

ДОГОВОР СТРОИТЕЛЬНОГО ПОДРЯДА № _____ / _____

г. Москва

«___» _____ 201_ года

_____, действующий на основании _____ а, далее именуемый «Заказчик», с одной стороны, и _____, действующий на основании _____, далее именуемое «Подрядчик», с другой стороны, далее именуемые вместе «Стороны», заключили настоящий Договор строительного подряда, далее «Договор» о нижеследующем:

1. ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. «Договор»: Договор подряда, подписанный Заказчиком и Подрядчиком, и те дополнения и изменения к нему, которые будут подписаны Сторонами в период его действия.

1.2. «Заказ» (Приложение №1 к Договору): вся документация по Объекту строительства, согласованная с Заказчиком в Объеме Приложения №1, в том числе Комплектация (перечень применяемых материалов и технических решений, описанный словесно), Калькуляция (цены на сгруппированные работы), Этапы выполнения Работ, Платежи и Сроки строительства (по этапам). При этом Комплектация имеет приоритет на всеми прочими техническими документами в составе Заказа в случае их возможного противоречия.

1.3. «Объект строительства»: строение, возводимое Подрядчиком в соответствии с Заказом.

1.4. «Стройплощадка»: переданная Заказчиком Подрядчику на период выполнения работ территория, расположенная по адресу: _____ (в границах земельного участка кадастровый номер _____).

1.6. «Работы»: все работы, выполняемые Подрядчиком и Персоналом Подрядчика своими и привлеченными силами и средствами, с использованием собственного и привлеченного инструмента и технологического оборудования.

1.7. «Материалы»: все материалы, используемые Подрядчиком на Стройплощадке.

1.8. «Дополнительные работы» и «дополнительные материалы»: все работы и материалы, не являющиеся необходимыми для исполнения Подрядчиком своих обязательств по Договору в рамках Заказа, и/или не указанные прямо в Комплектации.

1.9. «Представитель Заказчика»: лицо, уполномоченное Заказчиком для выполнения обязательств по Договору. Любое сообщение, переданное этому Представителю, будет считаться переданным Заказчику. Любое сообщение, полученное от этого Представителя, будет считаться полученным от Заказчика. Полномочия Представителя Заказчика должны быть подтверждены в письменном виде.

1.10 «Представитель Подрядчика»: лицо, уполномоченное Подрядчиком для выполнения обязательств по Договору. Любое сообщение, переданное этому Представителю, будет считаться переданным Подрядчику. Любое сообщение, полученное от этого Представителя, будет считаться полученным от Подрядчика. Полномочия Представителя Подрядчика должны быть подтверждены в письменном виде.

1.11. «Персонал Подрядчика»: весь сотрудники, нанятые Подрядчиком в связи с исполнением Договора, в том числе опосредованно через субподрядные организации. Всему Персоналу Подрядчика Заказчик обязан обеспечить беспрепятственный доступ на Стройплощадку в период действия Договора при условии соблюдения Подрядчиком пункта 3.8 Договора.

1.13. «Склад»: территория, предоставленная Заказчиком Подрядчику на период действия Договора, предназначенная для размещения складского запаса материалов, а также инструмента и технологического оборудования, необходимых для выполнения Работ по Договору. Склад может находиться на территории Стройплощадки или вне ее по согласованию Сторон.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Заказчик поручает, а Подрядчик принимает на себя обязательство в соответствии с Заказом выполнить строительно-монтажные работы по возведению _____ на Стройплощадке.

2.2. Работы выполняются из Материалов, поставленных Подрядчиком в счет цены Договора, а также из финишных материалов, предоставляемых Заказчиком **(возможен вариант с включением**

С т р 1.

З а к а з ч и к _____

П о д р я д ч и к _____

финишных материалов в цену Договора).

2.3. Заказчик обязуется принять по актам выполненные Подрядчиком Работы и произвести оплату в соответствии с условиями Договора и Приложения №1.

3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ПОДРЯДЧИКА

3.1. Выполнить Работы в соответствии с Заказом и сдать выполненные Работы Заказчику по Акту сдачи-приемки Работ. Для выполнения работ по Договору Подрядчик вправе привлекать третьих лиц. За качество выполнения работ третьими лицами, за их действия, а также бездействие, ответственность несет Подрядчик в полном объеме.

3.2. Организовать закупку и доставку Материалов на Стройплощадку,

3.3. Своими силами и средствами осуществлять разгрузку, складирование и подачу материалов для производства Работ.

3.4. Организовать сбор мусора и отходов строительства в кучи, загрузить мусор в контейнер своими силами и за свой счет (контейнер предоставляет Заказчик за свой счет).

3.5. После окончания Работ и сдачи-приемки готового Объекта Строительства при условии получения полной оплаты по Договору от Заказчика вывезти со Стройплощадки Персонал Подрядчика, а также все временные сооружения Подрядчика, все оборудование и инструмент Подрядчика, применявшиеся для производства Работ.

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ЗАКАЗЧИКА

4.1. Производить оплату в порядке, предусмотренном Договором.

4.2. Принимать выполненные Подрядчиком работы по актам сдачи-приёмки работ в течение 5 (пяти) рабочих дней после их предоставления Подрядчиком, либо в письменной форме мотивировать свой отказ от приёмки.

4.3. Обеспечить в течение всего периода строительства условия для проживания и жизнедеятельности Персонала Подрядчика - _____ **(как правило это – строительная бытовка, туалет и душ).**

4.4. Предоставить место для хранения материалов (Склад).

4.5. Обеспечить доступ Подрядчика к источнику электрической энергии и водоснабжения на период строительства либо оплатить расходы Подрядчика по организации автономного электроснабжения и водоснабжения на время строительства.

4.6. Обеспечить условия для работы крупной строительной техники - _____ **(чаще всего – это дорожные плиты для работы автокранов)**

5. ЦЕНА ДОГОВОРА, ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

5.1. Цена Договора складывается из цены Работ и Материалов, подтверждается Калькуляцией, являющейся неотъемлемой частью Договора и составляет _____ (_____) рублей.

5.2. Оплата совершается ____ платежами:

✓ Предоплата: _____ рублей

✓ Оплата после завершения Этапа 1 (_____): _____ рублей

✓ Оплата после завершения Этапа 2 (_____): _____ рублей

✓ Оплата после завершения Этапа 3 (_____): _____ рублей

✓ Оплата после завершения Этапа 4 (_____): _____ рублей

5.3. Оплата по Договору производится Заказчиком в российских рублях.

6. ПОРЯДОК ПРОИЗВОДСТВА И СДАЧИ-ПРИЕМКИ РАБОТ

6.1. После подписания Договора Стороны обеспечивают подготовку Стройплощадки к Работам (может быть составлен отдельный протокол об условиях, которые должны быть обеспечены для ведения работ согласно пунктам 4.3., 4.4., 4.5 Договора). После подготовки Стройплощадки к Работам стороны подписывают «Акт приема-передачи Стройплощадки в Работы».

6.2. Датой начала работ считается дата первого платежа Заказчика при условии подписания Сторонами «Акта приема-передачи Стройплощадки в Работы».

С т р 2. З а к а з ч и к _____ П о д р я д ч и к

этого необходимые полномочия, как то: высшее строительное образование и подготовку по экспертной специальности «Исследование строительных объектов и территории, функционально связанной с ними, в том числе с целью проведения их оценки» для проведения экспертизы и установления причины возникновения недостатков, при этом, Заказчик обязан обеспечить доступ представителя Подрядчика для осмотра, освидетельствования и проведения экспертизы недостатков. В случае освобождения Подрядчика от гарантийной ответственности на основании результатов экспертизы Заказчик обязан возместить Подрядчику расходы на командирование представителя Подрядчика и проведение экспертизы, согласно заявленного Подрядчиком требования о возмещении, не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты предъявления требования. В случае признания гарантийной ответственности Подрядчика на основании результатов экспертизы, оплаченной Заказчиком, Подрядчик обязан возместить Заказчику расходы на командирование представителя Заказчика и проведение экспертизы, согласно заявленного Заказчиком требования о возмещении, не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты предъявления требования.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. Подрядчик берет на себя ответственность за сохранность Материалов и Объекта строительства на период проведения Работ, а также принимает риск порчи, утраты, гибели Материалов и Объекта строительства до момента подписания Акта сдачи-приемки Объекта строительства.

8.2. При просрочке выполнения Работ согласно срокам, указанным в Приложении №1, Подрядчик уплачивает Заказчику неустойку, исчисленную от суммы, указанной в п.5.1 согласно требованиям законодательства РФ за вычетом сроков, когда те или иные виды работ не могли производиться из-за неблагоприятных погодных условий (согласно пункту 6.9 Договора).

8.3. В случае просрочки оплаты, Заказчик уплачивает Подрядчику неустойку, исчисленную от суммы задержанной оплаты за каждый день просрочки соразмерно неустойке, указанной в пункте 8.2 Договора. При этом Подрядчик вправе приостановить работы по истечении 3 (трех) рабочих дней просрочки оплаты Заказчиком. В этом случае срок, на который Подрядчик приостановил Работ до выполнения Заказчиком своих обязательств по Договору, добавляется к сроку исполнения Подрядчиком своих обязательств по Договору.

8.4. Уплата неустойки не освобождает Стороны от исполнения обязательств по Договору.

8.5. Стороны несут взаимную имущественную ответственность по Договору в полном размере виновно причиненных другой Стороне прямых убытков, вызванных неисполнением либо ненадлежащим исполнением обязательств по Договору виновной Стороной.

9. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

9.1. Под обстоятельствами непреодолимой силы в Договоре понимаются:

- ✓ События природного характера, а именно: наводнения, землетрясения и т.д;
- ✓ Военные действия, развернувшиеся в районе производства работ, ядерное воздействие;
- ✓ Объявление государственными органами чрезвычайного положения в районе производства работ;
- ✓ Забастовки общенационального и отраслевого характера.
- ✓ Запретительные меры Российской Федерации, которые освобождают Сторону, не способную выполнить свои договорные обязательства, от имущественной ответственности;
- ✓ Решения или действия органов местной власти и управления, делающие невозможным выполнение одной из Сторон своих обязательств;
- ✓ Неправомочные действия муниципальной или поселковой администрации, делающие невозможным выполнение Подрядчиком Работ;
- ✓ Какие-либо изменения в действующем законодательстве, которые запрещают Подрядчику продолжать работу, а Заказчику производить оплату. В этих случаях срок выполнения Сторонами обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия

✓ Изменение курса ЦБ национальной валюты (рубль) по отношению к любой из иностранных валют (евро, доллар) более, чем на 30% по отношению к курсу на момент заключения Договора.

9.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по Договору вследствие обстоятельств непреодолимой силы, должна о наступлении и характере этих обстоятельств известить в письменном виде другую Сторону без промедления. Извещение должно содержать данные о наступлении и характере обстоятельств и возможных их последствиях. Также без промедления эта Сторона должна известить другую Сторону в письменной форме о прекращении этих обстоятельств. Не извещение или несвоевременное извещение другой Стороны Стороной, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по Договору, о наступлении обстоятельств, освобождающих её от ответственности, влечёт за собой утрату права этой Стороны ссылаться на эти обстоятельства.

9.3. Если последствия, вызванные обстоятельствами непреодолимой силы, будут длиться более 2 (двух) месяцев, то Подрядчик и Заказчик встретятся, чтобы обсудить, какие меры следует принять, однако, если в течение дополнительных двух месяцев Стороны не смогут договориться, тогда каждая из Сторон вправе аннулировать Договор.

10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Все дополнительные работы и дополнительные материалы, которые прямо не указаны в Комплектации, не входят в цену Договора согласно статье 5 Договора и выполняются только по письменному согласованию Сторон. 10.2. Переуступка прав и обязанностей Сторон по Договору возможна только при наличии письменного согласия другой Стороны.

10.3. Договор действует с момента подписания его Сторонами и до момента надлежащего выполнения Сторонами взятых на себя обязательств, определяемых в соответствии с пунктами Договора.

10.4. Все изменения к Договору фиксируются Сторонами в виде дополнительных соглашений, подписываемых Сторонами.

10.5. Стороны обязуются не разглашать, не передавать и не делать каким-либо еще способом доступными третьим организациям и лицам сведения, содержащиеся в документах, оформляющих взаимоотношения сторон в рамках Договора, иначе как с обоюдного письменного согласия.

10.6. Заголовки статей предназначены для удобства пользования текстом, и они не будут приниматься во внимание при толковании Договора.

10.7. Договор составляет и выражает все договоренности и понимание между Сторонами, при этом все предыдущие обсуждения, обещания, представления и понимания между Сторонами, если таковые имелись, теряют силу и заменяются настоящим текстом.

10.8. Переписка между сторонами осуществляется путем обмена факсимильными сообщениями, сообщениями электронной почты, заказными письмами. Сообщения направляются по адресам, указанным в реквизитах Договора. Датой соответствующего уведомления считается день отправления факсимильного сообщения или сообщения электронной почты, а также 7 (седьмой) календарный (не считая дня отправки) день после отправления письма по почте.

10.9. По всем вопросам, связанным с исполнением Договора и им не урегулированным, стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

10.10. Все споры и разногласия, могущие возникнуть в связи с исполнением и толкованием Договора, подлежат решению Сторонами путём переговоров.

10.11. В случае не достижения соглашения путём переговоров споры решаются согласно территориальной подсудности.

10.12. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу - по одному экземпляру для каждой из Сторон.

11. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ, ПОДПИСИ СТОРОН:

11.1 Заказчик:

11.2 Подрядчик

Стр 6.

Заказчик _____

Подрядчик

ЗАКАЗ. КОМПЛЕКТАЦИЯ

Для примера оставлена информация одного из заказов

Работы выполняются согласно проекту архитектурному и конструктивному разделам проекта ограничиваясь нижеследующим перечнем, имеющим при всех спорных вопросах приоритет над всеми прочими документами, входящими в Заказ.

Конструктивный элемент «Стены»

- ✓ Цокольная часть стены (обкладка торцов плит перекрытий): полнотелые керамзитобетонные блоки прочность не ниже М50, с устройством отверстий для вентиляции техподполья
- ✓ Несущие стены: блоки из автоклавного ячеистого бетона, изготовитель – Могилевский КСИ или ЗАО МПРК "ГРАС" по выбору Заказчика:
 - 1 этаж: прочностью не менее В2,5, объемным весом не более 500 кг/м³
 - 2 этаж: прочностью не менее В1,5, объемным весом не более 500 кг/м³
- ✓ Перегородки: блоки из автоклавного ячеистого бетона, изготовитель - Могилевский КСИ или ЗАО МПРК "ГРАС" по выбору Заказчика, прочностью не менее В1,5, объемным весом не более 500 кг/м³
- ✓ Переемычки в несущих стенах: монолитный железобетон из товарного бетона, марка по проекту
- ✓ Переемычки в перегородках: конструктивное решение по выбору Подрядчика
- ✓ Монолитный пояс 1 этажа: выполняется в составе конструктивного элемента №2
- ✓ Монолитный пояс 2 этажа: монолитный железобетон из товарного бетона, марка по проекту

Конструктивный элемент «Перекрытие 1 этажа»

- ✓ Конструкция: сборно-монолитное перекрытие
- ✓ Каркас: балки типа «Марко-Профиль» или «Марко-Универсал» (по выбору Подрядчика), изготовитель - ООО «СМП Марко» (г. Дзержинский, Московская область, РФ).
- ✓ Наполнение: блоки из ячеистого бетона, прочностью не менее В1,5, объемный вес не более 500 кг/м³, изготовитель блоков по выбору Подрядчика
- ✓ Верхнее армирование: арматурная стальная сварная сетка 100*100*5мм
- ✓ Бетон: товарный, марка по проекту
- ✓ Перекрытие включает монолитный пояс 1 этажа, все балки и переемычки в уровне перекрытия 1 этажа, выполняемые по проекту

Конструктивный элемент «Перекрытие 2 этажа»

- ✓ Конструкция: деревянные балки по проекту, вертикальное сечение 200мм
- ✓ Теплоизоляция: минеральная вата в плитах, толщина 200 мм, объемный вес 30-50 кг/м³, изготовитель по выбору Подрядчика
- ✓ Пароизоляция: Изоспан-Б или аналогичная (по выбору Подрядчика)
- ✓ Нижняя обрешетка: обрезная доска 20*100
- ✓ Черновой пол чердака: панель стандарта OSB-3 толщиной 12мм

Конструктивный элемент «Крыша»

- ✓ Конструкция: стропильная система из дерева, холодный чердак
- ✓ Теплоизоляция, пароизоляция, нижняя обрешетка: отсутствуют
- ✓ Гидроветроизоляция: диффузионная Изоспан-А или аналогичная (по выбору Подрядчика)
- ✓ Контробрешетка: рейка высотой 20мм, шириной 35-50мм
- ✓ Черепичный брусочек: брусочек квадратного сечения с размером стороны 40-50мм

- ✓ Покрытие: композитная черепица Metrotile или аналогичная (по выбору Заказчика), в заказ входит только укладка кровельного покрытия (кровельное приобретается за счет Заказчика)
- ✓ Капельники (конструкция с 1 капельником, отводом конденсата в водосток): окрашенное оцинкованное железо

Конструктивный элемент «Фасады»

- ✓ Теплоизоляция:
 - Под декоративную штукатурку и декоративную доску: минеральная вата толщиной 100мм, объемным весом 130-160 кг/м³, изготовитель по выбору Подрядчика, закрепление пластиковыми тарельчатыми дюбелями
 - Под декоративный камень: экструдированный пенополистирол толщиной 100мм, объемным весом 30-40 кг/м³, изготовитель по выбору Подрядчика
- ✓ Армирующий слой:
 - Под декоративную штукатурку и декоративную доску: специализированный армирующий паропроницаемый состав, фасадная стеклосетка
 - Под декоративный камень: специализированный армирующий состав на цементной основе или плиточный клей по оцинкованной сетке 20*20*1, изготовитель по выбору Подрядчика, закрепление к фундаменту дюбель-гвоздем с шагом не реже 200*200мм
- ✓ Отделка: декоративная штукатурка, декоративный камень (включая декоративную затирку), декоративная доска (по проекту), все декоративные материалы – за счет Заказчика.

Конструктивный элемент «Свесы и водосточная система»

- ✓ Конструкция: каркас из дерева (кронштейны с опорой на фасад и стропила)
- ✓ Лобовая доска: обрезная доска толщиной 20мм
- ✓ Подшивка: монтаж винилового софита (софит приобретается за счет Заказчика)
- ✓ Водосточная система: монтаж крюков, желобов, воронок, сточных труб (комплектующие водосточной системы приобретаются за счет Заказчика)

Конструктивный элемент «Терраса»

- ✓ Конструкция: стяжка из бетона толщиной 100мм, с уклоном 0,5-1%
- ✓ Основание: песчаная подушка толщиной 200мм с трамбовкой (может быть выполнена в составе обратной засыпки фундамента)
- ✓ Бетон: товарный В15
- ✓ Армирование: сварная арматурная сетка 100*100*5мм

Конструктивный элемент «Отмостка»

- ✓ Конструкция: стяжка из бетона толщиной 100мм, с уклоном 1%
- ✓ Основание: песчаная подушка толщиной 200мм с трамбовкой (может быть выполнена в составе обратной засыпки фундамента)
- ✓ Бетон: товарный В15
- ✓ Армирование: сварная арматурная сетка 50*50*3мм
- ✓ Деформационный шов: 2 слоя рулонной битумной изоляции типа ТПП2.0, выполняется около фундамента и поперек отмостки с шагом 5 метров

Конструктивный элемент «Отделка цоколя»

- ✓ Теплоизоляция: экструдированный пенополистирол толщиной 100мм, объемным весом 30-40 кг/м³, изготовитель по выбору Подрядчика
- ✓ Армирующий слой: специализированный армирующий состав на цементной основе или плиточный клей по оцинкованной сетке 20*20*1, изготовитель по выбору Подрядчика, закрепление к фундаменту дюбель-гвоздем с шагом не реже 150*150мм
- ✓ Отделка: декоративный камень, декоративная затирка

КАЛЬКУЛЯЦИЯ, ЭТАПЫ И СРОКИ РАБОТ, ПОРЯДОК ПЛАТЕЖЕЙ

Элементы платежи, сроки	Цена, рублей	Платеж 1, рублей	Этап 1. Завершено	Платеж 2, рублей	Этап 2. Завершено	Платеж 3, рублей	Этап 3. Завершено	Платеж 4, рублей	Этап 4. Завершено	Платеж 5, рублей
Стены и перегородки	1 560 000	1 092 000	50%	0		312 000	100%	156 000		0
Перекрытие 1 этажа	974 600	682 220		194 920	100%	97 460		0		0
Перекрытие 2 этажа	286 000	0		0		200 200	50%	57 200	100%	28 600
Крыша	1 053 000	0		0		737 100	50%	210 600	100%	105 300
Фасады	819 000	0		409 500	30%	327 600	70%	81 900	100%	0
Свесы и водосточная система	143 000	0		0		0		128 700	100%	14 300
Терраса	65 000	0		58 500	100%	6 500		0		0
Отмостка черновая	182 000	0		163 800	100%	18 200		0		0
Отделка цоколя	91 000	0		0		0		0	100%	81 900
	Дата	5 авг	30 авг	31 авг	20 сен	21 сен	30 сен	1 окт	30 окт	31 окт
	Сумма	1 774 220		826 720		1 699 060		634 400		230 100

В ЗАКАЗ НЕ ВХОДИТ

Материалы кровельного покрытия, в том числе: кровельное покрытие, коньки, ендовы, капельники

Материалы финишной отделки фасада, в том числе: декоративная штукатурку, декоративный камень, декоративная доска, иные финишные элементы

Материалы финишной отделки цоколя, в том числе: декоративный камень, сайдинг, иные финишные элементы

Материалы финишной отделки отмостки, включая: брусчатку, тротуарную плитку, иное аналогичной

Светопрозрачные конструкции

Проектирование, кроме выполняемого по инициативе Подрядчика для своих нужд

Жизнеобеспечение (строительная бытовка, временное электро- и водоснабжение, туалет, душ)

Дорожные плиты и их укладка или иные мероприятия по оборудованию подъезда для строительной техники

Геодезические работы по установке межевых знаков границ участка

Инженерно-геологические исследования

Временный или постоянный забор и/или иное ограждение участка

Вывоз и перемещение грунта, вертикальная планировка участка (в том числе при выведении высотных отметок внешних элементов)

Пиломатериал пород, отличающихся от хвойных

Наружные и внутренние инженерные сети, их проектирование

Ливневые дренаж и канализация

Вывоз строительного мусора контейнерами (только погрузка в контейнер)

А также все иное, что не перечислено в Заказе прямым указанием

Заказчик _____

Подрядчик _____