

## ДОГОВОР ПОДРЯДА № \_\_\_\_\_

г. Волхов

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем "Заказчик", и ООО "Фреза", именуемое в дальнейшем "Подрядчик", в лице директора Ярофеева Андрея Вячеславовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем.

### Статья 1. Предмет договора

1.1. Заказчик дает, а Подрядчик принимает на себя подряд по строительству жилого дома по проекту \_\_\_\_\_ по адресу: \_\_\_\_\_, именуемого в дальнейшем "Объект".

1.2. Подрядчик обязуется выполнить на свой риск собственными и привлеченными силами и средствами работы по возведению объекта в соответствии с условиями договора, заданием Заказчика и проектной документацией.

### Статья 2. Стоимость работ по договору

2.1. Стоимость сооружаемого Подрядчиком по настоящему договору объекта определяется согласно утвержденными сторонами сметами (договорной ценой). В случае, когда в соответствии с действующим порядком стоимость отдельных видов работ по согласованию сторон уточняется в процессе строительства, договорная цена по настоящему договору определяется с учетом указанных уточнений.

2.2. Все изменения первоначальной договорной цены и сроков строительства или одного из этих параметров оформляются дополнительным соглашением сторон в письменной форме.

2.3. Превышения Подрядчиком проектных объемов и стоимости работ, не подтвержденные дополнительным соглашением сторон к настоящему договору, оплачиваются Подрядчиком за свой счет при условии, что они не вызваны невыполнением Заказчиком своих обязательств.

2.4. Исключением в увеличении стоимости и сроков строительства или одного из этих параметров могут быть обстоятельства непреодолимой силы.

### Статья 3. Обязательства Подрядчика

Для выполнения работ по настоящему договору Подрядчик в счет стоимости, предусмотренной ст. 2, обязуется:

3.1. Выполнить все работы в объеме и сроки, предусмотренные в настоящем договоре и приложениях к нему, и сдать работы Заказчику.

3.2. Производить работы в полном соответствии с проектами, сметами и рабочими чертежами.

3.3. Поставить на строительную площадку необходимые материалы, оборудование, изделия, конструкции, комплектующие изделия, строительную технику, за исключением материалов, оборудования и изделий, поставляемых Заказчиком.

3.4. Возвести собственными силами и средствами на территории строительной площадки все временные сооружения, необходимые для хранения материалов и выполнения работ по настоящему договору.

3.5. Информировать Заказчика о заключении договора подряда с субподрядчиками по мере их заключения. В информации должен излагаться предмет договора, наименование и адрес субподрядчика.

3.6. Нести ответственность перед Заказчиком за надлежащее исполнение работ по настоящему договору привлеченными субподрядчиками, за координацию их деятельности.

3.7. Вывезти в недельный срок со дня подписания акта о приемке законченного строительством объекта за пределы строительной площадки принадлежащие ему строительные машины и оборудование, транспортные средства, инструменты, приборы, инвентарь, строительные материалы, изделия, конструкции, временные здания и сооружения и другое имущество, а также строительный мусор.

3.8. Выполнить в полном объеме все свои обязательства, предусмотренные в последующих статьях настоящего договора.

### Статья 4. Обязательства Заказчика

Для выполнения настоящего договора Заказчик обязуется:

4.1. Передать Подрядчику до начала производства работ по акту, подписанному Подрядчиком и Заказчиком, на период строительства объекта и до его завершения, строительную площадку, пригодную для производства работ. Одновременно с этим Заказчик передает Подрядчику документы об отводе мест для складирования излишнего грунта и строительного мусора.

4.2. Представить материалы и оборудование с документацией предприятий-изготовителей, необходимые для его монтажа, которые не входят в объем поставок Подрядчика.

4.3. Произвести оплату выполненных Подрядчиком работ в порядке, предусмотренном в ст. 2 и 6 настоящего договора.

4.4. Выполнить в полном объеме все свои обязательства, предусмотренные в других статьях настоящего договора.

4.5. Если Заказчик не выполнит в сроки все свои обязательства, предусмотренные настоящим договором, что приведет к задержке выполнения работ по строительству объекта, то Подрядчик имеет право на продление срока окончания работ на соответствующий период, и он освобождается на этот период от уплаты штрафа за просрочку его сдачи в эксплуатацию. В этом случае стороны примут все необходимые меры, предотвращающие дополнительные расходы. Если у Подрядчика возникнут дополнительные расходы, вызванные невыполнением или ненадлежащим выполнением обязательств Заказчиком, то он письменно сообщит Заказчику размер

дополнительных расходов с подтверждением их документами, на основании которых стороны заключают соглашение о сроках и форме их возмещения.

#### **Статья 5. Сроки выполнения работ**

5.1. Работы по настоящему договору Подрядчик должен начать производить и завершить в соответствии с согласованным Графиком производства работ (приложение №1).

5.2. Изменения графика производства работ, сроков поставки материалов и оборудования Заказчиком, если они могут повлиять на продолжительность строительства и его стоимость, производятся на основании дополнительного соглашения, уточняющего сроки и цену строительства.

5.3. При изменениях законодательных и нормативных актов, ухудшающих положение сторон по сравнению с их состоянием на дату заключения настоящего договора и приводящих к дополнительным затратам времени и денежных средств, первоначально согласованные сроки строительства продлеваются соразмерно этому времени. Сроки и договорная цена в этом случае сторонами соответственно уточняются в дополнительном соглашении.

#### **Статья 6. Платежи и расчеты**

6.1. Авансовые платежи осуществляются Заказчиком поэтапно по предъявлению Подрядчиком локальных смет. При этом смета на материалы, конструкции, изделия и оборудование оплачиваются полностью, а строительно-монтажные работы авансируются в размере 30% от сметной стоимости работ.

6.2. Выданные авансы погашаются Подрядчиком пропорционально выполненным объемам работ и индексации не подлежат.

6.3. Оплата строительно-монтажных работ осуществляется поэтапно по требованию Подрядчика за фактически выполненные работы по счетам на основании актов сдачи-приемки работ, оформленных печатями и подписями сторон.

6.4. Оплата строительно-монтажных работ должна производиться не позднее трех банковских дней с даты оформления актов сдачи-приемки выполненных работ.

6.5. При срыве Заказчиком оплаты, указанной в п.п. 6.1 – 6.4 настоящего Договора более чем на три дня Подрядчик имеет право приостановить работы до получения им просроченного платежа и соответствующей суммы штрафа по п.11.1 настоящего договора.

6.6. Окончательный расчет за выполненные работы по Объекту производится Заказчиком не позднее трех дней после полного завершения его строительства, включая устранение выявленных дефектов, на основании акта приемки объекта в эксплуатацию, оформленного в установленном порядке. Расчет производится по договорной цене, установленной по Объекту в ст. 2 настоящего договора и уточненной в дополнительных соглашениях, с зачетом всех ранее произведенных по нему платежей.

#### **Статья 7. Производство работ**

7.1. Для выполнения работ по разметке строительной площадки и привязке объекта Заказчик в трехдневный срок с момента передачи Подрядчику по акту строительной площадки сообщает ему исходные точки, координаты, уровень и создает геодезическую разбивочную основу для строительства.

7.2. Подрядчик несет ответственность за правильную и надлежащую разметку объекта по отношению к первичным точкам, линиям и уровням, правильность наложения уровней размеров и соосности. Допущенные ошибки в производстве этих работ Подрядчик исправляет за свой счет.

7.3. Временные подсоединения коммуникаций на период выполнения работ на строительной площадке осуществляет Подрядчик в точках, указанных Заказчиком и за его счет.

7.4. Подрядчик производит индивидуальное испытание смонтированного им оборудования и принимает участие в его комплексном опробовании.

7.5. В случае установления Подрядчиком некомплектности оборудования при приемке его для монтажа либо выявления дефектов в оборудовании в процессе монтажа или испытания Подрядчик обязан поставить об этом в известность Заказчика и принять участие в составлении соответствующего акта. Составление акта и предъявление претензий к заводу – изготовителю или поставщику оборудования являются обязанностью Заказчика.

Заказчик обязан доукомплектовать оборудование в 10-дневный срок с момента составления акта, если иной срок не будет установлен в процессе строительства соглашением сторон.

Заказчик обязан в срок, согласованный с Подрядчиком, устранить выявленные дефекты оборудования или заменить оборудование. По соглашению сторон эти работы за отдельную плату могут выполняться Подрядчиком.

7.6. В случае если Заказчиком будут обнаружены некачественно выполненные работы, то Подрядчик своими силами и без увеличения стоимости строительства обязан в согласованный срок переделать эти работы для обеспечения их надлежащего качества. При невыполнении Подрядчиком этой обязанности Заказчик вправе для исправления некачественно выполненных работ привлечь другую организацию с оплатой расходов за счет Подрядчика.

7.7. Подрядчик ведет журнал производства работ, в котором отражается весь ход производства работ, а также все факты и обстоятельства, связанные с производством работ, имеющие значение во взаимоотношениях Заказчика и Подрядчика. Заказчик проверяет и своей подписью подтверждает записи в журнале. Если он не удовлетворен ходом и качеством работ или записями Подрядчика, то он излагает свое мнение в журнале. Подрядчик обязуется в трехдневный срок принять меры к устранению недостатков, указанных Заказчиком.

7.8. Заказчик вправе вносить любые изменения в объем работ, которые, по его мнению, необходимы. Он может дать письменное распоряжение, обязательное для Подрядчика, с указанием: увеличить или сократить объем

любой работы, включенной в договор; исключить любую работу; изменить характер или качество или вид любой части работы; выполнить дополнительную работу любого характера, необходимую для завершения строительства. Если такие изменения повлияют на стоимость или срок завершения строительства, то Подрядчик приступает к их выполнению только после подписания сторонами соответствующего дополнительного соглашения к настоящему договору.

8.9. Заказчик может назначить своего представителя на строительстве, который от его имени совместно с Подрядчиком осуществляет приемку по акту выполненных работ, технический надзор и контроль за их выполнением и качеством, а также производит проверку соответствия используемых Подрядчиком материалов и оборудования условиям договора и проектной документации.

Представитель Заказчика имеет право беспрепятственного доступа ко всем видам работ в любое время в течение всего периода строительства.

#### **Статья 8. Обстоятельства непреодолимой силы**

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если оно явилось следствием природных явлений, действия внешних объективных факторов и прочих обстоятельств непреодолимой силы, и если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего договора.

8.2. При производстве работ под открытым небом к обстоятельствам непреодолимой силы приравниваются осадки в виде дождя и снега и шквальный ветер.

8.3. Срок исполнения обязательств по настоящему договору переносится соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства непреодолимой силы, а также последствия, вызванные этими обстоятельствами.

8.4. Если обстоятельства непреодолимой силы или их последствия будут длиться более трех месяцев, то Подрядчик и Заказчик обсудят, какие меры следует принять для продолжения строительства. Если стороны не смогут договориться в течение двух месяцев, тогда каждая из сторон вправе требовать расторжения договора.

#### **Статья 9. Приемка объекта**

9.1. Приемка Объекта осуществляется после выполнения сторонами всех обязательств, предусмотренных настоящим договором, в соответствии с установленным порядком, действовавшим на дату подписания договора.

9.2. Приемка объекта производится в течение трех дней после даты получения Заказчиком письменного извещения Подрядчика о его готовности.

9.3. Использование Заказчиком для своих нужд эксплуатации части сооружаемого объекта, строительство которого в целом не закончено, допускается по соглашению с Подрядчиком либо после приемки этой части объекта в эксплуатацию в установленном порядке.

#### **Статья 10. Гарантии**

10.1. Подрядчик гарантирует: надлежащее качество используемых материалов, конструкций, оборудования и систем, соответствие их проектным спецификациям, государственным стандартам и техническим условиям, обеспеченность их соответствующими сертификатами, техническими паспортами и другими документами, удостоверяющими их качество; качество выполнения всех работ в соответствии с проектной документацией; своевременное устранение недостатков и дефектов, выявленных при приемке работ и в период гарантийной эксплуатации объекта; бесперебойное функционирование инженерных систем и оборудования при нормальной эксплуатации объекта.

10.2. Гарантийный срок нормальной эксплуатации объекта и входящих в него инженерных систем, оборудования, материалов и работ ограничивается 12 месяцами с даты подписания сторонами акта о приемке готового объекта. Если в период гарантийной эксплуатации объекта обнаружатся дефекты, препятствующие нормальной эксплуатации, то Подрядчик обязан их устранить за свой счет и в согласованные сроки.

Для участия в составлении акта, фиксирующего дефекты, а также для согласования порядка и сроков их устранения Подрядчик обязан командировать своего представителя не позднее 5 дней со дня получения письменного извещения Заказчика.

Гарантийный срок в этом случае продлевается на период устранения дефектов. Указанные гарантии не распространяются на случаи преднамеренного повреждения объекта со стороны третьих лиц.

10.3. При отказе Подрядчика от составления или подписания акта обнаруженных дефектов и недоделок для их подтверждения Заказчик назначит квалифицированную экспертизу, которая составит соответствующий акт по фиксации дефектов и недостатков и их характера, что не исключает право сторон обратиться в арбитражный суд по данному вопросу.

#### **Статья 11. Имущественная ответственность сторон**

11.1. Если Подрядчик не выполнит надлежащим образом свои обязательства по соблюдению сроков окончания работ, то Подрядчик обязуется уплатить неустойку (штраф) Заказчику, в случае предъявления Заказчиком соответствующего требования, в размере 0,1% (Ноль целых одна десятая процента) от стоимости невыполненного объема Работ, но не более 5% от стоимости всего Договора, за каждый день с момента официального уведомления Заказчиком.

11.2. Если Заказчик не выполнит своих договорных обязательств по своевременному осуществлению текущих платежей, то Заказчик обязуется уплатить Подрядчику неустойку, в случае предъявления Подрядчиком соответствующего требования, в размере 0,1% (ноль целых одна десятая процента) от суммы задолженности за каждый день соответствующих нарушений Договора.

11.3. Оплата или удержание неустойки не освобождает Подрядчика и Заказчика от обязательств и ответственности по Договору.

11.4. Заказчик не имеет право удерживать суммы неустоек (штрафов) из текущих платежей.

11.5. В случае если задержки, возникшие по вине Заказчика, воспрепятствуют своевременному завершению работ Подрядчиком, стороны проведут переговоры с целью согласования новых сроков завершения работ Подрядчиком.

11.6. Если по независящим от сторон причинам работы по настоящему Договору приостановлены и объект строительства законсервирован, Заказчик обязан уплатить Подрядчику в полном объеме выполненные до момента консервации расходы по строительству, а также возместить транспортные расходы, вызванные необходимостью прекращения работ и консервации строительства.

11.7. Заказчик в случае своей несостоятельности обеспечения текущих платежей несет материальную и имущественную ответственность перед Подрядчиком в рамках настоящего Договора и законодательства РФ.

#### **Статья 12. Расторжение договора**

12.1. Заказчик вправе расторгнуть договор в следующих случаях:

задержка Подрядчиком начала строительства более чем на два месяца по причинам, не зависящим от Заказчика; систематическое нарушение Подрядчиком сроков выполнения строительного-монтажных работ, влекущее увеличение сроков окончания строительства более чем на два месяца; систематическое несоблюдение Подрядчиком требования по качеству работ.

12.2. Подрядчик вправе расторгнуть договор в случаях:

финансовой несостоятельности Заказчика или систематической задержки им расчетов за выполненные работы или задержку их более чем на три месяца; консервации или остановки Заказчиком строительства по причинам, не зависящим от Подрядчика, на срок, превышающий три месяца; уменьшения стоимости строительства более чем на 30% в связи с внесенными Заказчиком изменениями в проектную документацию.

#### **Статья 13. Особые условия**

13.1. Ущерб, нанесенный третьему лицу в результате строительства объекта по вине Подрядчика или Заказчика, компенсируется виновной стороной. Ущерб, нанесенный этому лицу по непредвиденным причинам, возмещается сторонами на паритетных началах.

13.2. Любая договоренность между сторонами, влекущая за собой новые обстоятельства, не предусмотренные настоящим договором, считается действительной, если она подтверждена сторонами в письменной форме в виде дополнительного соглашения.

13.3. При выполнении настоящего договора стороны руководствуются нормами законодательства Российской Федерации.

13.4. Все указанные в договоре приложения являются его неотъемлемой частью.

13.5. Спорные вопросы, возникающие в ходе исполнения настоящего договора, разрешаются арбитражным судом в установленном порядке.

#### **Статья 14. Реквизиты сторон**

**«Подрядчик»:**

**ООО «Фреза»**

ИНН 4702001450 КПП 470201001

187400, Ленинградская область, г. Волхов,

ул. Новгородская д.5а.

р/с 40702810800160159503 Волховский филиал ОАО

«Балтийский Банк» г. Волхов

к/с 30101810000000000776 БИК 044106776

Тел./факс: 8 (81363) 26-369, 21-222

**«Заказчик»:**

\_\_\_\_\_  
Ярофеев А.В.

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_