Договор № 017
о проведении капитального ремонта пятиэтажного жилого дома по адресу: г.Кентау, ул.Сейфуллина №98

«02» августа 2019г.

г.Кентау

ТОО «Құрылыс Кентау», в лице директора Искакова Талгата Айтугановича, действующего на основании Устава, дальнейшем **«Сторона 1»,,** Орган управления объектом кондоминиума, именуемый в дальнейшем **«Сторона 2»,** в лице управляющей объектом кондоминиума дома по улица Сейфуллина №98, Джумабекова Аширкуль Муталиповна, действующего(ей) на основании Протокола №1 общего собрания собственников помещений (квартир) от «31» июля 2019г., подрядчик **ТОО «Ердәуіт-Н Стройтранс»**, именуемое в дальнейшем **«Сторона 3»,** в лице Директора Танирбергенова Серикбаяа Насирбековича, действующего на основании Устава и Государственной лицензии: № 17008471 от «10» мая 2017 г., с приложениями, далее именуемые совместно **«Стороны»,** руководствуясь положениями Государственной Программы «Развития регионов до 2020 года», утвержденной постановлением Правительства Республики Казахстан от 16 ноября 2018 года №767 (далее–Программа), заключили настоящий договор о проведении капитального ремонта пятиэтажного жилого дома по адресу: г. Кентау, ул.Сейфуллина №98, (далее – договор) о нижеследующем:

Понятия используемые в договоре

1. **Объект кондоминиума -** жилой дом, расположенный по адресу: г.Кентау, ул.Сейфуллина №98;
2. **Ремонтные работы -** ремонтные работы с элементами термомодернизации объекта кондоминиума согласно проектно-сметной документации;
3. **Специальный счет** - счет открытый Стороной 1 по поручению Стороны 2 в банке второго уровня для накопления и возврата денежных средств;
4. **ПСД –** проектно-сметная документация;
5. **Субъект сервисной деятельности (ССД) –** ТОО **«Құрылыс Кентау».**

1. Предмет договора

1.1.Сторона 1 (субъект сервисной деятельности), выделяет денежные средства на проведение **капитального ремонтадома** общего имущества объекта кондоминиума, расположенного по адресу г. Кентау, ул.Сейфуллина №98, на общую сумму **29 803 010** (двадцать девять миллионов восемьсот три тысячи десять) тенге, в соответствии со сметной стоимостью работ, на основании технической спецификации и дефектного акта, а также паспорта энергетического обследования, на условиях, оговоренных настоящим договором, а Сторона 2 обязуются возместить Стороне 1 затраченные денежные средства на условиях срочности и возвратности за счет денежных средств, накопленных Стороной 2 на банковском счете Стороне 1, на указанные цели, в течении **(15 лет) 180 месяцев** в соответствии с графиком погашения платежей

1.2. Срок выполнения Стороной 3 ремонтных работ, **60** дней со дня заключения настоящего Договора.

1.3. По настоящему договору Сторона 2 предлагает Стороне 1 открыть сберегательный счет в банке второго уровня для внесения собственниками помещений (квартир) ежемесячных взносов и получения от уполномоченного органа жилищной помощи, предусмотренной законодательством РК в качестве оплаты выполненных работ.

2. Стоимость договора

2.1. Стоимость **капитального ремонта дома** по настоящему договору, согласно ПСД, государственной экспертизы и протокола выбора подрядчика с наименьшей суммой

составляет **29 803 010** (двадцать девять миллионов восемьсот три тысячи десять) **тенге, включая НДС 12%.**

2.2.Оплате подлежат все работы, выполненные Стороной 3, в соответствии с ПСД и актами приема выполненных работ, подписанными Сторонами по следующей схеме:

- авансовый платеж производится Стороне 3 **в размере до 30 процентов** от суммы договора;

- последующие платежи производятся согласно представленных актов Ф2, Ф-3 выполненных работ подписанных Сторонами;

- **резервная (гарантийная) сумма в размере 15-ти (пятнадцати) процентов от суммы договора остается на расчетном счете Стороны 1 в течении двух лет как гарантия Стороны 3 для устранения неполадок выполненных работ в случае их обнаружения и выявления и выплачивается Стороной 1, Стороне 3 через 1 год 7,5% и через 2 года года 7,5% в случае выполнения Стороной 3 всех обязательств по настоящему договору.**

- окончательный расчет (кроме резервной (гарантийной) суммы в размере 15-ти процентов от суммы договора) за выполненные работы производится после подписания акта приемки работ между Стороной 1 и Стороной 3 с участием представителя жилищной инспекции.

2.3.Превышения Стороной 3 проектных объемов и стоимости работ, не подтвержденные дополнительными сметами и дополнительным соглашением Сторон к настоящему договору, Стороной 1 не оплачиваются.

Также не подлежат оплате работы, выполненные с использованием строительных материалов либо видов работ, непредусмотренных проектно-сметной документацией, не прошедших соответствующую экспертизу в установленном законодательством порядке. Оплата таких работ либо строительных материалов допускается только после внесения соответствующих изменений в ПСД, получения соответствующего заключения экспертизы и подписания дополнительного соглашения к настоящему договору.

2.4.Окончательный расчет за выполненные работы (кроме резервной (гарантийной) суммы в размере 15-ти процентов от суммы договора) производится Стороной 1 не позднее 30-ти дней после полного завершения работ, включая устранение выявленных дефектов и недоделок, на основании окончательного акта приемочной комиссии, оформленного в установленном порядке и передачей всех невостребованных материальных ресурсов Стороне 3.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Права Стороны 1:

3.1.1. На основании представленных Стороной 2 документов принимает решение о финансировании отдельных видов капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума;

3.1.2. Перечисляет денежные средства Стороне 3 на проведение отдельных видов капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума согласно пункта 2.2. настоящего договора;

3.1.3. Подписывает соглашение об уступке права требования по договору о переводе долга, если Сторона 1 и собственник квартиры (помещения) достигли согласия о смене лица в обязательстве в договоре, в том числе при смене собственника квартиры (помещения) новым собственником в результате совершения гражданско-правовых сделок.

3.1.4. Вносит изменения и дополнения в проектно сметную документацию в пределах сметной стоимости на основании решений собственников квартир (помещений), принятых на общем собрании собственников помещений (квартир) многоквартирного жилого дома-по улице Сейфуллина №98.

3.2. Обязанности Стороны 1:

3.2.1. Организовать проведение отдельных видов капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума путем инвестирования средств, полученных в оплату уставного капитала в рамках программы;

3.2.2. Осуществлять контроль за ходом отдельных видов капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума с привлечением специализированной организации в сфере жилищно-коммунального хозяйства путем мониторинга;

3.2.3. Организовать контроль за целевым использованием денежных средств, выделенных на ремонт общего имущества объекта кондоминиума;

3.2.4. Получив письменное уведомление Стороны 3 о завершении ремонта объекта, участвовать в принятии выполненных работ по акту в предусмотренном договором срок или если такой срок не установлен, в течении семи рабочих дней со дня получения указанного уведомления;

3.2.5. После подписания Сторонами акта приемки работ ремонта объекта произвести окончательный расчет за выполненные работы (за исключеним резервной (гарантийной) суммы в размере 15-ти процентов от суммы договора);

3.2.6. Открыть на свое имя либо поручить ССД открытие сберегательного счета, для внесения собственниками помещений (квартир) ежемесячных взносов в качестве оплаты выполненных работ;

3.2.7. Пользоваться от имени Стороны 2 правами и нести обязательства по договору банковского сберегательного счета, вести учет накоплений на счете по объекту кондоминиума и осуществлять контроль за целевым использованием денежных средств;

3.2.8. Извещать Сторону 2 и Сторону 3 об имеющейся задолженности по оплате выполненных работ путем рассылки соответствующих уведомлений (счетов на оплату, извещений).

3.3. Права Стороны 2:

3.3.1. Предоставляет документацию (проектно-сметную документацию с заключением государственной экспертизы либо дефектный акт по результатам технического обследования общего имущества, протокол общего собрания собственников объекта кондоминиума о проведении ремонтных работ) для привлечения денежных средств на проведение отдельных видов капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума.

3.3.2. Выбирать Сторону 3 для проведения отдельных видов капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума.

3.3.3. По согласованию со Стороной 1 подписывать со Стороной 3 промежуточные акты о выполненных объемах работ по отдельным видам капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума.

3.3.4. По согласованию со Стороной 1 подписывать со Стороной 3 акт выполненных в полном объеме работ по отдельным видам капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума.

3.3.5. В случае обнаружения в течении гарантийного срока отступления работы от договора или иные недостатки, которые не могли быть установлены при обычном способе приемки (скрытые недостатки), в том числе такие, которые были умышленно скрыты Стороной 3, по своему выбору вправе потребовать от Стороны 3:

1) безвозмездного устранения недостатков;
2) соразмерного уменьшения цены договора;
3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

3.4. Обязанности Стороны 2:

3.4.1. Предоставить Стороне 1 документ, подтверждающий регистрацию объекта кондоминиума в регистрирующем органе;

3.4.2. Предоставить Стороне 1 документацию (проектно-сметную документацию с заключением государственной экспертизы либо дефектный акт по результатам технического обследования общего имущества, протокол общего собрания собственников объекта кондоминиума о проведении отдельных видов капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума для получения финансирования отдельных видов капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума;

3.4.3. Обеспечить проведение отдельных видов капитального ремонта общего имущества Объекта кондоминиума (доступ, уборка и т.д.);

3.4.4. Получив письменное уведомление Стороны 3 о завершении отдельных видов капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума, принять по акту выполненные работы в предусмотренный договором срок или, если такой срок не установлен, в течение семи рабочих дней со дня получения указанного уведомления;

3.4.5. Обеспечить своевременное исполнение обязательств собственниками квартир по возврату средств за ремонтные работы.

3.4.6. Возвратить затраченную сумму Стороне 1 согласно утвержденного графика платежей (Приложение №1 к настоящему договору) на условиях срочности и возвратности, путем внесения ежемесячно не позднее 25 числа в течении 15 лет (180) месяцев денежные средства на сберегательный счет Стороны 1 (ССД) в банке второго уровня в сумме **29 803 010 (**двадцать девять миллионов восемьсот три тысячи десять) **тенге,** исходя из расчета **29803010:3188,87=9346 тенге** за 1 квадратный метр площади жилого (нежилого) помещения (общая площадь дома №98 по ул. Сейфуллина согласно Инвентарного дела – 3188,87 квадратных метра), установленным решением общего собрания собственников квартир (помещений) на оплату отдельных видов капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума.

3.4.7. Реквизиты для оплаты ТОО «Құрылыс Кентау» БИН:130240005261, ИИК:KZ62070KKIKS03521003 Кентауское городское управления казначейства.

3.4.8. При необходимости смены лица в обязательстве, в том числе при смене собственника квартиры новым собственником в результате совершения гражданско-правовых сделок Сторона 3 извещает Сторону 2 и Сторону 1, подписывает соглашение об уступке прав требования по договору о переводе долга либо досрочно погашает сумму, указанную в Договоре.

3.5.1. Принимать участие при выборе Стороны 3 для проведения отдельных видов капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума;

3.5.2. Принимать участие при передаче и подписании промежуточных актов о выполненных объемах работ Стороной 3 по отдельным видам капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума;

3.5.3. Принимать участие при передаче и подписании акта выполненных Стороной 3 в полном объеме работ по отдельным видам капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума.

3.6. Права Стороны 3:

3.6.1. Принять объект общего имущества объекта кондоминиума, подлежащий ремонтным работам, соответствующий ПСД;

3.6.2. Получить от Стороны 1 денежные средства на проведение отдельных видов капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума по следующей схеме:

-авансовый платеж в размере не более **30 процентов** от суммы договора;

-последующие платежи производятся согласно промежуточных актов о выполненных работах, подписанных Сторонами.

- окончательный расчет (кроме резервной (гарантийной) суммы в размере 15-ти процентов от суммы договора)за выполненные работы производится после подписания

акта приемки работ между Стороной 1 и Стороной 3 с участием представителя жилищной инспекции;

3.6.3Передать Стороне 2 выполненные объемы работ по отдельным видам капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума;

3.6.4. Подписать промежуточные акты о выполненных объемах работ по отдельным видам капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума;

3.6.5.Передать Стороне 2 и подписать акты выполненных в полном объеме работ по отдельным видам капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума и получить от Стороны 1 окончательный расчет(кроме резервной (гарантийной) суммы в размере 15-ти процентов от суммы договора).

3.7. Обязанности Стороны 3:

3.7.1. До подписания договора Сторонами представить Сторонам 1 и 2 предоставить лицензии на деятельность напроведения капитального ремонта.

3.7.2.Производить работы в полном соответствии с ПСД, договорной ценой, строительными нормами и правилами и надлежащим качеством.

3.7.3.Представлять Стороне 1 и 2 надлежащим образом оформленные акты приема выполненных работ и их стоимости по форме 2В и 3-КС на проверку и согласование в срок до 25-го числа отчетного месяца.

3.7.4. Нести ответственность за выполнение на строительной площадке необходимых мероприятий по технике безопасности, охране окружающей среды, зеленых насаждений и земли, соблюдению санитарных норм во время проведения работ. Согласовать с органами государственного надзора порядок ведения работ на объекте и обеспечить соблюдение его на строительной площадке.

3.7.5. Нести ответственность за содержание и уборку строительной площадки и прилегающей к ней уличной полосы.

3.7.6. Сдать объект Сторонам 1 и 2 в сроки, установленные в пункте 1.2. договора, и представить необходимую исполнительную документацию (перечень исполнительной документации передается Сторонами 1 и 2).

3.7.7Сдать объект комиссии по приемке объекта в эксплуатацию, привлекать технический надзор Сторонам 1 и 2 и эксплуатирующей организации при электрических измерений кабелей, с обязательным подписанием протоколов производстве скрытых работ и составлении актов скрытых работ по земляным и строительным работам, а также при производстве промежуточных и окончательных электрических измерении.

3.7.8. Нести ответственность за охрану объекта в целом.

3.7.9. Сторона 3 принимает на себя риск случайной гибели или случайного повреждения материалов и оборудования, техники и другого имущества на территории огражденной строительной площадки, в том числе переданных Сторонам 1 и 2, а также несет ответственность за результаты выполненной работы до ее приемки Сторонами 1 и 2. Сторона 3 компенсирует убытки в полном объеме в случае их причинения Сторонам 1 и 2.

3.7.10. Возвести собственными силами и средствами на территории строительной площадки все временные сооружения, необходимые для хранения материалов и выполнения работ по договору (только для гражданских сооружений).

3.7.11. Устраняет за свой счет, в течение 10-и дней с момента подписания акта рабочей комиссии обнаруженные Стороной 2 дефекты в работе, с отметкой об этом. После устранения всех недостатков, обнаруженных рабочей комиссии, представить Сторонам 1 и 2 справку эксплуатирующей организации об устранении этих недостатков.

3.7.12.Не позднее, чем за 5 календарных дней до окончания строительства, известить Стороны 1 и 2 о готовности выполненных работ к приемке, с указанием ответственного лица за сдачу объекта от имени Стороны 3.

3.7.13.Стороны 3несет риск случайного удорожания выполняемых работ.

3.7.14. В предусмотренный договором срок произвести отдельные виды капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума и обеспечить сохранность качества показателей объекта ремонтных работ, указанных в проектно-сметной документации и договоре в течение **гарантийного срока составляющего 60 месяцев** со дня подписания окончательного акта приемки выполненных работ.

3.7.15. В случае обнаружения в течение гарантийного срока отступления работы от договора или иные недостатки, которые не могли быть установлены Стороной 2 при обычном способе приемки (скрытые недостатки), в том числе такие, которые были умышленно скрыты, обязан выполнить по требованию Стороны 2 следующие действия:

1) безвозмездно устранить недостатки;
2) соразмерно уменьшить цену договора;
3) возместить расходы на устранение недостатков.

4. Ответственность Сторон

4.1.1.Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащееисполнение настоящего договора в соответствии с условиями договора и действующим законодательством Республики Казахстан;

4.1.2. Сторона 2 и Сторона 3 принимают на себя солидарную ответственность перед Стороной 1 по исполнению обязательств по настоящему договору;

4.1.3. Сторона 2 и Сторона 3 не несет ответственности за финансовые и прочие риски Стороны 1 и Стороны 3при осуществлении отдельных видов капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума;

4.1.4. В случае нарушения установленных договором сроков внесения платежей, Сторона 3 уплачивает Стороне 1 неустойку (пеню) в размере 0,01 процентов за каждый день просрочки от суммы, подлежащей уплате в установленный договором срок, но не более суммы стоимости ремонтных работ;

4.1.5. В случае нарушения установленных Договором сроков внесения платежей, Сторона 1 уплачивает Стороне 3 неустойку (пеню) в размере 0,01 процентов за каждый день просрочки от суммы, подлежащей уплате в установленный договором срок, но не более 5% от суммы подлежащей оплате;

4.1.6. В случае нарушения сроков исполнения обязательств, установленных договором, Сторона 3 уплачивает Стороне 2 и Стороне 1 неустойку (пеню) в размере 0,01 процентов за каждый день просрочки от суммы, подлежащей уплате в установленный договором срок;

4.1.7. В случае нарушения Стороной 2 и Стороной 3 существенных условий настоящего договора, при наличии обстоятельств очевидно свидетельствующих о том, что исполнение обязанностей не будет произведено, Сторона 3 имеет право расторгнуть настоящий договор с согласия Стороны 1, после предварительного письменного уведомления Стороны 2 с указанием причин для расторжения настоящего договора и потребовать возмещения убытков.

5. Дополнительные положения

5.1.1. Обязательства Сторон считаются исполненными с момента принятия выполненных работ по отдельным видам капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума и уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с условиями договора;

5.1.2. Обязательства Стороны 3 считаются исполненными по истечении гарантийного срока и после выполнения им обязательств по устранению возникших в период гарантийного срока нарушений качественных показателей объекта строительства, указанных в проектно-сметной документации и договоре.

5.1.3. Риск случайной гибели или случайного повреждения при выполнении отдельных видов капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума до

момента принятия Стороной 2 выполненных ремонтных работ несет Сторона 3. Сторона 3 несет полную ответственность перед третьими лицами за причинение им ущерба и убытков в ходе выполнения работ по настоящему договору.

6. Срок действия, изменения и дополнения к договору

6.1.1. Настоящий договор составлен в четырех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, и вступает в силу со дня его подписания уполномоченными представителями Сторон.

6.1.2. Договор действует до полного исполнения Сторонами всех своих обязательств по настоящему договору.

6.1.3. Положения настоящего договора могут быть изменены или дополнены только по согласию Сторон. Действительными и обязательными признаются только те изменения и дополнения, которые составлены по согласию Сторон в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон. Договор, может быть, расторгнут по инициативе одной из Сторон в случаях, предусмотренных договором и действующим законодательством Республики Казахстан.

7. Разрешение споров

7.1.1. Все споры по настоящему договору разрешаются сторонами путем согласований и переговоров, а в случае невозможности достижения договоренности - в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан.

8. Реквизиты и подписи Сторон:

Сторона 1	Сторона 2	Сторона 3
ТОО «Құрылыс Кентау» Республика Казахстан Туркестанская область. город Кентау, проспект Яссауи №85 БИН: 130240005261 ИИК:KZ62070KKIKS03521003 БИК: KKMFKZ2A КБе: 17 КМС код: KS03521 РГУ Кентауское городское управление казначейства Директор Искаков Т.	**Управляющий кондоминиумом** жилого дома №98 по ул. Сейфуллина ИИН 620626400821 уд. №038373977 выд. МВД.РК 14.08.2015 г. Председатель кондоминиума Джумабекова А.	**ТОО «Ердәуіт-Н Стройтранс»** г.Шымкент, Аль-Фарабийский район, дачный массив Бозарык-2, СТ Дархан, участок 3-35 **БИН: 100440000768** **ИИК:KZ336017291000002195** **Филиал** **АО «Народный Банк» г.Шымкент** БИК HSBKKZKX Директор Ганирбергенов С.Н.