

г. Сочи

«__» _____ Г.

Общество с ограниченной ответственностью «Стройуниверсал», именуемое в дальнейшем **«Заказчик»**, в лице генерального директора Завалишина Алексея Викторовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____, именуемое в дальнейшем **Подрядчик**, в лице _____, действующий на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем **«Стороны»**, а по отдельности **«Сторона»**, заключили настоящий Договор (далее – **«Договор»**) о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. Термины и определения:

«Объект» - Многоквартирный жилой комплекс «Лазурный берег-2», расположенный на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0126001:1250 в районе Мамайского перевала Лазаревского района г. Сочи.

«Работы» - означает выполнение комплекса Работ и обязательств, предусмотренных настоящим Договором и направленных на строительство Объекта в соответствии с проектной и рабочей документацией, в том числе подготовка всей предусмотренной нормативными правовыми актами исполнительной документации; выполнение Работ как на временной так и на постоянной основе; выполнение Работ, в таком объеме, в котором необходимость их предусматривается или может разумно подразумеваться настоящим Договором, в том числе для любой из частей этих Работ. Подрядчик признает, подтверждает и гарантирует, что Объект должен быть построен (Работы должны быть выполнены) в соответствии с Проектом, переданным Заказчиком Подрядчику, Рабочей документацией по Объекту.

«Проектная документация» (Проект) - Разработанная в установленном законом порядке документация проектная на выполнение Работ, прошедшая и получившая положительное заключение экспертизы, в случаях предусмотренных статьёй 49 Градостроительного кодекса РФ, содержащая требования Заказчика и утвержденная им, передаваемая Подрядчику для производства Работ, включая изменения и дополнения к ней, в том числе техническая документация, рабочая документация, чертежи, технические условия и другая документация, необходимая для надлежащего выполнения Работ и технической эксплуатации Объекта.

«Исполнительная документация» - сертификаты, технические паспорта и другие документы; акты об освидетельствовании скрытых Работ и акты о промежуточной приемке отдельных ответственных конструкций, предоставляемые Подрядчиком Заказчику в порядке, предусмотренном Договором и нормативными правовыми актам Российской Федерации.

«Место исполнение договора» - строительная площадка, расположенная по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, в районе Мамайского перевала на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0126001:1250.

«Акт о приемке выполненных Работ» - акт, подготовленный и подписанный Сторонами по форме КС-2 (утвержденной Постановлением Госкомстата РФ от 11.11.1999 № 100 «Об утверждении унифицированных форм первичной учетной документации по учету Работ в капитальном строительстве и ремонтно-строительных Работ»), подтверждающий принятие Заказчиком от Подрядчика результатов выполненных Работ в полном объеме по соответствующему этапу строительства Объекта. Акт выполненных Работ по этапу является основанием для оплаты выполненных Подрядчиком Работ в соответствии с настоящим договором.

«Справка о стоимости выполненных Работ и затрат» (далее – **«Справка о затратах»**) - документ, подготовленный по форме КС-3, утвержденной Постановлением

Госкомстата РФ от 30.10.1997 N 71a применяется для расчетов с заказчиком за выполненные Работы.

«Субподрядчик» - юридическое лицо, привлекаемое Подрядчиком для выполнения части Работ, имеющее все необходимые допуски, соответствующие разрешения, лицензии на право производства Работ, свидетельства о допуске к определенному виду или видам Работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, требуемые по законодательству РФ.

«Скрытые Работы» - Работы, скрываемые последующими Работами и конструкциями, качество и точность которых невозможно визуально определить и оценить после выполнения последующих Работ и монтажа конструкций и оборудования.

«Материалы» - означает все виды строительных конструкций, строительных материалов и других изделий, которые должны быть использованы для выполнения всего объема Работ или какой-либо части Работ, отвечающие требованиям ГОСТ, технических регламентов и проектной документации.

«Персонал подрядчика» - означает всех руководителей, должностных лиц, служащих, рабочих, специалистов и представителей, нанятых Подрядчиком как на постоянной, так и на временной основе для выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1 Подрядчик обязуется в соответствии с проектной и рабочей документацией, требованиями применимых норм и правил и условиями Договора, выполнить следующие виды Работ на Объекте и оказать услуги, связанные с Работами и выполнить обязательства, предусмотренные настоящим Договором в соответствии с требованиями Заказчика, в том числе:

- строительно-монтажные Работы;
- поставка материалов;
- оформление и сдача Заказчику исполнительной документации на выполненные Подрядчиком Работы.

1.2 Работы по настоящему Договору должны быть выполнены в соответствии с условиями настоящего Договора, проектной и рабочей документацией в отношении каждого этапа Работ, утвержденной Заказчиком штампом «в производство Работ» и подписанные исполнительным директором ООО «Стройуниверсал», определяющими объем, содержание Работ и другие, предъявляемые к ним требования, обеспечив их надлежащее качество.

1.3 Подрядчик в течение *5 (Пяти) календарных дней* осуществляет проверку и «входной контроль» переданной проектной документации по каждому из этапов Работ, и, в случае обнаружения ошибок, замечаний или иных несоответствий, не позволяющих Подрядчику в соответствии с нормами (правилами) качественно выполнять Работы, обязан сообщить об этом в течение *1 (одного) календарного дня* в письменном виде Заказчику. В случае необходимости Подрядчик по согласованию с Заказчиком согласует больший срок, необходимый для рассмотрения переданной документации.

1.4 Конкретные виды Работ, подлежащие исполнению по настоящему Договору, и их стоимость указаны в «Протоколе согласования договорной цены работ», являющимся Приложением № 1 к Договору.

1.5 Конкретные виды материалов, подлежащие поставке Подрядчиком по настоящему Договору, и их стоимость указаны в «Протоколе согласования договорной цены материалов», являющимся Приложением № 2 к Договору.

1.6. Предварительный объем работ по настоящему договору указаны в «Протокол согласования предварительного объема работ» являющимся Приложением № 4 к Договору.

1.7. Все дополнительные, накладные расходы, связанные с выполнением работ по настоящему Договору и их стоимость, фактически понесенные Подрядчиком предварительно согласовываются с заказчиком в письменном виде, путем обмена письмами по средствам электронной почты, и включаются в последствии в общий объем выполненных работ и затраченных материалов в форме КС-2.

1.8 При заключении Договора Заказчик заверяет Подрядчика, о том, что у него имеются все необходимые разрешения, выданные уполномоченными государственными и/или муниципальными органами, для выполнения Работ предусмотренных Договором, а именно, но не ограничиваясь: отчеты о результатах проведенных инженерных изысканий, положительное заключение экспертизы проектной документации (при необходимости), проектная и рабочая документация, ПОС, градостроительный план земельного участка, разрешение на строительство, в соответствии с природоохранным законодательством РФ. Заказчиком осуществлены компенсационные мероприятия и иные действия, предусмотренные действующим законодательством РФ, земельный участок, на котором расположена Строительная площадка, находится у Заказчика на законных основаниях, и он уплачивает все необходимые платежи, связанные с владением и/или пользованием данным земельным участком. Заказчик несет в полном объеме всю предусмотренную действующим законодательством РФ ответственность за отсутствие поименованных в настоящем пункте разрешительных документов, и в случае привлечения Подрядчика к административной ответственности по любым вышеописанным основаниям Заказчик обязан в срок *5 (пять) календарных дней* с момента оплаты штрафа по письменной требованию Подрядчика возместить понесенные им расходы, связанные с отсутствием (или при наличии несоответствующими закону) таких документов (разрешений/согласований).

1.9 Настоящим Заказчик заявляет Подрядчику, подтверждает и заверяет:

- Заключение Договора не нарушает положения Устава Заказчика;
- Договор подписывается уполномоченным лицом;
- Получены все необходимые в соответствии с Уставом Заказчика и локальными нормативными актами Заказчика согласия и согласования органов управления Заказчика.

2. СТОИМОСТЬ РАБОТ, ПОРЯДОК ПРИЕМКИ И ОПЛАТЫ РАБОТ.

2.1 Стоимость работ по настоящему Договору определяется на основании «Протокола согласования договорной цены работ» (Приложение №1) и протокола согласования предварительных объемов работ (Приложение № 4).

2.2.1 Стороны согласуют этапы работ, подлежащие исполнению, стоимость и сроки их исполнения путем подписания Приложения № 3 к настоящему Договору. Оплата этапа работ производится путем ___ % авансирования стоимости работ и авансирования материалов в размере ___ % от их стоимости Заказчиком Подрядчику. Оплата остаточной стоимости фактически выполненных работ осуществляется Заказчиком Подрядчику в течение 5 дней после приемки этапа работ в соответствии с пп. 2.2.1-2.3.6 настоящего Договора.

2.2.2 Основанием для оплаты выполненных Подрядчиком работ по этапу являются акт о приемке выполненных Работ (форма № КС-2), справка о стоимости выполненных Работ и затрат (форма № КС-3), учитывающая полученные Подрядчиком авансы.

2.2.3 Стороны отдельно согласовали, что в качестве гарантий исполнения Подрядчиком принятых обязательств по настоящему Договору, Заказчик осуществляет удержание в размере 5 % (Пяти процентов) от платежа за каждый этап выполненных Работ, который подлежит накоплению Заказчиком и оплачивается Подрядчику на основании отдельного счета по истечении одного года с момента подписания Сторонами Акта о практическом завершении работ по договору.

2.3 Приемка Работ осуществляется поэтапно в следующем порядке:

2.3.1 Уполномоченный представитель Подрядчика представляет уполномоченному представителю Заказчика скрываемые впоследствии выполненные строительные узлы и конструкции к освидетельствованию непосредственно перед выполнением последующих работ, о чем уведомляет заказчика в письменном виде или по электронной почте не позднее чем за 24 часа до предъявления строительного узла или конструкции к освидетельствованию. Результатом приемки такой конструкции должен быть **«Акт освидетельствования скрытых работ»** с приложенными исполнительными схемами выполненной конструкции и запись в журнале работ о разрешении проведения последующих работ уполномоченным представителем Заказчика. В противном случае работы не будут считаться выполненными должным образом и не будут приняты.

2.3.2 Не позднее, чем за 5 (пять) дней до окончания этапа работ Подрядчик направляет представителю Заказчика, осуществляющему строительный контроль и надзор, акты о приемке выполненных Работ (форма № КС-2), комплект Исполнительной документации.

2.3.3 Представитель Заказчика, осуществляющий строительный контроль и надзор, осуществляет проверку выполненных Работ и визирует акт о приемке выполненных Работ (форма № КС-2), удостоверяя объем и качество выполненных Работ. Представитель Заказчика, осуществляющий проверку ценообразования в соответствии с проверенными объемами, возвращает согласованные (или с замечаниями) акты о приемке выполненных Работ (форма № КС-2) Подрядчику в течение 6 (Шести рабочих) дней после их получения.

2.3.4 Подрядчик в течение 1 (Одного) дня по окончании работ по этапу представляет Заказчику акты о приемке выполненных Работ (форма № КС-2) и справку о стоимости выполненных Работ и затрат (форма № КС-3), согласованные представителем Заказчика, осуществляющим строительный надзор и контроль.

2.3.5 Заказчик в течение 5 (Пяти) дней производит проверку представленных в соответствии с п. 2.3.4. документов и, при отсутствии замечаний, подписывает их, либо направляет Подрядчику в указанный срок мотивированный отказ от подписания документов. В случае замечаний Заказчика к пакету представленных документов, Подрядчик в кратчайшие сроки устраняет все замечания и вновь отправляет документы на согласование Заказчику в соответствии с порядком, предусмотренным настоящим Договором.

2.3.6 Недостатки выполненных Работ устраняются Подрядчиком в разумный срок, но не свыше 5 (Пяти) рабочих дней со дня предъявления Заказчиком соответствующего письменного требования, если последний письменно не согласовал Подрядчику иной срок для устранения недостатков.

2.4 Все платежи по настоящему Договору осуществляются в рублях Российской Федерации путем перечисления денежных средств на расчетный счет Подрядчика.

2.5 Днем исполнения обязанности Заказчика по оплате Подрядчику результатов выполненных Работ, считается день зачисления денежных средств на расчетный счет Подрядчика.

3. СРОКИ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ.

График производства работ оформляется на каждый объект и этап Работ путем подписания Приложения № 3 с указанием сроков начала и завершения строительства.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Подрядчик обязуется:

4.1.1. Принять по Акту приема передачи Объект.

4.1.2. Принять по Акту приема передачи проектную документацию (Дизайн-проект) и провести входной контроль принятой документации, в случае выявления ошибок или недостатков проекта получить уточнения и подтверждение проектных решений.

Своевременно (вместе с Актами приемки выполненных работ) предоставлять Заказчику Исполнительную документацию.

4.1.3. В течении 5 дней с момента получения аванса и проектной документации приступить к выполнению работ по договору.

4.1.4. Соблюдать технологическую последовательность выполнения работ.

4.1.5. Содержать объект в чистоте.

4.1.6. Не курить на Объекте.

4.1.7. Своевременно с сопроводительным письмом представлять Заказчику Акт о приемке выполненных работ и Справку о стоимости выполненных работ и затрат.

4.1.8. В течение срока действия настоящего Договора обеспечивать соблюдение требований Проектной документации, технических регламентов, безопасность Работ для третьих лиц и окружающей среды, выполнять требования безопасности труда для персонала, обеспечивать выполнение на Объекте противопожарных мероприятий, обеспечивать уборку Объекта от отходов строительства, с организацией вывоза и надлежащей свалки (утилизации) мусора и строительных отходов.

4.1.9. За свой счет осуществлять содержание и уборку Объекта и прилегающей непосредственно к нему территории.

4.1.10. Обеспечивать качество выполненных Работ и их соответствие требованиям Проектной документации. Любые изменения или отклонения в таких работах, которые могут повлиять на правильность выполнения работ самим Подрядчиком, должны быть немедленно в письменном виде доведены им до сведения Представителя Заказчика и согласованы с Заказчиком.

4.1.11. В течение срока действия настоящего Договора обеспечивать доступ на Объект Заказчика и/или его представителей, представлять исполнительную документацию по требованию.

4.1.12. Обеспечить охрану Оборудования и Материалов на период проведения Работ и до подписания Заказчиком Акта о завершении Работ по Объекту.

4.1.13. Устранить недостатки выполненных Работ в разумный срок, но не свыше 10 (Десяти) рабочих дней со дня предъявления Заказчиком соответствующего письменного требования, если последний письменно не согласовал Подрядчику иной срок для устранения недостатков.

4.1.14. Не позднее, чем за 5 (Пять) календарных дней до даты завершения Работ известить Заказчика о необходимости принятия Работ по Объекту.

4.1.15. Приемка скрытых Работ:

4.1.15.1. Подрядчик направляет уведомление Заказчику о готовности скрытых Работ к приемке не позднее, чем за 24 часа до начала приемки скрытых Работ. Уведомление о готовности скрытых Работ к приемке направляется Подрядчиком Заказчику по адресу электронной почты либо на бумажном носителе.

4.1.15.2. Подрядчик приступит к выполнению последующих Работ только после приемки Заказчиком скрытых Работ и после составления Актов освидетельствования этих Работ (с приложенными исполнительными схемами выполненной конструкции и записью в журнале Работ о разрешении проведения последующих Работ уполномоченным представителем Заказчика).

4.1.15.3. Если Подрядчик не направит уведомление Заказчику о начале приемки скрытых Работ, выполнит указанные Работы и скроет выполненные Работы последующими Работами, то, по требованию уполномоченного представителя Заказчика, Подрядчик обязан

вскрыть такие Работы. После этого Подрядчик организует приемку скрытых Работ в соответствии с СП, а затем восстановит разрушенные Работы за свой счет.

4.1.15.4. Заказчик примет скрытые Работы или даст мотивированный отказ принимать скрытые Работы с оформлением соответствующих документов.

4.1.15.5. Акты освидетельствования скрытых Работ оформляются Подрядчиком в 4 (четырёх) экземплярах в бумажном виде и 1 (одном) в электронном виде на флеш носителе в редактируемом формате должны быть подписаны ответственными за производство Работ представителями Сторон.

4.1.15.6. В случае надлежащего уведомления представителя Заказчика и его неявки на приемку скрытых Работ, Подрядчик составляет односторонний акт освидетельствования скрытых Работ (ответственных конструкций). Вскрытие и восстановление Работ в этом случае по требованию Заказчика производится за его счет.

4.1.16. Обеспечивать контроль качества выполняемых им Работ и привлеченными Субподрядчиками Работ. Обеспечивать устранение выявленных недостатков в срок, согласованный Сторонами для каждого отдельного случая, и не приступать к продолжению Работ до составления Акта устранения выявленных недостатков.

4.1.17. В течение 2 (двух) календарных дней с момента получения от Заказчика соответствующего запроса предоставлять Заказчику информацию о ходе выполнения Работ.

4.1.18. Обеспечивать порядок на Объекте в течение срока действия настоящего Договора, а именно:

- а) общественный порядок;
- б) содержание Объекта в надлежащем санитарном состоянии (уборка Объекта и вывоз мусора);
- г) иметь все допуски, разрешения и лицензии, необходимые для производства Работ, являющихся предметом настоящего Договора, для чего Подрядчик должен иметь, действующие в течение всего срока выполнения Работ, разрешения (лицензии), необходимые и достаточные в соответствии с Законодательством для выполнения Работ и исполнения иных обязательств и действий, предусмотренных настоящим Договором.

В случае, если в ходе производства Работ Подрядчик обнаружит Работы, не предусмотренные Договором, он обязан незамедлительно сообщить об этом Заказчику и до получения от него указаний приостановить производство Работ, о чем письменно уведомить Заказчика. Подрядчик, выполнивший дополнительные Работы без согласования их необходимости, объема и стоимости с Заказчиком не вправе предъявлять такие Работы к приемке и требовать их оплаты.

4.1.19. В течение 10 (десяти) календарных дней с момента завершения Работ до подписания Акта о завершении Работ по Объекту выполнить:

- а) снос всех временных подсобных сооружений, установленных самим Подрядчиком и/или привлеченными Субподрядчиками;
- б) уборку Объекта;
- в) вывоз строительного мусора с территории Объекта;
- г) вывоз за пределы Объекта принадлежащего ему оборудования, транспортных средств, инструментов, приборов, инвентаря, строительных материалов, изделий, конструкций, трудовых ресурсов.

4.1.20. Подрядчик обязан немедленно предупредить Заказчика и до получения от него указаний приостановить Работу при обнаружении:

- возможных неблагоприятных для Заказчика последствий выполнения его указаний о способе выполнения Работы;
- иных не зависящих от Подрядчика обстоятельств, которые грозят годности или прочности результатов выполняемых Работ либо создают невозможность завершения в срок.

4.2. Обязанности Подрядчика по персоналу:

4.2.1. Подрядчик должен постоянно иметь своего компетентного представителя, назначенного соответствующим приказом, ответственного за производство Работ, и любые

указания, письменно выданные ему Заказчиком, должны рассматриваться как переданные самому Подрядчику.

4.2.2. Подрядчик должен использовать и нанимать только такой персонал, который обладает компетенцией, профессионализмом и опытом, необходимым для обеспечения надлежащего руководства производством Работ, а также надлежащего и своевременного исполнения Работ. Подрядчик не должен нанимать на Работу мастеров или персонал, которые по своей специальности или квалификации не способны выполнить соответствующие задания, необходимые для надлежащего производства Работ. Должно быть, ясное понимание и согласие в том, что Подрядчик обязан, по просьбе Заказчика, отстранять от Работы любых лиц, нарушающих согласованные Сторонами правила техники безопасности строительных Работ, включая лиц, находящихся под воздействием алкоголя, некомпетентных или совершающих опасные действия при ведении Работ.

4.2.3. Подрядчик обязан отстранять от Работы любых лиц, нарушающих согласованные Сторонами правила техники безопасности строительных Работ, включая лиц, находящихся под воздействием алкоголя, некомпетентных или совершающих опасные действия при ведении Работ, в том числе:

- а) неоднократно либо грубо нарушает трудовую дисциплину, проявляет недостаточную осмотрительность и отказывается сотрудничать;
- б) исполняет обязанности некомпетентно или халатно;
- в) не соблюдает какие-либо положения Договора или указания Заказчика;
- г) неоднократно совершает любые действия, ставящие под угрозу безопасность, здоровье или защиту окружающей среды.

В таком случае Подрядчик обязан за свой счет обеспечить (или отдать распоряжение об обеспечении) квалифицированную замену.

4.2.4. Обеспечить своими силами и за свой счет получение работниками Подрядчика, которые не являются гражданами Российской Федерации, виз либо иных разрешений на въезд и осуществление трудовой деятельности на территории Российской Федерации.

4.2.6. Подрядчик гарантирует освобождение Заказчика от любой ответственности, от уплаты сумм по всем претензиям, требованиям и судебным искам, от всякого рода расходов, связанных повреждением (уничтожением) собственности, увечьем и несчастными случаями со смертельным исходом в процессе выполнения Работ Подрядчиком по настоящему Договору, как в отношении Персонала Подрядчика, так и третьих лиц им привлекаемых.

4.2.7. Подрядчик обязан в случае прибытия в г. Сочи иногороднего сотрудника/сотрудницы персонала Подрядчика незамедлительно произвести их регистрацию по месту проживания в порядке, установленном в г. Сочи, и обеспечить всю необходимую документацию, такую как разрешения на Работу и т.п., за собственный счет и под свою ответственность. Решение всех вопросов, связанных с привлечением Подрядчиком иностранной рабочей силы, Подрядчик осуществляет самостоятельно и за свой счет в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.2.8. Подрядчик предоставляет Заказчику по запросу список всех работающих на Объекте со всей необходимой информацией, запрошенной Заказчиком.

4.2.9. Представитель Заказчика наделяется правом прекратить Работу любого лица или остановить любые Работы, если обнаружится нарушение правил техники безопасности.

Это не ограничивает и не умаляет ответственности Подрядчика за безопасность производства Работ. Подрядчик не имеет права продлевать сроки производства Работ или повышать их стоимость на том основании, что Работы были приостановлены из-за несоблюдения техники безопасности или из-за того, что Подрядчика вынудили соблюдать меры безопасности, а также по основаниям, что Подрядчик не предоставляет достаточное количество рабочей силы, оборудования, материалов или Заказчик обоснованно считает, что выполненные Работы не соответствуют Договору.

4.3. Подрядчик вправе:

4.2.1 Требовать своевременного подписания Заказчиком актов выполненных Работ на основании представленных отчетных документов.

4.3.2 Требовать своевременной оплаты Работ в соответствии с настоящим Договором.

4.3.3 Запрашивать у Заказчика разъяснения и уточнения относительно порядка выполнения Работ.

4.3.4 Подрядчик вправе не приступать к работе, а начатую работу приостановить в случаях, когда нарушение Заказчиком своих обязанностей по договору подряда препятствует исполнению Договора Подрядчиком.

4.4. Заказчик обязуется:

4.3.1 Предоставить проектную и рабочую документацию в соответствии с положениями настоящего Договора.

4.4.2 Оплачивать выполненные и принятые этапы Работ в соответствии с положениями настоящего Договора.

4.4.3 Участвовать в освидетельствовании скрытых работ, контролировать выполнение и приемку скрытых работ. До начала производства работ Заказчик передает Подрядчику копию приказа о назначении ответственного представителя Заказчика для приемки выполненных работ, в том числе скрытых. Приемка скрытых работ ведется постоянно присутствующим на объекте ответственным представителем Заказчика. В случае неявки представителя Заказчика, осуществляющего строительный контроль, в указанный в уведомлении Подрядчика срок для освидетельствования скрытых работ при условии, что он были надлежащим образом информированы о готовности ответственных конструкций и Работ к приемке, Подрядчик составляет односторонний акт освидетельствования Скрытых работ (ответственных конструкций). Вскрытие и восстановление Работ в этом случае по требованию Заказчика производится за его счет.

4.4.4 Обеспечить технический и авторский надзор за выполнением работ на Объекте, производить строительный контроль за выполнением работ на Объекте, не вмешиваясь при этом в оперативно-хозяйственную деятельность Подрядчика.

4.4.5 Получать все разрешения, согласования, заключения от органов государственной власти, управления, надзора и от эксплуатационных организаций, необходимые для выполнения работ по настоящему договору, которые Заказчик обязан получать в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.4.6 Предоставить устройство для мойки колес автомобилей Подрядчика, обеспечивать освещение, электроснабжение и водоснабжение строительной площадки.

4.4.7 Обеспечивать доступ на строительную площадку рабочих, материалов и строительной техники Подрядчика в течение всего срока производства работ.

4.4.8 Обеспечивать мероприятия общего характера по безопасному производству работ и противопожарной безопасности.

4.4.9 Заблаговременно, в сроки, обеспечивающие бесперебойную работу на Объекте, информировать Подрядчика об изменениях и дополнениях, вносимых в утвержденную проектную разрешительную и техническую документацию по инициативе Заказчика, согласовать с Подрядчиком цену работ, связанных с исполнением изменений и дополнений, сроки их выполнения.

4.4.10 В течение 10 дней со дня письменного обращения Подрядчика принимать решения по устранению выявленных ошибок в проектной документации, вызывающих выполнение

дополнительных объемов работ и влекущих увеличение договорной цены, в этот же срок письменно известить Подрядчика о принятом решении.

4.4.11 Обеспечить Подрядчика на весь период производства Работ:

- местом для складирования материалов, размещения технических контейнеров;
- местом для размещения Подрядчиком временных сооружений и размещения бытовых помещений,
- подключением к электросети бытовых помещений, а также точки подключения к коммуникациям, необходимые для производства Работ;
- доступ на строительную площадку рабочих, материалов и строительной техники Подрядчика в течение всего срока производства Работ.

4.5. Заказчик вправе:

4.5.1 Привлекать по своему усмотрению организацию для осуществления ею авторского и технического надзора за выполнением работ в порядке и на условиях, определенных настоящим Договором.

4.5.2 Иметь доступ на земельный участок в течение срока действия настоящего Договора. Доступ означает возможность Заказчика и его представителей проверять соответствие выполняемых Работ условиям настоящего Договора и приложениям к нему, а также требованиям действующего законодательства.

4.5.3 Контролировать подготовку и содержание исполнительной документации, определенной действующим законодательством.

4.5.4 Требовать от Подрядчика надлежащего исполнения обязательств в соответствии с настоящим Договором, а также требовать своевременного устранения выявленных недостатков.

4.5.5 Требовать от Подрядчика представления надлежащим образом оформленной отчетной (исполнительной) документации и материалов, подтверждающих исполнение обязательств в соответствии с настоящим Договором.

4.5.6. В случае досрочного исполнения Подрядчиком обязательств по настоящему Договору принять и оплатить Работы в соответствии с установленным в Договоре порядком.

4.5.7 Запрашивать у Подрядчика информацию о ходе и состоянии выполняемых Работ.

4.5.8 Если Подрядчик не приступает своевременно к выполнению Работ или выполняет Работы настолько медленно, что окончание их к сроку становится явно невозможным, Заказчик вправе отказаться от исполнения Договора и потребовать возмещения документально подтвержденных убытков.

4.5.9 Если во время выполнения Работ станет очевидным, что они не будут выполнены надлежащим образом, Заказчик вправе назначить Подрядчику разумный срок для устранения недостатков и при неисполнении Подрядчиком в назначенный срок этого требования отказаться от Договора.

5. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ГАРАНТИЙ.

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

5.2 Гарантийный срок нормальной эксплуатации каждого этапа строительства Объекта составляет *24 (двадцать четыре) месяца* с даты подписания Заказчиком Акта о приемке выполненных Работ по отдельному этапу строительства Объекта.

5.3 Если в период гарантийной эксплуатации Объекта обнаружатся дефекты, допущенные по вине Подрядчика, 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 (пяти) календарных дней* со дня получения письменного извещения Заказчика. Гарантийный срок в этом случае продлевается соответственно на период устранения дефектов.

5.4 Указанные гарантии не распространяются на случаи преднамеренного повреждения Объекта со стороны Заказчика и третьих лиц, а также на случаи нарушения правил эксплуатации Заказчиком или третьими лицами.

5.5 При отказе Подрядчика от составления или подписания акта обнаруженных дефектов Заказчик составляет односторонний акт на основе квалифицированной экспертизы, осуществляемой им за свой счет.

5.6 Заказчик вправе потребовать от Подрядчика возмещения своих расходов на проведение экспертизы, если после проведения экспертизы подтвердится наличие некачественно выполненных работ Подрядчиком.

6. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ДОГОВОР И ПРИЛОЖЕНИЯ К НЕМУ.

6.1 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 к выполнению для Подрядчика, с указанием:

- увеличить или сократить объем некоторых указанных работ, включенных в настоящий Договор;
- исключить указанные работы, только если Подрядчик не приступал к их выполнению;
- изменить характер, качество или вид некоторых указанных работ;
- выполнить определенные дополнительные работы, необходимые для завершения этапа работ.

Если такие изменения повлияют на стоимость или срок завершения этапа работ, то Подрядчик приступает к их выполнению только после подписания сторонами соответствующего дополнительного соглашения, становящегося с момента его подписания неотъемлемой частью настоящего Договора.

6.2 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 или протокола.

7. ВСТУПЛЕНИЕ В СИЛУ, СРОКИ ДЕЙСТВИЯ, РАСТОРЖЕНИЕ И ОДНОСТОРОННИЙ ОТКАЗ ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА.

7.1 Настоящий Договор вступает в силу со дня его подписания и действует до полного выполнения Сторонами своих обязательств.

7.2 Договор, может быть, расторгнут по письменному соглашению Сторон.

7.3 Заказчик вправе расторгнуть Договор в одностороннем порядке в случаях:

- задержки Подрядчиком начала строительства более чем на *15 (пятнадцать) рабочих дней* по причинам, не зависящим от Заказчика;

- систематического нарушения Подрядчиком сроков выполнения строительномонтажных Работ, влекущего увеличение срока окончания строительства более чем на 20 (двадцать) рабочих дней, в том числе в отношении конкретного этапа строительства. Под систематическим нарушением Стороны признают:

- несоблюдение Подрядчиком требований по качеству Работ, если исправление соответствующих некачественно выполненных Работ влечет задержку строительства более чем на 20 (двадцать) рабочих дней;

Настоящий Договор будет считаться расторгнутым с момента получения Подрядчиком такого извещения.

7.4. Подрядчик вправе не приступать к работе, а начатую работу приостановить в случаях, когда нарушение Заказчиком своих обязанностей по договору подряда, в частности непредоставление материала, оборудования, технической документации, или иными действиями или бездействием препятствует исполнению договора Подрядчиком. Договор будет считаться расторгнутым с момента получения Подрядчиком такого извещения.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность, предусмотренную настоящим Договором и законодательством Российской Федерации.

Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему Договору, должна без промедления устранить эти нарушения.

8.2. В случае нарушения Подрядчиком сроков (в том числе промежуточных), предусмотренных настоящим Договором, Подрядчик выплачивает Заказчику штрафную неустойку (пени) в размере: 0, 5% от Цены каждого вида просроченных работ, установленных в Приложении № 1 Договора за каждый день просрочки, но не более 20 % от общей стоимости просроченных видов работ, до полного исполнения обязательства по договору.

В случае нарушения Подрядчиком сроков устранения недостатков, Подрядчик выплачивает Заказчику штрафную неустойку (пени) в размере 1 % от стоимости устранения недостатков, за каждый день просрочки до полного исполнения обязательства.

8.3. В случае нарушения Заказчиком сроков оплаты принятых Работ, Подрядчик вправе потребовать от Заказчика уплаты неустойки в размере 0,5 % от суммы, подлежащей оплате за каждый день просрочки до полного исполнения обязательств.

8.4. Ошибки, допущенные Подрядчиком при выполнении работ, исправляются им за свой счет в согласованные с Заказчиком сроки. 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.

При невыполнении Подрядчиком этих обязательств Заказчик вправе для исправления некачественно выполненных Работ привлечь для этого другую организацию за счет Подрядчика.

8.5. В случае если Заказчиком была установлена необходимость консервации Объекта, то Заказчик обязуется оплатить Подрядчику в полном объеме выполненные до момента приостановления Работы в 10-дневный срок с момента их приостановления.

8.6. Подрядчик несет всю полноту ответственности за все риски и возможный ущерб в период производства Работ, т.е. с момента начала работ и до подписания Сторонами Акта выполненных работ по форме КС № 2.

8.7 Если какая-либо часть Работ повреждена из-за действий/бездействий Подрядчика, то Подрядчик обязан качественно отремонтировать или переделать испорченную/поврежденную Работу, доведя ее до требуемого стандарта и качества и в полном соответствии с настоящим Договором.

Если по каким-либо причинам Подрядчик не сможет это сделать, будет затягивать или отказываться от выполнения таких Работ в течение 21 (двадцати одного) календарного дня с даты направления Заказчиком Подрядчику соответствующего письма о ремонте или

переделке, испорченной/поврежденной Работы, Заказчик может нанять других лиц для производства этих Работ или ремонта за счет Подрядчика.

9. ФОРС-МАЖОР.

9.1 Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств, находящихся вне контроля и влияния Сторон.

Под форс-мажорными обстоятельствами понимаются обстоятельства, возникшие после заключения Договора в результате непредвиденных и неотвратимых Сторонами событий, которые непосредственно влияют на исполнение Договора, таких как:

а) события природного характера, а именно: наводнение, землетрясение при условии объявления государственными органами чрезвычайного положения, затрагивающего строительные Работы;

в) запретительные меры Российского и/или иностранного государства, которые в соответствии с национальным законодательством освобождают сторону, не способную выполнить свои договорные обязательства, от имущественной ответственности.

9.2 Невыполнение или задержка в выполнении Заказчиком, или Подрядчиком или каждым из них какого-либо Договорного обязательства не должно повлечь за собой ответственности, если, и в той мере, в какой это невыполнение или задержка в выполнении вызваны форс-мажорными обстоятельствами.

9.3 При наступлении какого-либо форс-мажорного обстоятельства страдающая от этого сторона должна в течение одной недели направить другой стороне письменное уведомление об этом, включая заявление, описывающее характер форс-мажорного обстоятельства и его влияние на выполнение Договора. Не отправление такого уведомления рассматривается как отказ от права на признание того или иного форс-мажорного обстоятельства. По просьбе одной из сторон Заказчик и Подрядчик должны провести консультации относительно мер, которые необходимо предпринять.

9.4 При наступлении любого форс-мажорного обстоятельства Заказчик может в любое время расторгнуть Договор, письменно уведомив об этом Подрядчика, и должен оплатить ему, с учетом ранее произведенных платежей, сумму, соответствующую стоимости начатых и завершенных Работ, завезенных на Строительную Площадку материалов, а также Работ по разборке и вывозу с Площадки всех временных сооружений, машин, оборудования и оснастки.

9.5 В течение семи (7) дней после прекращения действия того или иного форс-мажорного обстоятельства Подрядчик совместно с Заказчиком должен зарегистрировать фактический срок, в течение которого Работы не производились из-за наступившего обстоятельства, в результате чего возникло отставание в выполнении Графика. Подрядчику может быть продлен Срок выполнения Работ или увеличена Цена при условии, что это обусловлено негативными следствиями наступившего форс-мажорного обстоятельства. Право на увеличение Стоимости Договора Подрядчик может получить только в том случае, если суммарная продолжительность наступившего форс-мажорного обстоятельства или обстоятельств составляет 30 (тридцать) дней и более и повлекло причинение ущерба результату выполненных Работ.

10. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ.

10.1 В случае возникновения разногласий, связанных с исполнением Сторонами настоящего Договора, Стороны решают такие разногласия путем переговоров и, в случае если переговоры не принесут результата, - путем направления письменных претензий. Мотивированный ответ по существу претензии должен быть направлен стороне в течение 15 дней с момента получения претензии.

10.2. В случае если результат переговоров и/или претензионной работы не будет достигнут, Стороны обращаются за разрешением спора в суд по месту нахождения Заказчика.

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН.

ЗАКАЗЧИК:

ООО «Стройуниверсал»

Место нахождения: 354037,

Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский

р-н, Платановая ул., дом № 11Б,

помещение 31.

ОГРН 5147746368149,

ИНН 7730716632,

КПП 231901001.

Банковские реквизиты:

Р/с 40702810530060003708

ЮГО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО

СБЕРБАНК Г.РОСТОВ-НА-ДОНУ

К/счет 30101810600000000602

БИК 046015602

stroiuuniversal@lazurber.ru

Генеральный директор

_____/Завалишин А.В./

ПОДРЯДЧИК: