

# ДОГОВОР СТРОИТЕЛЬНОГО ПОДРЯДА

№\_\_/\_\_/ГП

город Москва

«\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ года

\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «ЗАКАЗЧИК», с одной стороны, и **ООО «Эндека Групп»**, в лице генерального директора Карпенко Андрея Алексеевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «ПОДРЯДЧИК», с другой стороны, заключили настоящий договор о следующем:

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

**1.1.** Подрядчик обязуется в установленный настоящим договором срок выполнить по заданию Заказчика строительные и проектные работы, указанные в п. 1.2 настоящего Договора и дополнительных соглашениях к нему, а Заказчик обязуется принять результат работ и оплатить договорную цену.

**1.2.** Строительные работы заключаются в строительстве \_\_\_\_\_ по адресу: \_\_\_\_\_. Конечным результатом работ является законченный строительством дом, выполненный в строгом соответствии с согласованным проектом, техническими условиями, СНиП, СП, СанПиН и т.д.

Объем, содержание, и стоимость строительных работ и материалов указаны в Приложениях к настоящему договору, являющимся его неотъемлемой частью. Возникающие при выполнении работ по договору дополнительные работы должны быть оплачены по дополнительной смете, а общий срок выполнения работ увеличивается на срок выполнения дополнительных работ.

Графики выполнения работ и финансирования указываются в приложениях к настоящему договору.

**1.3.** Возведение дома осуществляется Подрядчиком в соответствии с технической документацией, предоставленной Подрядчиком в момент заключения настоящего договора, являющейся Приложением №1 к настоящему договору.

**1.4.** Обязанность по обеспечению строительства материалами и оборудованием несет Подрядчик. Материалы для строительства приобретаются Подрядчиком в соответствии с условиями, указанными в Приложениях к настоящему договору. Вопросы возможной корректировки стоимости материалов решаются в порядке, предусмотренном в пункте 1.10 настоящего Договора.

**1.5.** Начало выполнения работ по настоящему Договору устанавливается с момента наступления последнего из ниже перечисленных событий:

- получения Подрядчиком авансового платежа;
- передачи Подрядчику строительной площадки по Акту о приеме-передаче площадки (Приложение №2 к настоящему Договору, являющееся его неотъемлемой частью). Заказчик должен обеспечить беспрепятственную работу на объекте сотрудников Подрядчика, согласовать место для расположения строительной бытовки для проживания сотрудников Подрядчика, а также обеспечить подведение к электричеству и воде.

Общая ориентировочная продолжительность работ на Объекте составляет \_\_\_\_ дней от даты начала выполнения работ (Даты Акта о приеме-передаче площадки). Настоящим договором устанавливаются также промежуточные сроки (этапы) выполнения отдельных этапов работ, которые указаны в Календарном плане выполнения работ, оформленном как отдельное приложение к настоящему договору.

**1.6.** По окончании любого этапа работ Сторонами должны быть подписаны Акты приемки-сдачи работ и Сметы выполненных работ, при отсутствии разногласий, в течение 5 (дней) с даты окончания этапа работы и/или получения акта, подписанного другой Стороной.

**1.7.** В случае невозможности вручить Представителю Подрядчик высылает указанные документы заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу: \_\_\_\_\_ В случае необоснованного нарушения Заказчиком сроков подписания или необоснованного отказа Заказчика от подписания соответствующего Акта приема-передачи, в Акте в соответствии с действующим законодательством РФ делается отметка, и соответствующие обязательства Подрядчика считаются выполненными надлежащим образом, а Акт подписанным Заказчиком (результат работ считается переданным Подрядчиком надлежащим образом). Заказчик обязуется рассматривать сметы на дополнительные работы и сметы субподрядчиков, представленные Подрядчиком, в течение 5 дней с даты их представления. В случае несогласования указанных смет срок выполнения договора увеличивается на время, необходимое для согласования представленных смет.

**1.8.** Заказчик вправе отказаться от приемки результата работ в случае обнаружения недостатков, которые исключают возможность его использования для указанной в настоящем договоре цели. В этом случае СТОРОНЫ подписывают двусторонний Акт о недостатках, с указанием работ, подлежащих исправлению. Если СТОРОНЫ не пришли к согласию, то рассмотрение вопроса передается на рассмотрение независимой лицензированной экспертной организации.

В случае выполнения Подрядчиком работы ненадлежащего качества и невозможности исправления обнаруженных недостатков силами Подрядчика Заказчик вправе поручить исправление работ другому лицу за счет Подрядчика.

**1.9.** Заказчик, обнаруживший после приемки работы какие-либо недостатки, которые не могли быть установлены при обычном способе приемки (скрытые недостатки), в том числе такие, которые были умышленно скрыты Подрядчиком от Заказчика, Заказчик обязан известить об этом Подрядчика в разумный срок от даты их обнаружения. В этом случае Заказчик вправе по своему выбору потребовать от Подрядчика:

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- соразмерного уменьшения установленной за работу цены;
- возмещения своих расходов на устранение недостатков.

Если отступления в работе от условий настоящего договора или иные недостатки результата работы в установленный Заказчиком разумный срок не были устранены либо являются существенными и неустранимыми, Заказчик вправе отказаться от исполнения настоящего договора и потребовать возмещения причиненных убытков.

**1.10.** Подрядчик вправе требовать пересмотра стоимости работ и материалов если по не зависящим от него причинам стоимость работ и материалов превысила суммы, указанные в Приложении № 1 к настоящему договору, не менее чем на десять процентов. В этом случае Сторонами подписывается дополнительное соглашение к настоящему договору.

## **2. ЦЕНА ДОГОВОРА. УСЛОВИЯ ОПЛАТЫ**

**2.1.** Цена на работы, выполняемые по настоящему договору, согласуется сторонами в Приложениях к настоящему договору.

**2.2.** Все платежи по настоящему договору производятся в российских рублях.

**2.3.** По каждому этапу Работ Заказчик производит авансовый платеж Подрядчику в размере, предусмотренным графиком оплаты работ.

Оставшаяся часть платежа за выполненный этап оплачивается Заказчиком в течение 5 (пяти) дней с даты подписания Сторонами Акта сдачи-приемки работ и Сметной стоимости фактически выполненных работ и использованных материалов по каждому этапу.

**2.4.** В случае несвоевременной оплаты Заказчиком авансовых денежных средств, срок начала выполнения следующего этапа работ продлевается до момента фактической оплаты. При этом срок окончания следующего этапа работ продлевается на период задержки.

В случае несвоевременной оплаты Заказчиком денежных средств по окончании этапов работ и подписания актов, по требованию Подрядчика, он уплачивает Подрядчику пени в размере 0,1% от суммы, следующей к оплате, за каждый день просрочки, но не более 10% от стоимости этапа работ.

### **3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ПОДРЯДЧИКА**

**3.1.** В целях исполнения настоящего договора Подрядчик в счёт стоимости, указанной в Приложениях к Договору:

- Отвечает за выполнение всех работ по договору и устраняет все дефекты и недостатки во время производства работ, если они возникли не по вине Заказчика.

- Обеспечивает выполнение требований к качеству и техническому уровню производства строительных работ, предусмотренных системой нормативных документов в строительстве (в том числе в части строгого соответствия проектным решениям, приведенным в соответствующих разделах проектно-сметной документации).

- Обеспечивает противопожарную защиту строительного объекта на период действия договора.

- Обеспечивает на объекте в период выполнения работ мероприятий по пожарной и экологической безопасности и охране труда и несет ответственность за их соблюдение.

- Закупает и поставляет на объект строительные материалы и изделия, входящие в объем своих обязательств по договору.

- Своими силами или с привлечением третьих лиц выполняет работы, предусмотренные Приложениями к Договору. Подрядчик несет ответственность перед Заказчиком за выполнение работ третьими лицами.

- Выполняет указания Заказчика, в том числе о внесении изменений и дополнений в проектно-сметную документацию, если они не противоречат условиям настоящего договора, действующему законодательству и нормативным документам Российской Федерации.

**3.2.** В случае если указания Заказчика выходят за рамки предмета настоящего договора, то Стороны подписывают дополнительное соглашение к настоящему договору, в котором определяется объем требуемых дополнительных работ и условия их оплаты.

- Регулярно (как правило, раз в неделю) информирует Заказчика о состоянии дел по выполнению настоящего договора.

- Предоставляет Заказчику по его запросу любую информацию, имеющую отношение к выполнению настоящего договора.

- Назначает в трехдневный срок с момента подписания настоящего договора представителя Подрядчика, ответственного за ход работ по настоящему договору, официально известив об этом Заказчика в письменном виде с указанием представленных представителю полномочий.

### **4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ЗАКАЗЧИКА**

**4.1.** В целях исполнения настоящего договора Заказчик:

- Предоставит Подрядчику доступ на стройплощадку в течение 10 (Десяти) дней со дня подписания настоящего Договора по Акту о приеме-передаче площадки (Приложение №2).

- Произведет платежи в соответствии с настоящим договором.

## **5. ОРГАНИЗАЦИЯ РАБОТ И КОНТРОЛЬ РАБОТ**

**5.1.** Заказчик имеет право назначить для контроля выполнения работ своего Представителя, с указанием его полномочий, который от имени Заказчика и в пределах своих полномочий будет выполнять технический надзор, инспекцию и контроль качества работ Подрядчика, а также их соответствие строительным нормам и правилам. Представитель совместно с Подрядчиком оформляет исполнительную документацию, акты скрытых работ, акты о приемке выполненных работ и другую документацию необходимую для сдачи объекта.

**5.2.** Представители Заказчика имеют право беспрепятственного доступа на объект в любое время в течение всего периода выполнения работ.

**5.3.** Подрядчик назначает на стройплощадке лиц, уполномоченных осуществлять приемку и учет строительных материалов.

**5.4.** Представитель Подрядчика обязан проводить проверки соответствия выполненных работ, принятым (установленным) стандартам качества и безопасности РФ (СНиП).

**5.5.** Заказчик вправе:

- увеличить или сократить объем любой работы;
- исключить любую работу;
- изменить характер любой работы, указанных в Приложении № 1.

В случае значительных (более 10%) изменений и дополнений в объемах работ, Стороны подписывают дополнительные соглашения к настоящему Договору в двух экземплярах. При менее значительных изменениях работы могут выполняться и по устному указанию.

**5.6.** Подрядчик организует свои работы в соответствии со сроками, указанными в настоящем договоре.

**5.7.** С момента начала работы и до её завершения Подрядчик ведет Журнал производства работ (Приложение к настоящему договору, являющееся его неотъемлемой частью), в котором фиксируются все факты и обстоятельства, связанные с производством работ (дата начала и окончания работ; дата поставки материалов, оборудования, услуг; сообщения о принятии работ, освидетельствованиях скрытых работ; задержках, связанных с несвоевременной поставкой материалов, неблагоприятные погодные условия и др.).

## **6. ПЕРСОНАЛ ПОДРЯДЧИКА**

**6.1.** Для выполнения предусмотренных условиями Договора обязательств Подрядчик должен использовать квалифицированное руководство и рабочих.

**6.2.** Подрядчик несет ответственность за соблюдение его работниками правил техники безопасности и паспортно-визового режима и охраны труда.

## **7. ГАРАНТИИ / ПОРУЧИТЕЛЬСТВА**

**7.1.** Подрядчик гарантирует:

- выполнение и сдачу Заказчику всех работ в полном объеме, с надлежащим качеством и в сроки, предусмотренные настоящим договором;

- качество выполнения всех работ в соответствии с проектной документацией и действующими строительными нормами и правилами;
- своевременное устранение недостатков и дефектов, выявленных в период сдачи и в течение гарантийного срока.

**7.2.** Гарантия качества результатов работы и поставленных материалов распространяется на все, что составляет результат работ.

**7.3.** Претензии по некачественно выполненным работам и поставленным Подрядчиком материалам могут быть предъявлены в течение 12 месяцев со дня подписания Акта об окончательной приемке работ по договору.

**7.4.** Если в течение гарантийного срока при нормальной эксплуатации Объекта будут обнаружены недостатки, то Заказчик должен заявить о них Подрядчику сразу после их обнаружения. В этом случае Стороны составляют Акт о выявленных недостатках. Подрядчик обязан за свой счет устранить выявленные недостатки.

**7.5.** Течение гарантийного срока прерывается на время устранения недостатков.

**7.6.** Риск случайной гибели или случайного повреждения результатов работ, в том числе принятых несет Подрядчик до окончательной приемки работ. Полная ответственность за выполнение обязательств по данному Договору остается за Подрядчиком до окончательной сдачи всего объема работ, оформляемой отдельным Актом об окончательной приемке-сдаче работ по Договору.

## **8. ПРИЁМКА / СДАЧА ПРЕДМЕТА ДОГОВОРА**

**8.1.** Приемка объекта производится в течение трёх дней с момента получения Заказчиком письменного извещения Подрядчика о его готовности к сдаче объекта.

**8.2.** Подрядчик передает Заказчику за три дня до начала приемки объекта два экземпляра исполнительной документации, актов освидетельствования скрытых работ и др.

**8.3.** С момента приемки объекта Заказчиком берет на себя риск возможного его разрушения или повреждения.

**8.4.** Стороны после оформления приемки объекта не освобождаются от выполнения любого из обязательств, предусмотренных договором, которые остались невыполненными или выполнены с ненадлежащим качеством ко времени подписания акта о его приемке.

## **9. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

**9.1.** Заказчик вправе потребовать расторжения договора у Подрядчика в следующих случаях:

- нарушение Подрядчиком начального срока выполнения работ более чем на 1 месяц по причинам, не зависящим от Заказчика. В этом случае Подрядчик обязан вернуть Заказчику в течение 5 (пяти) дней с даты направления им письменного требования об этом все полученные от Заказчика денежные средства.

- ненадлежащее качество выполнения работ (ненадлежащее качество – качество выполнения работ не соответствующее ТУ и СНиПам, действующем на территории РФ).

**9.2.** При расторжении договора по совместному решению Заказчика и Подрядчика незавершенное строительство передается Заказчику, который оплачивает Подрядчику стоимость выполненных работ и материалов в объеме, определяемом ими совместно.

**9.3.** Подрядчик вправе потребовать расторжения договора в следующих случаях:

- при остановке Заказчиком выполнения строительно-монтажных работ по причинам, не зависящим от Подрядчика, на срок, превышающий один месяц;

- утрата Заказчиком возможности дальнейшего финансирования строительства.

## **10. ИНЫЕ УСЛОВИЯ**

**10.1.** Договор вступает в силу с момента его подписания.

**10.2.** Настоящий договор подписан в двух экземплярах, по одному экземпляру для каждой стороны.

**10.3.** Все изменения и дополнения к настоящему договору считаются действительными, если они оформлены в письменном виде и подписаны Сторонами.

**10.4.** Все указанные в договоре приложения являются его неотъемлемой частью.

## **11. АДРЕСА СТОРОН**

Заказчик  
паспорт  
проживает:

Подрядчик  
**ООО «Эндека Групп»**

От лица Заказчика:

\_\_\_\_\_  
м.п.

От лица Подрядчика:  
Генеральный директор  
ООО «Эндека Групп»

\_\_\_\_\_ Карпенко Андрей Алексеевич  
м.п.