

ДОГОВОР № _____ О СТРОИТЕЛЬСТВЕ ЖИЛОГО ДОМА

г. Москва

«___»_____ 201 г.

_____, именуемое в дальнейшем "Подрядчик", в лице Генерального директора _____, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____, именуемый в дальнейшем "Заказчик", с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора.

1.1. Подрядчик обязуется в соответствии с проектом, сметой, планом-графиком, вместе именуемые в дальнейшем Проектно-сметной документацией, осуществить комплекс работ по строительству _____, а Заказчик обязуется принять работу и оплатить ее согласно настоящему Договору.

1.2. Проектно-сметная документация должна быть согласована и подписана сторонами не позднее 5 календарных дней со дня подписания настоящего договора. Дата подписания проектно-сметной документации является исходной датой для исчисления сроков, указанных в плане-графике.

1.3. Вся проектно-сметная документация является неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.4. Заказчик обязуется предоставить под строительство земельный участок площадью _____ га., расположенный по адресу: _____ и обеспечить, к указанному земельному участку, беспрепятственный доступ.

1.5. Очередность выполнения комплекса работ по настоящему Договору устанавливаются по соглашению сторон и указываются в плане-графике.

2. Цена договора и порядок расчетов.

2.1 Цена Договора состоит из стоимости выполненных Подрядчиком работ, оказанных Подрядчиком услуг и стоимости затрат на строительные материалы и их доставку.

2.2. Расценки на выполнение работ и оказание услуг Подрядчиком по настоящему Договору согласовываются сторонами в Смете, являющейся приложением № 3 к настоящему Договору.

2.2.1 Цена выполнения работ Подрядчиком, указанная в п. 2.1., является твердой, и не подлежит изменению в одностороннем порядке и утверждению третьими лицами.

2.2.2 Заказчик обязуется производить оплату в соответствии с утвержденным графиком. Приложение № 2.1.

2.3. Стоимость строительных материалов, необходимых для выполнения работ Подрядчиком по настоящему Договору согласовывается сторонами и устанавливается в Смете (приложение № 3).

2.3.1 Цены на материалы, работы и услуги указанные в Смете могут быть изменены по обоюдному согласию сторон и по отдельному соглашению. В отсутствие указанного соглашения стороны руководствуются расценками из утвержденной сметы.

2.3.2 По соглашению сторон Заказчик обязуется оплатить Подрядчику аванс в размере указанном в Платежном графике выполнения работ и платежей (Приложение № 2) для закупки и поставки строительных материалов перечисленных в Смете (Приложение № 3).

2.4. Все расчеты выполненных работ по настоящему договору производятся Заказчиком на основании Актов выполненных работ в течение 5 – ти (пяти) банковских дней с даты подписания Акта выполненных работ.

2.5. Все расчеты по настоящему Договору производятся в рублях РФ в сроки установленные настоящим Договором.

2.6. В случае досрочного расторжения настоящего Договора по инициативе Заказчика до завершения всех согласованных работ, авансовые платежи, указанные в п. 2.2.2 настоящего Договора Заказчику не возвращаются, а платежи, указанные в п. 2.3.2. и не израсходованные Подрядчиком, подлежат возврату Заказчику. Оплаченные (закупленные) материалы остаются в собственности Заказчика.

2.7. Если по причинам, не зависящим от Подрядчика, произойдет изменение сроков выполнения работ, что повлечет за собой увеличение их стоимости, то такое изменение должно быть отражено в дополнительном соглашении к настоящему Договору и оплачено Заказчиком.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Для выполнения условий настоящего договора Подрядчик обязуется:

3.1.1. Выполнить предусмотренные настоящим договором работы в объеме, указанном в приложении № 3, и в сроки, указанные в приложении № 2 настоящего Договора, в соответствии с утвержденной проектно-сметной документацией и сдать указанные работы в порядке, установленном строительными нормами и правилами, действующими на территории РФ.

3.1.2. Подрядчик обязуется начать выполнение работ не позднее __ календарных дней с даты следующей за днем заключения настоящего Договора, при условии оплаты авансовых платежей и выполнения всех подготовительных работ на строительной площадке со стороны Заказчика, включающих в себя наличие подъездных путей к объекту и инженерных коммуникаций (электроснабжение, техническое водоснабжение) на строительной площадке (на земельном участке) на весь период выполнения строительно-монтажных работ. В случае невозможности выполнения подготовительных работ Заказчиком, данные работы могут быть выполнены Подрядчиком по отдельному Договору.

3.1.3. Подрядчик обязуется передать Заказчику вместе с результатами выполненных работ и техническую документацию в составе: акты освидетельствование скрытых работ, акты приемки выполненных работ.

3.1.4. Подрядчик обязуется выполнить предусмотренные настоящим договором работы с соблюдением норм градостроительного законодательства, государственных стандартов в области проектирования и строительства, СНиПов, МГСН, требований технических регламентов, СНиП «Организация строительного производства», Гражданским Кодексом РФ.

3.1.5. В случае допущения нарушений требований документов, предусмотренных в п. 3.1.4, а также обнаружения Заказчиком каких-либо отступлений от условий договора, которые могут ухудшить качество работ Подрядчик обязуется устранить выявленные нарушения или отступления своими силами и за счет собственных средств.

3.1.6. Подрядчик несет полную ответственность за сохранность строительного материала в течение всего периода строительно-монтажных работ.

3.2. Подрядчик имеет право:

3.2.1. Привлекать к исполнению своих обязательств по договору третьих лиц.

3.2.2. На возмещение понесенных затрат по исполнению договора при наличии возникших по вине Заказчика обстоятельств, препятствующих выполнению Подрядчиком договорных обязательств.

3.3. Права и обязанности Заказчика:

3.3.1. Заказчик обязан передать Подрядчику в установленном порядке утвержденную проектно-сметную документацию, обеспечивать непрерывность финансирования строительства, принять от подрядчика по акту сдачи-приемки законченный строительством дом.

3.3.2. Разработать и предоставить Подрядчику техническую документацию на строительство до начала строительства.

3.3.3. Обеспечить готовность строительной площадки для выполнения работ и размещения материалов в соответствии с п.3.1.2 .

3.3.4. Вправе осуществлять контроль и надзор за ходом строительных работ. Осуществлять приемку строительных материалов, проверять их качество и количество.

3.3.5. Заказчик обязан оплатить работы в срок установленный настоящим Договором.

3.3.6. Своевременно принимать результаты выполненных строительного-монтажных работ с подписанием Акта выполненных работ.

3.4. Заказчик имеет право:

3.4.1. Проверять ход и качество производимых Подрядчиком строительного-монтажных работ, не вмешиваясь в его оперативно-хозяйственную деятельность.

3.4.2. При обнаружении отступлений от условий договора, которые могут ухудшить качество работ заявить об этом Подрядчику.

3.4.3. Вносить согласованные с Подрядчиком изменения в проектно-сметную документацию.

4. Сроки выполнения и окончания работ.

4.1 Сроки начала и окончания выполнения комплекса работ согласовываются сторонами и указываются в плане-графике производства работ (Приложение № 2).

4.2. В случае, возникновения каких либо обстоятельств, препятствующих производству работ, Подрядчик сообщает об этом Заказчику в письменной форме не позднее 3 (трех) календарных дней с момента обнаружения указанных обстоятельств или с момента, когда Подрядчик должен был узнать о наличии данных обстоятельств. О возникновении указанных обстоятельств, в случае необходимости, стороны составляют акт. Наличие согласованного с Заказчиком акта позволяет Подрядчику увеличить срок производства работ на период действия указанных в акте обстоятельств.

4.3. Подрядчик имеет право досрочно сдать работы по согласованию с Заказчиком.

4.4. Сторонами установлено следующее: срок, в течение которого Заказчик, может предъявить Подрядчику претензию на скрытые недостатки, составляет 12 месяцев со дня подписания акта приемки-сдачи выполненных работ. Заказчик обязан направить письменное уведомление Подрядчику об обнаружении скрытых недостатков в течение 5 (пяти) календарных дней с момента их обнаружения. А Подрядчик в течение месяца должен принять меры к установлению выявленных недостатков.

5. Порядок сдачи и приемки работ

5.1. По завершению работ подрядчик предоставляет заказчику акт сдачи-приемки работ.

5.2. Заказчик с участием Подрядчика принимает результат работ и в течение 5 календарных дней со дня (даты) получения акта сдачи-приемки работ обязан направить подрядчику подписанный акт сдачи-приемки или мотивированный отказ от приемки работ с указанием конкретных замечаний. Если в указанный срок оформленный заказчиком акт сдачи-приемки или мотивированный отказ заказчика от приемки работ подрядчику не поступят, то работы считаются принятыми и подлежат оплате.

5.3. В случае мотивированного отказа Заказчика сторонами составляется двухсторонний акт с перечнем необходимых доработок и сроков их выполнения. Доработки, необходимость выполнения которых возникла по вине Подрядчика, выполняются без дополнительной оплаты Заказчика, за счет Подрядчика.

5.4. В случае досрочного выполнения Подрядчиком работ заказчик может досрочно принять и оплатить работы по договорной цене.

5.5. В случае прекращения работ по указанию Заказчика стороны обязаны в пятидневный срок со дня прекращения работ составить двухсторонний акт о выполненной части работы и фактических расходах Подрядчика. После составления акта стороны должны в течение 5 дней произвести взаиморасчеты с учетом выполненных подрядчиком работ.

6. Гарантийные обязательства.

6.1 Требования, связанные с недостатками результата работы, могут быть предъявлены Заказчиком при условии, что они были обнаружены в течение гарантийного срока. Гарантийный срок составляет 5 лет и начинается с момента, когда результат выполненной работы был принят или должен быть принят Заказчиком по акту выполненных работ.

6.2 Заказчик, принявший работу без проверки, не может ссылаться на недостатки работы, которые могли быть установлены при обычном способе приемки выполненной работы (явные недостатки).

7. Ответственность сторон.

7.1. Подрядчик несет ответственность за сохранность материалов переданных ему заказчиком для производства работ.

7.2. Если Заказчик не обеспечит подрядчика в срок средствами на закупку строительных материалов, последний не несет ответственности за изменение сроков окончания работ.

7.3. За нарушение сроков выполнения работ Подрядчик несет ответственность в размере 0,1% от стоимости работ за каждый день просрочки, но не более 10%.

7.4. За нарушение сроков оплаты работ Заказчик уплачивает Подрядчику за каждый просроченный день пеню в размере 0,1% от стоимости работ, но не более 10%.

7.5. Заказчик несет ответственность за пользование чужими денежными средствами, вследствие неправомерного их удержания, уклонения от их возврата в соответствии со статьей 395 ГК РФ.

7.6. Выплата неустойки и возмещение убытков не освобождает сторону, нарушившую настоящий Договор от исполнения обязательств.

8. Форс-мажорные обстоятельства.

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если неисполнение явилось следствием природных явлений, действий внешних объективных факторов и прочих обстоятельств непреодолимой силы, за которые стороны не отвечают и предотвратить неблагоприятное воздействие которых, они не имеют возможности.

8.2. Стороны несут ответственность за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору при наличии вины только в случаях, предусмотренных законом или настоящим Договором.

9. Срок действия договора.

9.1 Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания сторонами и действует в течение текущего календарного года.

9.2. Настоящий Договор может быть расторгнут досрочно по письменному соглашению сторон.

9.3. Подрядчик в любое время вправе досрочно расторгнуть Договор в одностороннем внесудебном порядке, завершив при этом все оплаченные заказчиком работы в установленные Договором сроки.

9.4. Заказчик также вправе досрочно расторгнуть Договор в одностороннем внесудебном порядке оплатив Подрядчику выполненные на момент расторжения Договора работы.

10. Разрешение споров

10.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между сторонами, будут разрешаться путем переговоров.

10.2. При не урегулировании в процессе переговоров спорных вопросов, споры разрешаются в порядке, установленном действующим законодательством в Арбитражном суде г. Москвы.

11. Приложения

11.1. К настоящему договору прилагается в качестве его неотъемлемой части:

1. Проект жилого дома;
2. План-график выполнения работ по строительству жилого дома;
- 2.1 План-график финансирования.
3. Смета работ по строительству жилого дома;

12. Заключение

12.1. Все изменения и дополнения к настоящему договору действительны, если совершены в письменной форме и подписаны сторонами.

12.2. Письменные уведомления могут осуществляться сторонами на почтовый адрес, а так же на адрес электронной почты, указанные в реквизитах сторон.

12.3. Адреса и банковские реквизиты сторон:

Заказчик:

Подрядчик:

Заказчик:

Подрядчик:

Генеральный директор

_____/_____/

_____/_____/

М.П.

М.П.