуточную приемку ответственных конструкций и приемку работ для их оплаты;

12) обеспечивает подготовку и утверждение технических отчетов и сводок, своевременное документирование хода производства работ;
13) проводит периодические и окончательные измерения выполненных объемов работ и выдает заключения об их соответствии отчетам подрядчика;
14) обеспечивает приемку и сохранность всех гарантийных документов и сертификатов на все материалы, конструкции, оборудование и передает их заказчику по окончанию строительства объекта;
15) осуществляет контроль за соблюдением проектных решений, сроков строительства и требований государственных нормативов в области архитектуры, градостроительства и строительства;
16) контролирует целевое и эффективное использование средств, направленных на выполнение строительно-монтажных работ;
17) проводит осмотр, обследования и, при необходимости, испытания законченных строительством объектах, предъявляет замечания, обеспечивает их полное устранение Подрядчиком и в установленном порядке представляет рекомендации заказчику о приемке объектов в эксплуатацию;
18) запрашивает у Подрядчика и Субподрядчиков необходимую исполнительную документацию по объекту;
19) приостанавливает производство работ в случае обнаружения нарушений технологии, отклонений от проекта, применения некачественных строительных материалов до устранения выявленных дефектов и нарушений;
20) вносит предложения заказчику об отстранении от работ подрядчика, систематически допускающего отклонения от проектной (проектно-сметной) документации, нарушающего технологию производства работ и требования государственных нормативов в области архитектуры, градостроительства и строительства;
21) вносит предложения заказчику по корректировке предъявленных для оплаты документов или исключению из актов приемки выполненных работ, предъявленных к оплате, стоимости объемов работ, которые не соответствуют государственным нормативам и проектной документации;
22) направляет предложения должностным лицам Подрядчика об устранении дефектов и причин их возникновения;
23) создает систему учета, использования и хранения документов, включая корреспонденцию, данные исследований и испытаний, протоколов заседаний, финансовые записи, дневник строительной площадки.

3.3. Заказчик обязуется:
3.3.1. Назначить ответственных лиц для осуществления приемки выполненных работ, подписания исполнительной документации и поэтапной приемке работ.
3.3.2. При выявлении несоответствий выполненных работ незамедлительно письменно уведомить Подрядчика.
3.3.3. После утверждения акта выполненных работ принять счет-фактуру, выписанную Исполнителем.
3.3.4. Произвести оплату в порядке и сроки, установленные настоящим Договором.
3.3.5. Принять оказанные услуги в полном объёме, установленном условиями настоящего Договора.

3.4. Заказчик вправе:
3.4.1. Проверять качество выполненных услуг.
3.4.2. Осуществлять контроль над ходом и качеством выполнения работ, соблюдением сроков их выполнения, не вмешиваясь при этом в деятельность Исполнителя.
3.4.3. В любое время затребовать от Исполнителя отчёт о ходе выполнения работ в устной форме.
3.4.4. Отклонить любую часть или части работ, если они будут выполнены некачественно и/или с дефектами, соответствующими актами, согласованными с Исполнителем.

4. Порядок сдачи и приемки работ

4.1. Промежуточная приемка услуг производится по мере фактического выполнения промежуточных этапов Услуг.
4.2. Исполнитель представляет Заказчику промежуточные акты приемки оказанных услуг не позднее 10 (десятого) числа каждого месяца следующего за отчетным.
4.3. Заказчик рассматривает и подписывает представленные акты приемки оказанных услуг в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня их получения. В случае отказа от подписания Заказчик направляет Исполнителю, мотивированное письмо и указывает на недостатки в промежуточных актах, которые нужно устранить. До устранения таких недостатков акты приемки выполненных работ Заказчиком не подписываются.
4.4. Услуги считаются принятыми Заказчиком с даты подписания Заказчиком актов приемки выполненных Работ.
4.5. Окончательная приемка Услуг производится после завершения всех услуг, предусмотренных Договором.

4.6. Исполнитель в течение 2 (двух) календарных дней с даты фактического окончания работ направляет Заказчику уведомление об окончании работ.

4.7. Заказчик в течении 5 (пяти) рабочих дней назначает комиссию по приёмке Объекта в эксплуатацию.

4.8. Датой завершения Работ считается дата подписания Сторонами акта ввода Объекта в эксплуатацию.

5. Ответственность Сторон

5.1. В случае невыполнения или ненадлежащего выполнения Сторонами своих обязательств в рамках настоящего Договора все споры и разногласия разрешаются в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан.

5.2. В случае, если Заказчик не выплачивает Исполнителю причитающиеся ему средства в сроки, указанные в Договоре, то Заказчик выплачивает Исполнителю неустойку (пеню) по задержанным платежам в размере 0,1% (ноль целых один) от причитающейся суммы за каждый день просрочки. При этом общая сумма неустойки (пени) не должна превышать 10% от суммы задолженности.

5.3. В случае просрочки сроков выполнения Работ, Заказчик удерживает (взыскивает) с Исполнителя неустойку (штраф, пеню) в размере 0,1% от суммы несвоевременно выполненных работ за каждый день просрочки в случае полного неисполнения Исполнителем обязательств либо удерживает (взыскивает) неустойку (штраф, пеню) в размере 0,1% от суммы неисполненных обязательств за каждый день просрочки в случае ненадлежащего исполнения (частичного неисполнения) обязательств. При этом общая сумма неустойки (штрафа, пени) не должна превышать 10% от суммы невыполненных работ.

5.4. Уплата неустойки (штрафа, пени) не освобождает Стороны от выполнения обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

5.5. Не допускается передача Исполнителем ни полностью, ни частично кому-либо своих обязательств по настоящему Договору без предварительного письменного согласия Заказчика.

6. Срок действия и условия расторжения Договора

6.1. Договор вступает в силу после его подписания и действует до ввода объекта в эксплуатацию.

6.2. Заказчик или Исполнитель могут расторгнуть Договор до срока, указанного в Договоре, если другой стороной совершено существенное нарушение условий Договора, которое лишает его принципиальных условий, предусмотренных Договором. Существенное нарушение условий Договора включает в себя следующее, но не ограничивается перечисленным

6.2.1. Исполнитель приостанавливает оказание услуг сроком более 10 (десяти) дней.

6.2.2. Исполнитель не устраняет Дефекты, указанные Заказчиком в течение обоснованного периода времени, согласованного с Заказчиком.

6.2.3. Либо Заказчик, либо Исполнитель терпит банкротство или ликвидируется по каким-либо причинам, за исключением его реорганизации или объединения.

6.2.4. Исполнитель пренебрегает правилами производства Работ, инструкциями и положениями, указанными в проектной документации и (или) договорной документации.

6.3. Договор может быть расторгнут по соглашению сторон, в случае нецелесообразности его дальнейшего исполнения. Когда Договор расторгается в силу вышеуказанного обстоятельства, Исполнитель имеет право получить оплату за фактические затраты, связанные с расторжением по Договору, на день расторжения.

6.4. Если Договор расторгается, Исполнитель немедленно прекращает оказание услуг, обеспечивает консервацию Объекта и передает его Заказчику в установленном законом порядке.

7. Уведомление

7.1. Любое уведомление, которое одна сторона направляет другой стороне в соответствии с Договором, высылается оплаченным заказным письмом или по телеграфу, телексу факсу, телефаксу либо посредством электронной почты.

7.2. Уведомление вступает в силу после доставки или в указанный день вступления в силу (если указано в уведомлении) в зависимости от того, какая из этих дат наступит позднее.

8. Форс-мажор

8.1. В случае возникновения форс-мажорных обстоятельств, к которым относятся стихийные бедствия, военные действия, эпидемии, крупномасштабные забастовки, вступление в силу законодательных и правительственных актов, прямо или косвенно запрещающих, а также препятствующих исполнению сторонами обязательств по настоящему Договору, они освобождаются от ответственности за неисполнение взятых на себя обязательств. При этом сторона должна незамедлительно письменно уведомить о наступлении форс-мажора. В противном случае сторона не вправе ссылаться на данное обстоятельство.

8.2. Сторона, понесшая убытки из-за невыполнения другой стороной своих обязательств при форс-мажорных обстоятельствах, имеет право получить от нее документальное подтверждение о масштабах этих событий, а также об их влиянии на ее деятельность, подтвержденное компетентными органами и организациями.

8.3. В случае форс-мажора Заказчик сообщает о приостановке Договора. Исполнитель в кратчайшие сроки после получения уведомления о приостановке обеспечивает приостановление Работ.

9. Решение спорных вопросов

9.1. Заказчик и Исполнитель должны прилагать все усилия к тому, чтобы разрешать в процессе прямых переговоров все разногласия или споры, возникающие между ними по Договору или в связи с ним.

9.2. Если после таких переговоров Заказчик и Исполнитель не могут разрешил, спор по Договору, любая из сторон может потребовать решения этого вопроса в соответствии с законодательством Республики Казахстан.

10. Прочие условия

10.1. Налоги и другие обязательные платежи в бюджет подлежат уплате в соответствии с налоговым и таможенным законодательствами Республики Казахстан.

10.2. Любые изменения и дополнения к Договору совершаются в той же форме, что и заключение Договора.

10.3. Передача обязанностей одной из Сторон по Договору допускается только с письменного согласия другой Стороны.

10.4. Договор составлен на русском языках, в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

10.5. В частях, неурегулированной Договором, Стороны руководствуются законодательством Республики Казахстан.

11. Реквизиты Сторон и подписи Сторон:

Заказчик:

ТОО «Строй Элит Дом»
БИН: 190 740 024 891
г. Костанай, ул. Тауелсиздик, дом 48
Тел: 8 (7142) 37 15 27
Банк: АО «Банк ЦентрКредит»
БИК: KCJBKZKX
ИИК: KZ20 8562 2031 0721 5267

Директор
_____ Бикенов Е.К.

м.п.

Исполнитель:

ТОО «МИРАС-KZKZ»
БИН: 210 240 040 425
Адрес: Костанайская область, Алтынсаринский район, с.о. имени Ильяса Омарова,
ул. Набережная, дом 53
Тел: 8 (7142) 50 86 60
Банк: АО «Банк ЦентрКредит»
БИК: KCJBKZKX
ИИК:KZ02 8562 2031 1110 5097

Директор
_____ Тойымбетов Б.К.