ДОГОВОР СТРОИТЕЛЬНОГО ПОДРЯДА №

на капитальный ремонт жилого дома /квартиры

город Москва «» 201\_\_ г.

Гражданин РФ , паспорт серии номер , именуемый в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью АСК «ОЛИМПСТРОЙ» в лице Генерального директора \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Подрядчик» с другой стороны, а вместе именуемые Стороны, заключили настоящий Договор (далее- Договор) о нижеследующем:

# ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Заказчик поручает, а Подрядчик обязуется выполнить комплекс работ по капитальному ремонту «под ключ» (жилого дома / квартиры)расположенной по адресу: **г.Москва, ул.**

(далее «Объект»), в соответствии со Сметой (Приложение №1,2) к Договору и иными условиями Договора, и сдать результаты работ Заказчику в сроки установленные Договором.

1.2. Все работы по Договору Подрядчик обязуется выполнить из собственных материалов согласно Сметы, а в случаях, предусмотренных настоящим Договором - материалов Заказчика (указанных в Приложении № 5), собственными либо привлеченными силами и средствами

1.3. Заказчик обязуется оплатить Подрядчику стоимость выполненных работ в размере и на условиях, предусмотренных Договором и принять работы в порядке и на условиях, установленных настоящим Договором.

1.4. Работы по Договору осуществляются Подрядчиком на основании Сметы, в порядке, предусмотренном Договором. Смета (Приложение 1,2); План-график проведения ремонтно-строительных работ (Приложение № 3); План-график доставки в квартиру отделочных материалов (Приложение № 4) являются неотъемлемой частью настоящего договора.

1.5. Подрядчик несет перед Заказчиком ответственность за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств субподрядчиками и не несет ответственности за сроки проведения работ подрядчиков, привлеченных Заказчиком.

1.6. Под стоимостью работ «под ключ» понимается выполнение Подрядчиком всех работ по смете.

## 2. ЦЕНА работ

2.1 Стоимость работ устанавливается расчетной сметой (Приложение №1,2), являющейся неотъемлемой частью настоящего договора, составляет **( )** рубль, включая НДС 18%.

Стоимость черновых строительных материалов устанавливается расчетной сметой (Приложение №1,2), являющейся неотъемлемой частью настоящего договора, составляет **()**рубля , включая НДС 18%.

2.2 Оплата работ производится поэтапно в порядке, определяемом Договором и Приложениями № 1, 2.

Окончательный расчет за выполненные работы по объекту производится после подписания сторонами акта приема-сдачи.

2.3 Если в ходе проведения работ выяснится, что для выполнения Сметы необходимо проведение дополнительных работ, связанных со скрытыми конструктивными особенностями квартиры, и по этой причине происходит превышение общей стоимости Договора, Подрядчик обязан своевременно предупредить об этом Заказчика. Заказчик, не согласившийся на превышение указанной в договоре цены работ, вправе отказаться от дополнительных работ, и при этом принять на себя риск того, что смета не будет выполнена.

2.4. В Общую стоимость работ не включены: стоимость материалов, указанных в приложении № 5 «Материалы и работы, не учтенные в смете» и - стоимость Работ, не указанных в Смете.

Такие материалы покупаются, а такие работы выполняются Заказчиком за свой счет; либо стороны заключат дополнительное соглашение на данные работы.

2.5. Датами перечисления денежных средств по Договору являются дата списания денежных средств со счета Заказчика или дата внесения в кассу Подрядчика. Каждая из Сторон оплачивает услуги своего банка за собственный счет.

2.6. Все расчеты между Сторонами по Договору осуществляются в российских рублях.

2.7. Заказчик в течение трех рабочих дней с даты заключения Договора оплачивает Подрядчику аванс в размере:

2.7.1. -10 (десять) % от стоимости работ (Приложение №1,2)

2.7.2. - 60 (шестьдесят) % от стоимости черновых строительных материалов (Приложение №1,2)

2.8. После окончания первого этапа ремонтно – строительных работ, не позднее трех рабочих дней Заказчик обязан оплатить:

2.8.1.- 40 (сорок) % от общей стоимости работ согласно (Приложения №1,2).

2.8.2. -40 (сорок) % от стоимости черновых строительных материалов (согласно Приложений №1,2).

2.9. После окончания второго этапа ремонтно – строительных работ, не позднее трех рабочих дней Заказчик обязан оплатить:

40 (сорок ) % от общей стоимости работ согласно (Приложения №1,2) .

2.10. После окончания третьего этапа и не позднее трех рабочих дней после подписания Акта приемки-сдачи выполненных работ Заказчик обязан оплатить:

- 10 (десять) % от общей стоимости работ согласно (Приложений №1,2) .

2.11. Подрядчик вправе не производить дальнейших работ по этапу и /или Договору, при невнесении оплаты Заказчиком за произведенные работы по предыдущему этапу.

2.12. Общая стоимость работ может быть изменена только по соглашению Сторон путем подписания дополнительного соглашения к Договору.

В случае, если Заказчик внесет официальные поправки в смету или в порядок проведения строительно-монтажных работ, реализация которых потребует дополнительного времени и финансовых расходов по сравнению со Сметой (приложение № 1,2) , то в срок не более 3 (трех) рабочих дней с момента внесения Заказчиком таких поправок Стороны подпишут соответствующее дополнительное соглашение о цене и сроках выполнения таких работ.

2.13 В случае приостановления работ по причинам, не зависящим от Подрядчика (например такие, как отсутствие материалов Заказчика, несвоевременное исполнение либо неисполнение Заказчиком обязательств по оплате, отключение лифтов), Стороны подписывают дополнительное соглашение о сроках окончания работ.

# 3. СрокИ выполнения работ

3.1. Работы, предусмотренные настоящим договором, осуществляются Подрядчиком в следующие сроки:

- начало работ: «» 201\_\_ г.

- окончание работ: « » 201\_\_ г.

3.2 Сроки завершения отдельных этапов работы определяются планом-графиком проведения ремонтно-строительных работ (приложение № 3).

3.3. Договор вступает в силу с момента его подписания.

3.4. В случае если задержка сроков производства Работ произойдет по вине Заказчика (например, простой, в том числе по п.4.7. настоящего Договора), то такие сроки по письменному требованию Подрядчика будут продлены на срок вышеуказанной задержки, или Подрядчик в праве приостановить выполнение всех работ на Объекте, в этом случае Заказчик обязан в 3 (трех) дневный срок оплатить Подрядчику все фактически выполненные работы. Возобновление работ после устранения Заказчиком причин задержки производиться только на основании дополнительного соглашения к Договору.

# 4. ОБЯЗАННОСТИ Подрядчика

**Для выполнения работ по Договору Подрядчик обязан:**

* 1. Выполнить все работы по ремонту Объекта в объеме и в сроки, предусмотренные Договором, и сдать результаты работ Заказчику в установленный срок на условиях, предусмотренных Договором.
  2. Обеспечить качество выполнения всех работ в соответствии с технической документацией, действующими нормами, стандартами СНИП.
  3. Осуществить поставку всех необходимых для выполнения работ по Договору материалов, конструкций, комплектующих изделий, инженерного оборудования и строительной техники, если работы выполняются подрядчиком из материалов, которые он закупает по смете самостоятельно в счет цены договора.
  4. Устранить все недоделки и дефекты выполненных работ, допущенные Подрядчиком или привлеченными им субподрядчиками, выявленные Заказчиком в процессе выполнения работ или обнаруженные в течение гарантийного срока, предусмотренного Договором.
  5. Осуществлять приемку, разгрузку и складирование прибывших на объект материалов и оборудования (в т. ч. материалов и оборудования, предоставляемых Заказчиком).
  6. Нести ответственность за сохранность всех поставленных для реализации договора материалов и оборудования до полного завершения работ. В случае круглосуточного нахождения рабочих на объекте.
  7. Подрядчик обязан немедленно известить Заказчика о приостановлении работ на объекте при обнаружении:

4.7.1. непригодности или недоброкачественности предоставленных Заказчиком финишных материалов, оборудования, технической документации к оборудованию;

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

4.7.3. отсутствия финишного материала на объекте, из-за несоблюдения его сроков поставки на объект;

4.7.4. иных обстоятельств, угрожающих годности или прочности результатов выполняемой работы, либо создающих невозможность её завершения в срок.

* 1. Подрядчик обязан известить Заказчика о возобновлении работ на объекте, после вынужденного приостановления работ, а также о стоимости простоя, если таковой произошел по вине Заказчика.
  2. Выполнять иные обязанности, предусмотренные Договором.

# Обязательства Заказчика

**Для выполнения работ по Договору Заказчик обязуется:**

* 1. Передать Подрядчику в 5 дневный срок со дня заключения Договора по акту приема-передачи, подписываемому Подрядчиком и Заказчиком, квартиру/дом в границах необходимых для ремонта и обеспечить Подрядчику доступ к Объекту на период ремонтных работ и иных связанных договором работ.
  2. Произвести оплату выполненных Подрядчиком работ в порядке, предусмотренном Договором.
  3. Обеспечить Подрядчика «точками подключения» (электроэнергия, водопровод и канализация) оплатить связанные с их получением услуги и работы.
  4. Заказчик обязан оплатить контейнер для вывоза мусора и предоставить место под его установку.
  5. Заказчик обязан оплатить услуги эксплуатационной организации по подключению либо отключению коммуникаций.
  6. Заказчик обязан осуществить оплату работ в соответствии с Приложением № 1,2.
  7. Заказчик обязан осуществлять закупку финишных материалов (материалов поставляемых Заказчиком) и согласованных Сторонами в Приложении №5.
  8. Заказчик обязан произвести приемку работы (её отдельных этапов) в сроки и в порядке, предусмотренные Договором. Подтверждением факта приемки работы (её отдельных этапов) является соответствующий Акт, подписанный Сторонами.
  9. Заказчик вправе осуществить технический/авторский надзор за ходом ремонтно-строительных работ лично, либо через уполномоченного представителя.
  10. Выполнять иные обязанности, предусмотренные Договором.

1. **ОХрана объекта.**
   1. Охрану объекта от начала до полного завершения работ осуществляет Подрядчик, в случае, если Объект передан ему по акту полностью и работники Подрядчика могут находиться на Объекте круглосуточно.
   2. Охране подлежит ремонтирующийся объект, а также предназначенные для ремонта материалы, изделия, конструкции, оборудование находящиеся на территории объекта.
   3. Расходы Подрядчика на охранные мероприятия включены в стоимость настоящего договора.

# ПОРЯДОК ПроизводствА работ

* 1. Подрядчик самостоятельно организует производство работ на Объекте по своим планам и графикам, в соответствии с условиями Договора.
  2. Заказчик вправе вносить любые изменения в техническую документацию, определяющую объем и содержание работ, которые, по его мнению, необходимы. Он вправе направить Подрядчику письмо с указаниями об изменениях в технической документации, обязательное для Подрядчика на выполнение следующих работ:

- увеличить или сократить объем любой работы, включенной в Договор;

- выполнить дополнительную работу любого характера, необходимую для завершения строительства.

Если в результате этих изменений возникает необходимость в переделке ранее выполненных работ, или замене установленного оборудования, или выполнения дополнительных объемов работ, то Подрядчик составляет коммерческое предложение и представляет его на рассмотрение Заказчику. По результатам рассмотрения коммерческого предложения Стороны вносят соответствующие изменения в Смету с установлением сроков оплаты дополнительных работ.

* 1. Если указанные выше изменения влекут увеличение срока строительства и/или Общей цены работ по п.2.1. Договора, то Подрядчик приступает к их выполнению только после подписания Заказчиком и Подрядчиком соответствующего дополнительного соглашения к Договору, с учетом ст.744 Гражданского кодекса РФ.
  2. Заказчик вправе осуществлять контроль и надзор за ходом и качеством выполняемых Подрядчиком работ, соблюдением сроков их выполнения (Графика производства и финансирования работ), качеством применяемых материалов без вмешательства в технологическую деятельность Подрядчика.
  3. С учетом того, что техническая документация была согласована Подрядчиком, Подрядчик несет ответственность за соблюдение соответствия выполненных работ технической документации. Изменения в технической документации с обеих сторон влечет автоматическое изменение в договоре.
  4. В случае предоставления Заказчиком материалов, конструкций и оборудования ненадлежащего качества, либо не соответствующих требованиям технической документации, Подрядчик будет вправе требовать от Заказчика их замены в согласованные сторонами сроки. До поставки материалов, конструкций и оборудования надлежащего качества сроки работ по Договору автоматически считаются продленными.

# Приемка выполненных работ

* 1. Приемка Заказчиком у Подрядчика выполненных работ производится Сторонами по Акту сдачи - приемки выполненных работ (Приложение № 6). Заказчик принимает работы лично, либо через своего представителя с надлежаще оформленной доверенностью, совместно с Подрядчиком.
  2. Подрядчик передает Заказчику до начала приемки завершенного строительством объекта два экземпляра акта выполненных работ и Заказчик обязан в срок 1 (один) рабочий день подписать акты и передать один экземпляр Подрядчику.
  3. В случае, если Заказчик имеет мотивированные возражения по приемке работ, то он обязан в срок не позднее 3 (трех) календарных дней направить мотивированный отказ в приемке работ Подрядчику. Подрядчик в установленные сторонами сроки устраняет недостатки и повторно направляет Заказчику документы. Если Заказчик в установленный срок не направит мотивированный отказ, то работы считаются принятыми.
  4. При отказе Заказчика от подписания акта сдачи - приемки выполненных работ, а также при неявке представителя Заказчика на приемку работ в дату и время, указанное в извещении, в акте делается отметка об этом, и акт подписывается только Подрядчиком. Заказчик в этом случае обязан оплатить выполненные работы в сроки, установленные договором. Односторонний акт сдачи - приемки выполненных работ может быть признан судом недействительным лишь в случае, если мотивы отказа от подписания акта признаны им обоснованными.
  5. Заказчик вправе отказаться от приемки результата работ по условиям настоящего договора в случае обнаружения недостатков, которые исключают возможность его использования для указанной в договоре цели и не могут быть устранены Подрядчиком.
  6. Приемка выполненных отдельных этапов работ осуществляется в порядке, предусмотренным данной статьей с подписанием акта приемки выполненных работ по этапу в порядке, установленном пунктами 8.1. - 8.5. Договора.

# 9 Гарантии качества работ

9.1. Срок гарантии устанавливается в один год, с даты подписания сторонами акта приемки готового к эксплуатации объекта. Гарантийный срок распространяется только на выполненные подрядчиком работы, и поставленные им черновые материалы, согласно сметы. Срок гарантии не распространяется на поставленные подрядчиком чистовые

( отделочные) материалы, а также электрические изделия (лампочки светильники, трансформаторы, выключатели, розетки и т.д.) и сантехническое оборудование

( соединительные шланги, патрубки и т.д.).

9.2.Если в период гарантийной эксплуатации объекта обнаружатся дефекты, препятствующие нормальной его эксплуатации, то Подрядчик обязан их устранить за свой счет и в согласованные с Заказчиком сроки.

9.3. Гарантийные обязательства выполняются Подрядчиком только в случаях полной оплаты Заказчиком всех работ выполненных Подрядчиком, и подписания акта приемки выполненных работ по Договору.

# 10. Ответственность сторон и порядок разрешения споров

10.1. За задержку срока производства работ, в том числе сроков выполнения отдельных этапов работ, против сроков установленных в Договоре и Графике производства и финансирования работ (Приложение №2 Договору) Заказчик имеет право требовать от Подрядчика, за каждый календарный день задержки, неустойку в размере 0,1% (ноль целых одна десятая процента) от стоимости не выполненных в срок работ, но не более 10% (Десяти процентов) от Общей стоимости работ по этапу.

10.2. Если Подрядчик не выполнил надлежащим образом свои обязательства в части сроков начала и/или окончания работ, устранения недостатков выполненных работ, Заказчик вправе взыскать с Подрядчика, неустойку, исчисляемую с первого дня просрочки в размере 0,1% стоимости просроченных работ за каждый день просрочки, но не более 10 % стоимости просроченных работ.

10.3. В случае просрочки исполнения Заказчиком своих платежных обязательств, предусмотренных Договором и приложениями к нему более чем на 5 (пять) календарных дней, Подрядчик имеет право на приостановление всех работ, с уведомлением Заказчика о приостановке.

* 1. При нарушении Заказчиком сроков уплаты авансовых платежей, Подрядчик вправе не приступать к производству работ до момента уплаты Заказчиком соответствующих авансовых платежей.
  2. В случае просрочки Заказчиком оплаты выполненных Подрядчиком и приятых Заказчиком работ, Подрядчик вправе потребовать, а Заказчик в 3 (трех) дневный срок после получения такого требования обязан уплатить Подрядчику пеню в размере 0,1% от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки, но не более 10% от суммы просроченного платежа. Выплата неустойки производится Заказчиком после получения соответствующего требования Подрядчика об уплате пени.
  3. Если Заказчик не выполнит в срок свои обязательства, указанные в настоящем Договоре, и это приведет к задержке выполнения работ по строительству объекта, срок выполнения работ по договору подлежит продлению на соответствующий период, а Подрядчик освобождается на этот период от уплаты штрафных санкций за просрочку сдачи объекта Заказчику.
  4. Уплата неустойки не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по Договору.
  5. Подрядчик несет перед Заказчиком ответственность за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств, связанных с исполнением Договора, привлеченными Подрядчиком субподрядчиками.
  6. Ущерб, нанесенный стороннему лицу в результате строительства Объекта по вине Подрядчика или Заказчика, компенсируется виновной Стороной.
  7. Спорные вопросы, возникающие в ходе исполнения настоящего договора, разрешаются сторонами путем переговоров, и возникшие договоренности в обязательном порядке фиксируются дополнительным соглашение сторон (или протоколом), становящимся с момента его подписания неотъемлемой частью договора.
  8. В случае не достижения договоренности по спорным вопросам спор, вытекающий из настоящего договора, подлежит рассмотрению в суде общей юрисдикции РФ.

1. **РАСПРЕДЕЛЕНИЕ РИСКА МЕЖДУ СТОРОНАМИ.**

11.1. Риск случайного повреждения объекта, а также строительных и иных материалов, оборудования, в т. ч. переданных Подрядчику Заказчиком, несет Подрядчик, при условии, если это произошло по вине Подрядчика или при его косвенном участии.

11.2. Риск случайного повреждения объекта, а также переданных Заказчиком Подрядчику материалов (деталей, конструкций) переходит на Заказчика после сдачи объекта в эксплуатацию в установленном порядке.

11.3. Риск случайного травматизма рабочих, осуществляющих ремонт квартиры, несет Подрядчик.

1. **ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)**
   1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если оно явилось следствием пожаров, наводнений, бурь, землетрясений, ураганов, торнадо, засух, стихийных бедствий, военных действий, бомбардировок, революций, восстаний, гражданских беспорядков, забастовки, массовых увольнений, делающих невозможным или существенно затрудняющим исполнение Договора, и другие чрезвычайные и непредотвратимые причины, находящиеся вне разумного контроля Сторон, при условии, что отсутствие денежных средств не является обстоятельством непреодолимой силы. Подобное освобождение от ответственности относится только к обязательствам, надлежащее исполнение которых оказалось невозможным вследствие таких обстоятельств непреодолимой силы.
   2. Если, по мнению сторон, работы могут быть приостановлены 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
   3. Если в результате обстоятельств непреодолимой силы ремонту был нанесен значительный, по мнению одной из сторон, ущерб, то эта сторона обязана уведомить об этом другую в пятидневный 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 начать процедуру расторжения договора.

# 13. Расторжение Договора

13.1. Договор может быть расторгнут по следующим основаниям:

По соглашению сторон.

13.2. Заказчик вправе отказаться от исполнения Договора и расторгнуть его в случае, если Подрядчик не приступил к выполнению работ в течение 1 (одного) месяца с даты начала работ по Договору по причинам, не связанным с задержкой исполнения Заказчиком своих обязательств. В указанном случае по письменному требованию Заказчика, Подрядчик обязан возвратить авансовые платежи в течение 5-и рабочих дней.

13.3. В случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации и/или Договором Заказчик оплачивает Подрядчику стоимость фактически выполненных Заказчиком работ по Договору в срок не более 10 (десяти) дней с момента получения счетов и актов от Подрядчика.

# 14.Особые условия

14.1. Договор считается заключенным и вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до окончания срока гарантийной эксплуатации Объекта и выполнения обязательств по Договору каждой из Сторон в полном объеме.

14.2. Любая договоренность между Заказчиком и Подрядчиком, влекущая за собой новые обязательства, должна быть подтверждена Дополнительным соглашением к Договору.

14.3. Все другие устные или письменные соглашения, протоколы и прочие документы, относящиеся к предмету Договора, теряют силу с момента заключения Договора.

14.4. Договор составлен и подписан на русском языке на 8 (восьми) листах в двух идентичных, подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу – по одному для каждой из Сторон. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью, если подписаны уполномоченными представителями обеих Сторон.

14.7. К Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

Приложение № 1,2 – Смета.

# Приложение № 3 – План-график проведения ремонтно-строительных работ.

Приложение № 4 - План–график доставки отделочных материалов в квартиру .

Приложение № 5 - Материалы и работы, не учтенные в смете (поставляются и оплачиваются Заказчиком дополнительно).

Приложение № 6 - Акт приемки выполненных работ .

# 15. адреса и банковские реквизиты СТОРОН: