

ДОГОВОР СТРОИТЕЛЬНОГО ПОДРЯДА № _____

г. Москва

« _____ » _____ 2009 г.

_____, именуемое в дальнейшем «Подрядчик», в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, _____, именуемое в дальнейшем «Заказчик», действующий на основании _____ с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Заказчик поручает, а Подрядчик принимает на себя подряд на выполнение работ:

по _____
на объекте: _____

1.2. Подрядчик обязан осуществлять строительство и связанные с ним работы собственными силами и (или) силами привлеченных субподрядных организаций в соответствии с условиями настоящего Договора и утвержденной проектной документацией.

1.3. Подрядчик обязуется завершить строительство и сдать Объект в установленном порядке и в сроки, предусмотренные настоящим Договором.

2. Стоимость работ

2.1. Общая стоимость работ по настоящему Договору определяется согласно сметному расчёту (Приложение №1), в том числе НДС 18% .

Оплата по Договору осуществляется по следующему графику:

Аванс в размере 100% оплаты материалов и 60% за работы, оплачивается Заказчиком не позднее пяти рабочих дней после подписания настоящего Договора.

Текущее финансирование осуществляется по факту приёмки выполненных работ (форма Акта приемке выполненных работ), за вычетом пропорциональной доли стоимости выполненных работ в счёт погашения аванса не позднее пяти рабочих дней после подписания акта сдачи-приемки работ.

По согласованию сторон оплата может производиться поэтапно, в соответствии с приложениями, которые являются неотъемлемой частью настоящего договора.

2.2. Изменение договорной цены может производиться по согласованию сторон. При этом изменение договорной цены оформляется Дополнительным соглашением, подписанным в установленном настоящим Договором порядке уполномоченными представителями сторон, которое с момента его подписания становится неотъемлемой частью настоящего Договора.

2.3. Если в соответствии с действующим порядком стоимость отдельных видов работ по согласованию сторон уточняется в процессе строительства, цена выполненных работ по настоящему договору определяется с учетом указанных уточнений.

2.4. В случае если объемы работ превысят их проектное количество, эти дополнительные объемы с указанием их стоимости должны быть отражены в Дополнительном соглашении, которое после подписания его Сторонами будет являться неотъемлемой частью настоящего Договора.

2.5. В случае необходимости производства видов работ и материалов, не учтенных в сметных расчетах (приложение №1), эти дополнительные объемы с указанием их стоимости должны быть отражены в Дополнительном соглашении, которое после подписания его Сторонами будет являться неотъемлемой частью настоящего Договора.

2.6. Договорная цена настоящего Договора не является твердой ценой. Окончательная стоимость Договора может уточняться после предоставления Подрядчиком Заказчику скорректированной рабочей документации. В этом случае стоимость и объемы применяемых материалов подлежат корректировке, что отражается в Дополнительном соглашении, которое после его подписания Сторонами будет являться неотъемлемой частью настоящего Договора.

3. Обязанности Заказчика

3.1. Для реализации настоящего Договора Заказчик обязан:

3.1.1. Предоставить Подрядчику на период строительства объекта строительную площадку, пригодную для производства работ. Грузоподъемные механизмы, леса и прочее вспомогательное оборудование необходимое для производства работ согласовывается между сторонами отдельным соглашением, которое после подписания становится неотъемлемой частью настоящего договора.

3.1.2. Обеспечить беспрепятственный доступ Подрядчика на свой объект в течение всего периода строительно-монтажных работ.

3.1.3. Предоставить место для складирования материалов, обеспечить бытовой городок электро- и водоснабжением.

3.1.4. Осуществлять технический надзор за строительством.

3.1.5. Заказчик вправе осуществлять контроль и надзор за ходом и качеством выполняемых работ, соблюдением сроков их выполнения, качеством применяемых Подрядчиком материалов, а также правильного

использования Подрядчиком материалов Заказчика, не вмешиваясь при этом в оперативно-хозяйственную деятельность Подрядчика.

3.1.6. Выполнить в полном объеме все свои обязательства, предусмотренные в других статьях настоящего Договора.

4. Обязанности Подрядчика

4.1. Для выполнения работ по настоящему Договору Подрядчик обязан:

4.1.1. Представлять лицензию на право осуществления строительной деятельности и производства строительного-монтажных работ в момент заключения настоящего договора.

4.1.2. Обеспечить своевременное устранение недостатков и дефектов, выявленных при приемке работ и в течение гарантийного срока эксплуатации объекта;

4.1.3. Обеспечить в ходе строительства выполнение на строительной площадке необходимых мероприятий по технике безопасности производства работ и охраны труда, охраны окружающей среды, противопожарной безопасности, охране окружающей среды и нести ответственность за несоблюдение указанных требований.

4.1.4. Вывезти за пределы строительной площадки в 10-дневный срок со дня подписания окончательного акта о приемке объекта принадлежащие Подрядчику строительные машины, оборудование, инвентарь, инструменты, строительные материалы, временные сооружения, другое имущество.

4.1.5. Известить Заказчика за 3 рабочих дня до начала приемки о готовности ответственных конструкций и скрытых работ. Подрядчик приступает к выполнению последующих работ только после приемки Заказчиком скрытых работ и составления актов освидетельствования этих работ. Если закрытие работ выполнено без подтверждения Заказчика, в случае, когда он не был информирован об этом, по требованию Заказчика Подрядчик обязан за свой счет вскрыть любую часть скрытых работ согласно указанию Заказчика, а затем восстановить ее за свой счет.

В случае неявки представителя Заказчика без уважительной причины в указанный Подрядчиком срок Подрядчик составляет односторонний акт, при этом ответственность за качество выполненных работ с Подрядчика не снимается. Вскрытие работ в этом случае по требованию Заказчика производится за счет Заказчика.

Готовность принимаемых ответственных конструкций, скрытых работ и систем подтверждается представителями Заказчика и Подрядчика актами освидетельствования конструкций и скрытых работ, исполнительными схемами, исполнительными чертежами.

4.1.6. При готовности объекта Подрядчик в течение 2-х рабочих дней должен известить об этом Заказчика.

4.1.7. Немедленно известить Заказчика и до получения от него указаний приостановить работы при обнаружении:

возможных неблагоприятных для Заказчика последствий выполнения его указаний о способе исполнения работы;

иных, не зависящих от Подрядчика обстоятельств, угрожающих годности или прочности результатов выполняемой работы либо создающих невозможность ее завершения в срок;

возможного возникновения чрезвычайной ситуации на Объекте строительства.

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

5. Проектная документация

5.1. Заказчик передает утвержденную проектную документацию по Объекту Подрядчику до начала производства работ на данном Объекте.

5.2. В случае внесения Заказчиком изменений в проектную документацию, он передает измененную часть проектной документации Подрядчику.

5.3. Отступления от проектной документации, вызванные применением Подрядчиком технологий и способов производства работ, отличных от предусмотренных проектом, Подрядчик согласовывает с Заказчиком. Подрядчик не вправе отступить от утвержденной проектной документации без письменного согласия Заказчика.

5.4. Подрядчик признает, что вся проектная документация, переданная ему Заказчиком, является конфиденциальной информацией, и не может быть передана или опубликована без согласия Заказчика.

5.5. Отклонения от проектной документации допускаются в соответствии с действующими СНиПами РФ, и по требованию Заказчика на данные отклонения должна оформляться исполнительная документация

6. Сроки выполнения работ

6.1. Подрядчик обязуется выполнить работы, указанные в приложении №1 к настоящему Договору в сроки, согласование между сторонами либо устно, либо путем подписания приложений к настоящему договору, которое становится его неотъемлемой частью.

6.2. Подрядчик признает, что работы должны выполняться без перерывов таким образом, чтобы обеспечить завершение работ в течение срока выполнения работ, и предпримет все возможное для предотвращения остановок в работе, а если такие остановки будут иметь место, Подрядчик предпримет все разумные действия для своевременного возобновления работ Подрядчиком.

6.3. В случае, если Подрядчик нарушает сроки выполнения работ, по причинам, не зависящим от Заказчика то, после получения от Заказчика письменного уведомления Подрядчик обязуется обеспечить работу своих работников, субподрядчиков и всех прочих лиц в рамках Договора в дни и часы в дополнение к обычным рабочим дням и рабочим часам и выполнять работу сверхурочно или в несколько смен. При таких обстоятельствах затраты Подрядчика на оплату такой сверхурочной работы или работы в несколько смен работникам Подрядчика или его субподрядчикам не будут компенсироваться Подрядчику.

6.4. Датой фактического окончания этапа работ на Объекте считается дата представления Акта приемки работ Заказчику.

6.5. При нарушении одной из Сторон обязательств, влияющих на срок окончания работ, График работ может быть пересмотрен по соглашению Сторон.

7. Поставка оборудования и материалов

7.1. Подрядчик принимает на себя обязательство по закупке материалов на строительство упомянутого в п. 1.1. объекта по цене, предварительно согласованной с Заказчиком.

7.2. Заказчик может принять на себя обязательство по обеспечению строительства упомянутого в п. 1.1 объекта строительными материалами, изделиями, оборудованием и конструкциями.

7.3. Приобретенные материалы, изделия, конструкции и оборудование Подрядчик не вправе использовать на иные, кроме относящихся к настоящему Договору, цели.

7.4. Все поставляемые для строительства материалы, оборудование и конструкции должны иметь соответствующие сертификаты, технические паспорта и другие документы, удостоверяющие их качество, а также документацию предприятия-изготовителя, необходимую для монтажа оборудования.

7.5. Заказчик несет ответственность за сохранность всех поставленных для реализации Договора материалов и конструкций, на объекте.

8. Сдача и приемка выполненных в полном объеме работ

8.1. Заказчик приказом назначает своего представителя на строительстве, который от его имени совместно с Подрядчиком осуществляет приемку выполненных работ по акту приемки. В случае досрочного выполнения Подрядчиком работ, предусмотренных настоящим договором, Заказчик вправе их принять и оплатить.

8.2. Заказчик, получивший сообщение Подрядчика о готовности к сдаче результата выполненных строительных работ, обязан в течение 5 дней приступить к его приемке. Приемка осуществляется комиссией, создаваемой Заказчиком.

8.3. Заказчик не вправе запрещать Подрядчику проведение рационализаторских предложений, удешевляющих строительство, если их реализация не ухудшает предусмотренные проектом технические и эксплуатационные характеристики объекта. До внедрения рационализаторские предложения необходимо согласовать с проектной организацией, разработавшей проект.

9. Оплата работ и взаиморасчеты

9.1. Выполненные Подрядчиком работы и смонтированное оборудование принимаются Заказчиком после представления Подрядчиком актов на скрытые работы, паспортов на примененные материалы, оформление акта по форме, (форма Акта приемке выполненных работ), счета-фактуры.

9.2. После передачи подрядчиком оформленных актов Заказчику, Заказчик обязан в течении 3-х рабочих дней подписать акты или выдать мотивированный отказ в письменной форме о причинах его не подписания. Подрядчик обязан устранить недостатки, указанные в мотивированном отказе и предоставить акты по форме (форма Акта приемке выполненных работ) Заказчику. Заказчик обязан в течении 3 рабочих дней подписать данные акты, а в случае если Заказчик отказывается подписать данные акты учитывающие устранение недостатков, указанных в мотивированном отказе, то работы указанные в актах считаются автоматически принятыми и акты (форма Акта приемке выполненных работ), подписанными.

10. Гарантии качества по сданным работам

10.1. Гарантии качества распространяются на все конструктивные элементы и работы, выполненные Подрядчиком по Договору.

10.2. Гарантийный срок при нормальной эксплуатации Объекта и входящих в него инженерных систем, оборудования, материалов и работ устанавливается 2 года с даты подписания Заказчиком актов выполненных работ.

10.3. Если в период гарантийной эксплуатации принятых Заказчиком выполненных Подрядчиком работ обнаружатся дефекты, препятствующие нормальной эксплуатации объекта, то Подрядчик обязан их устранить за свой счет и в согласованные с Заказчиком сроки. Для участия в составлении акта, фиксирующего дефекты, согласования порядка и сроков их устранения Подрядчик обязан направить своего представителя не позднее 5 дней со дня получения письменного извещения Заказчика.

10.4. Указанные гарантии не распространяются на случаи преднамеренного повреждения Объекта со стороны третьих лиц или не нормальной эксплуатации Объекта

10.5. При отказе Подрядчика от составления или подписания акта обнаруженных дефектов Заказчик составляет односторонний акт, имеющий законную силу.

11. Контроль и надзор Заказчика за реализацией Договора

11.1. Заказчик вправе осуществлять контроль и надзор за ходом и качеством выполняемых работ. В целях осуществления контроля и надзора за строительством, Заказчик вправе заключать договор об оказании услуг по контролю и надзору за ходом и качеством выполняемых работ с соответствующей организацией или физическим лицом, имеющим лицензию на данный вид деятельности.

11.2. Организация от имени Заказчика осуществляет технический надзор и контроль соблюдения Подрядчиком графика выполнения и качества работ, а также производит проверку соответствия используемых им материалов и оборудования условиям Договора и проектной документации. Организация имеет право беспрепятственного доступа ко всем видам работ в любое время в течение всего периода строительства.

11.3. С момента начала работ и до их завершения Подрядчик ведет журнал производства работ, в котором отражается весь ход фактического производства работ, а также все факты и обстоятельства, связанные с производством работ, имеющие значение во взаимоотношениях Заказчика и Подрядчика. Каждая запись в журнале подписывается Подрядчиком и представителем Заказчика.

11.4. Осуществляя контроль ведения работ, ни Заказчик, ни нанятая им организация, не вмешиваются в оперативно хозяйственную деятельность Подрядчика.

12. Изменение условий реализации договора

12.1. В случае если Заказчиком будут обнаружены некачественно выполненные работы, Подрядчик обязан своими силами и без увеличения стоимости в согласованный Сторонами срок переделать эти работы для обеспечения их надлежащего качества.

12.2. При невыполнении Подрядчиком обязанности, указанной в п. 12.1. настоящего Договора, Заказчик вправе для исправления некачественно выполненных работ потребовать от Подрядчика привлечь для этого другую организацию за счет Подрядчика.

12.3. В случае если Заказчиком было принято решение о приостановке строительства на Объекте или его консервации, Заказчик обязан в 10-ти дневный срок до момента приостановки или консервации уведомить об этом Подрядчика. Подрядчик в день получения уведомления обязан приостановить производство работ на Объекте. Стороны составляют акты сверки физических объемов выполненных на момент приостановления работ, а так же акты сверок взаиморасчетов. Заказчик обязуется оплатить Подрядчику в полном объеме выполненные до момента приостановления работы, подтвержденные взаимными актами сверок, в 15-дневный срок с момента их приостановления. Также, Стороны обязуются согласовать порядок, сроки и стоимость консервации Объекта строительства и закрепить эти договоренности в Дополнительном соглашении, становящемся с момента его подписания неотъемлемой частью настоящего Договора, в соответствии с которым Подрядчик в порядке и в указанные в нем сроки обязуется надлежащим образом осуществить консервацию Объекта строительства, а Заказчик обязуется оплатить работы по консервации по акту и смете, в соответствии с условиями Дополнительного соглашения, подписанного сторонами к настоящему договору.

12.4. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием чрезвычайных, непредвиденных и непреодолимых при данных условиях природных явлений, действий внешних объективных факторов и прочих обстоятельств непреодолимой силы, на время действия этих обстоятельств, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего Договора.

12.5. Если в результате обстоятельств непреодолимой силы строительству был нанесен значительный, по мнению одной из Сторон, ущерб, то эта Сторона обязана уведомить об этом другую в 10-дневный срок, после чего Стороны обязаны обсудить целесообразность дальнейшего продолжения строительства и принять Дополнительное соглашение с обязательным указанием новых сроков, порядка ведения и стоимости работ, которое с момента его подписания становится неотъемлемой частью настоящего Договора, либо инициировать процедуру расторжения Договора согласно п. 16.3. настоящего Договора.

12.6. Если, по мнению Сторон, работы могут быть продолжены в порядке, действовавшем согласно настоящему Договору до начала действия обстоятельств непреодолимой силы, то срок исполнения обязательств по настоящему Договору продлевается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства непреодолимой силы и их последствия.

12.7. При изменениях законодательных и нормативных актов, ухудшающих положение Сторон по сравнению с их состоянием на момент заключения настоящего Договора и приводящих к дополнительным затратам времени и денежных средств, действующие на момент начала действия изменений законодательных и нормативных актов договоренности по срокам и стоимости строительства должны быть соответствующим образом скорректированы Сторонами и закреплены Дополнительным соглашением, становящимся с момента его подписания неотъемлемой частью настоящего Договора.

13. Имущественная ответственность

13.1. Стороны несут ответственность за невыполнение и (или) ненадлежащее выполнение обязательств по договору и обязаны возместить другой стороне убытки, вызванные таким неисполнением или ненадлежащим исполнением.

13.2. Заказчик за нарушение договорных обязательств уплачивает Подрядчику: за задержку расчетов за выполненные строительные-монтажные работы штраф в размере 0,5% от стоимости подлежащих оплате работ за каждый день просрочки, начиная с 10 дня после предъявления актов выполненных работ, но не более 10 % от суммы, подлежащей оплате.

13.3. Подрядчик при нарушении договорных обязательств уплачивает Заказчику: за нарушение сроков выполнения этапов работ по вине Подрядчика неустойку в размере 0,5% от цены не выполненных в срок работ за каждый день просрочки, но не более 10%;

13.4. Заказчик вправе удержать сумму неустоек при расчете за выполненные работы. Уплата неустоек, а также возмещение убытков не освобождает стороны от исполнения своих обязательств.

13.5. Подрядчик возмещает убытки, защищает и освобождает от ответственности Заказчика и его представителей от претензий, убытков и ответственности за производственные травмы и ущерб, нанесенный имуществу и объекту в целом, происшедшие в результате действий или упущений Подрядчика, его субподрядчиков, агентов, должностных лиц и служащих, вытекающих или связанных с работами по Договору.

14. Внесение изменений в Договор

14.1. Заказчик вправе вносить изменения в объем работ, которые, по его мнению, необходимы, но не изменяют проект, по которому ведется строительство. В случае необходимости внесения изменений, по мнению Заказчика, он обязан направить письменное распоряжение, обязательное для выполнения Подрядчиком, с указанием:

увеличить или сократить объем некоторой указанной работы, включенной в настоящий договор;

изменить характер, качество или вид некоторой указанной работы;

выполнить определенную дополнительную работу, 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, становящегося с момента его подписания неотъемлемой частью настоящего Договора.

14.2. Изменения графика работ, сроков поставки материалов и оборудования Заказчиком, если они могут повлиять на продолжительность строительства и его стоимость, производятся на основании Дополнительного соглашения Сторон, уточняющего стоимость и сроки строительства и становящегося с момента его подписания неотъемлемой частью настоящего Договора.

14.3. 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 или протокола.

15. Разрешение споров между Сторонами

15.1. Все споры и разногласия, связанные с настоящим Договором, разрешаются Арбитражным судом г. Москвы в установленном порядке.

16. Прекращение договорных отношений

16.1. Изменение или прекращение (расторжение) настоящего Договора возможны только по соглашению сторон, кроме п.п. 16.2 и 16.3. настоящего Договора, когда Заказчик и Подрядчик имеют право расторгнуть Договор в одностороннем порядке.

16.2. Заказчик вправе отказаться от исполнения настоящего договора в случаях и в порядке, предусмотренных ст. 717 ГК РФ и иными нормами действующего законодательства РФ. Заказчик вправе потребовать расторжения настоящего договора в одностороннем порядке и возмещения понесенных убытков в следующих случаях:

систематического нарушения Подрядчиком сроков работ;

аннулирования лицензии на строительную деятельность, других актов государственных органов в рамках действующего законодательства, лишаящих Подрядчика права на производство работ.

16.3. Подрядчик вправе расторгнуть настоящий Договор в случае остановки работ Заказчиком по причинам, не зависящим от Подрядчика, на срок более трех месяцев.

16.4. Сторона, решившая расторгнуть настоящий Договор, направляет письменное уведомление другой Стороне за 10 календарных дней до даты расторжения, указанной в уведомлении.

16.5. При расторжении настоящего Договора по соглашению Сторон выполненные работы передаются Заказчику по актам передачи и производятся сверки взаиморасчетов между Заказчиком и Подрядчиком.

16.6. При расторжении настоящего Договора в соответствии с п.п. 16.2. и 16.3., Стороны в течение 10 рабочих дней со дня получения уведомления о расторжении настоящего Договора производят взаиморасчеты, на основании актов сверок.

17. Конфиденциальная информация

17.1. Подрядчик хранит на условиях конфиденциальности всю деловую и техническую информацию, предоставленную ему прямым или косвенным образом Заказчиком, либо разработанную или приобретенную им в связи с выполнением работ за исключением:

информации, которая является или становится общедоступной не по вине Подрядчика;

информации, в отношении которой Подрядчик может показать, что он получил ее от независимой третьей стороны, не несущей в отношении этой информации никаких обязательств перед Заказчиком или любой ее родственной организацией.

17.2. Заказчик не несет никаких обязательств в отношении конфиденциальности информации Подрядчика.

17.3. Подрядчик не должен без предварительного письменного согласия Заказчика использовать конфиденциальную информацию, которую он, в соответствии с требованиями настоящего Договора, должен хранить на условиях конфиденциальности, ни для каких других целей, кроме целей исполнения обязательств по Договору.

18. Особые условия

18.1. 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.

18.2. Стороны обязуются не разглашать, не передавать и не делать каким-либо еще способом доступными третьим организациям и лицам сведения, содержащиеся в документах, оформляющих совместную деятельность Сторон в рамках настоящего Договора, иначе как с письменного согласия обеих сторон.

18.3. Любое уведомление по данному Договору дается в письменной форме, отправляется заказным письмом получателю по его почтовому адресу. Уведомление считается принятым адресатом в день его получения. Для оперативного урегулирования вопросов, изложенных в уведомлении, допускается направление копии уведомления телексом, факсимильным сообщением, письмом по электронной почте.

18.4. Обо всех изменениях своего юридического и фактического адресов, номеров телефонов, факсов, платёжных реквизитов и т.п. Стороны обязаны извещать друг друга в письменной форме в пятидневный срок, кроме указанных в настоящем Договоре. При отсутствии таких сообщений письменные уведомления и требования, направляемые сторонами друг другу, отправляются по адресам, указанным в Договоре и считаются доставленными, даже если адресат по этому адресу более не находится.

18.5. При выполнении настоящего Договора Стороны руководствуются нормативными актами и нормами действующего законодательства РФ.

18.6. Ущерб, нанесенный третьему лицу в результате строительства Объекта по вине Подрядчика или Заказчика, компенсируется виновной стороной.

18.7. Договор вступает в силу от даты его подписания и действует до полного выполнения принятых Сторонами обязательств.

18.8. Все указанные в настоящем Договоре приложения являются его неотъемлемой частью.

Юридические адреса и платежные реквизиты сторон:

Подрядчик	Заказчик: