

ДОГОВОР строительного подряда

Дата: 00.00.0000

Номер: 000.ДОГОВОР.ДП-ОТД.00.00.0000 [номер.договор.предмет.дата]

1. СТОРОНЫ ДОГОВОРА

1.1. Сторона-1:

Гражданин(-ка) РФ _____, пол - _____, _____ года рождения, место рождения: _____, паспорт серии _____ № _____, выдан _____ года, код подразделения _____, зарегистрированный(-ая) по адресу: _____, именуемый(ая) «Заказчик»,

1.2. Сторона-2:

Общество с ограниченной ответственностью «КапСтрой», ОГРН 1133702011563, ИНН 3702698776, КПП 370201001, именуемое «Подрядчик», в лице Генерального директора Парамонова Владимира Викторовича, действующего на основании Устава;

Сторона-1 и Сторона-2 вместе именуются «Стороны» или, по отдельности, «Сторона»,

1.3. Сторона-3:

Общество с ограниченной ответственностью «_____», ОГРН _____, ИНН _____, именуемое «Управляющая компания», в лице Генерального директора _____, действующего на основании Устава; заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По Договору Подрядчик обязуется выполнить отделочные работы (далее – Работы) в квартире № _____, состоящей из _____ комнат общей площадью _____ кв.м., расположенной по адресу: _____ (далее – Квартира), а Заказчик обязуется принять выполненные Работы и уплатить обусловленную настоящим Договором цену Работ (ст. 702 ГК РФ).

Заказчик использует результат выполненных Работ для личного потребления и/или для иных целей.

Работы по Договору выполняются на условиях «под ключ». Условие «под ключ» означает выполнение Подрядчиком подготовительных, строительно-монтажных и пусконаладочных работ в соответствии с Договором, в т.ч. закупка материалов в полном объеме, обеспечение всем необходимым оборудованием, расходными материалами, необходимыми для выполнения Работ, и прочие работы.

2.2. Состав Работ (существенное условие Договора: ст.ст. 432, 702 ГК РФ) определяется в согласованных Сторонами Смете, форма Смета-Отд-ФЛ (Приложение № 1), Платежном групповых сетей освещения (Приложение № 2) и Платежном групповых распределительных и розеточных сетей (Приложение № 3).

2.3. Работы выполняются из материалов Подрядчика (ст. 704 ГК РФ) в соответствии со Сметой, форма Смета-Отд-ФЛ, и Перечнем материалов и оборудования, форма Перечень-Отд-ФЛ (Приложение № 4).

2.4. Общая стоимость Работ по Договору (существенное условие Договора: ст.ст. 432, 709 ГК РФ) и начальный и конечный сроки выполнения Работ (существенное условие Договора: ст.ст. 432, 708 ГК РФ) определяются Сторонами в соответствии со Сметой (ст. 709 ГК РФ).

2.5. Заказчик производит авансовый платеж в размере 100% от общей стоимости Работ по Договору, указанной в п. 2.4 Договора, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания

Договора.

2.6. Изменение общей стоимости Работ по Договору возможно только по согласованию Сторон.

2.7. Заказчик производит платежи, установленные в настоящей статье, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Подрядчика, указанный в Договоре.

2.8. Момент исполнения обязанности Сторон по передаче и приемке результата Работ – дата подписания Акта приемки выполненных Работ, форма Акт-ВР-Отд-ФЛ (Приложение № 5) в порядке, предусмотренном Договором (ст. 421 ГК РФ).

2.9. Момент исполнения обязанности Заказчика по оплате Работ – дата поступления всей причитающейся Подрядчику суммы денежных средств на расчетный счет Подрядчика, указанный в Договоре (ст. 421 ГК РФ).

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Заказчик обязан:

3.1.1. Произвести оплату Работ в соответствии с п. 2.5 Договора.

3.1.2. В течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания Договора передать Подрядчику для производства Работ:

- Квартиру, указанную в п. 1.1. Договора, без посторонних предметов (мебель, строительные материалы, не относящиеся к производству Работ и т.п.),

- проектное планировочное решение Квартиры, а также копии документов, подтверждающих права владения, пользования и распоряжения Квартирой или подтверждающих исключительное право Заказчика на оформление права собственности на Квартиру.

Факт передачи Квартиры и документов, подтверждающих права владения, пользования и распоряжения Квартирой, фиксируется подписанным Сторонами Актом приема-передачи Квартиры для производства отделочных Работ, форма Акт-Кв-Отд-ФЛ (Приложение № 6).

3.1.3. Не препятствовать прямо или косвенно исполнению Подрядчиком принятых на себя обязательств по Договору, в том числе не ограничивать доступ в Квартиру сотрудников Подрядчика, выполняющих Работы.

В случае указанного воспрепятствования Подрядчик составляет и подписывает акт, в котором фиксирует дату воспрепятствования, и направляет его Заказчику посредством направления письма по адресу регистрации Заказчика, указанному в Договоре, и/или письма на электронную почту Заказчика, указанную в Договоре. Факт окончания воспрепятствования фиксируется подписанием Сторонами Акта приема-передачи Квартиры для производства отделочных Работ.

3.1.4. Принять у Подрядчика результаты Работ посредством подписания Акта приемки выполненных Работ в порядке и в сроки, установленные Договором.

3.1.5. Самостоятельно и своевременно нести все расходы и уплачивать все официальные платежи контролирующим органам и учреждениям, службам и иным организациям, в том числе самостоятельно нести расходы по оплате потребленной для выполнения Работ по Договору электроэнергии, воды и иных необходимых для выполнения Работ коммунальных услуг.

3.1.6. Заблаговременно своими силами и за свой счет обеспечить наличие всех необходимых в соответствии с действующим законодательством РФ разрешений и согласований уполномоченных органов и лиц в случае проведения Работ, требующих таких разрешений и согласований.

3.2. Заказчик вправе:

3.2.1. Осуществлять контроль и надзор за ходом и качеством выполняемых Работ, соблюдением сроков их выполнения, качеством предоставленных Подрядчиком материалов, не вмешиваясь при этом в оперативно-хозяйственную деятельность Подрядчика и не создавая Подрядчику прямо или косвенно препятствий для выполнения им своих обязательств по Договору.

3.3. Подрядчик обязан:

3.3.1. Приступить к выполнению Работ в течение 30 календарных дней от начального срока выполнения Работ, предусмотренного Договором, при условии соблюдения Заказчиком срока оплаты Работ, установленного в п. 3.1.1. Договора, и срока передачи Квартиры и документов, подтверждающих права владения, пользования и распоряжения Квартирой, установленного в п. 3.1.2. Договора.

3.3.2. Выполнить Работы в соответствии с условиями Договора и в срок, установленный Договором. Передать Заказчику результат Работ в установленном Договором порядке. По завершении Работ обеспечить уборку Квартиры от строительного и иного мусора, при этом чистовую уборку Квартиры после окончания Работ Подрядчик не производит.

Выполнение Подрядчиком указанных обязанностей фиксируется подписанным в порядке,

предусмотренном Договором, Актом приемки выполненных Работ.

3.3.3. В день подписания Сторонами Акта приемки выполненных Работ передать Заказчику:

- фотографии Квартиры до и после выполнения Работ, а также фотографии мест проведения скрытых работ, сделанные непосредственно после их выполнения (фотографии передаются в бумажном и/или электронном виде по выбору Подрядчика),
- проект (копию) групповых сетей освещения Квартиры со штампом «Выполнено в соответствии с проектом» и подписью на штампе производителя работ;
- проект (копию) групповых распределительных и розеточных сетей Квартиры со штампом «Выполнено в соответствии с проектом» и подписью на штампе производителя работ;
- акты освидетельствования скрытых работ.

Передача указанных документов фиксируется подписанным Сторонами Актом приема-передачи документов, форма Акт-Докум-Отд-ФЛ (Приложение № 7).

3.3.4. Приступать к выполнению работ, следующих за скрытыми работами, только после освидетельствования приемки скрытых работ Управляющей компанией. Освидетельствование осуществляется посредством подписания Акта освидетельствования скрытых работ, форма Акт-Скрыт-Отд-ФЛ (Приложение № 8).

3.3.5. Обеспечить выполнение необходимых противопожарных мероприятий, мероприятий по технике безопасности, обеспечить соответствие выполняемых Работ требованиям по шуму и другим требованиям к производству Работ, установленных действующим законодательством РФ.

3.3.6. Немедленно известить Заказчика при обнаружении возможных неблагоприятных для Заказчика последствий выполнения его указаний о способе исполнения Работ и/или иных обстоятельств, угрожающих качеству результатов выполняемых Работ либо создающих невозможность их завершения в срок и приостановить Работы до получения от него указаний. Извещения и/или указания производятся посредством направления письма по адресу регистрации другой Стороны, указанному в Договоре, и/или письма на электронную почту другой Стороны, указанную в Договоре, и/или посредством устного сообщения представителям другой Стороны.

3.4. Подрядчик вправе:

3.4.1. Выполнить Работы ранее срока, установленного в Договоре. В этом случае Заказчик обязуется принять выполненные Подрядчиком Работы в порядке, предусмотренном статьей 4 Договора.

3.4.2. Привлекать для выполнения работ по Договору третьих лиц, ответственность за действия/бездействия которых перед Заказчиком несет Подрядчик (ст. 706 ГК РФ).

3.4.3. Произвести замену материала и/или оборудования, предусмотренного Договором, на идентичное, исходя из сопоставимости характеристик цены и качества.

4. ПОРЯДОК ПРИЕМКИ РАБОТ И ТРЕБОВАНИЯ К КАЧЕСТВУ РАБОТ

4.1. Факт выполнения Подрядчиком и приемки Заказчиком выполненных Работ, предусмотренных Договором, подтверждается подписанным Сторонами Актом приемки выполненных Работ.

4.2. Подрядчик обязуется в течение 2 (двух) рабочих дней с даты окончания выполнения Работ известить Заказчика о завершении Работ посредством направления письма по адресу регистрации Заказчика, указанному в Договоре, и/или письма на электронную почту Заказчика, указанную в Договоре, и/или посредством устного извещения Заказчика. Заказчик в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней после получения соответствующего извещения от Подрядчика о завершении Работ обязан явиться в Квартиру для принятия результата Работ и подписания Акта приемки выполненных Работ.

4.3. В случае, если Заказчик не явится в установленный в п. 4.2. срок для подписания Акта приемки выполненных Работ, Работы считаются принятыми Заказчиком в полном объеме. В этом случае Подрядчик составляет Акт приемки выполненных Работ, в котором делает пометку «Подписано в одностороннем порядке ввиду отсутствия Заказчика, уведомленного «___» _____ 20__ г.», и подписывает его в одностороннем порядке. С момента подписания Подрядчиком Акта приемки выполненных Работ в одностороннем порядке обязательства Подрядчика по Договору считаются выполненными в полном объеме, а Договор прекращается исполнением (ст. 408 ГК РФ).

4.4. В случае выявления Заказчиком дефектов в процессе приемки выполненных Работ составляется Дефектная ведомость, форма Ведомость-Деф-Отд-ФЛ (Приложение № 9), в которой Стороны согласовывают срок устранения Подрядчиком выявленных Заказчиком недостатков. После того, как все замечания Заказчика будут устранены Подрядчиком, Стороны подписывают Акт об

устранении дефектов, форма Акт-УстрДеф-Отд-ФЛ (Приложение № 10) и Акт приемки выполненных Работ, после чего Работы считаются принятыми.

4.5. Заказчик организует и осуществляет приемку результатов Работ, выполненных Подрядчиком, своими силами и за свой счет.

5. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ

5.1. Подрядчик гарантирует надлежащее качество выполненных Работ в соответствии с условиями Договора.

5.2. Гарантийный срок на выполненные Работы составляет **1 (один) год** с даты подписания Акта приемки выполненных Работ в порядке, предусмотренном статьей 4 Договора.

Гарантии на выполненные Работы не распространяются в случаях:

- эксплуатации Квартиры не по назначению;
- попыток устранения выявленных в течение гарантийного срока недостатков третьими лицами, не являющимися уполномоченными представителями Подрядчика;
- физического износа и/или механического повреждения;
- естественной усадки многоквартирного жилого дома, в котором расположена Квартира.

5.3. В случае обнаружения Заказчиком недостатков (дефектов) в течение гарантийного срока, указанного в п. 5.2. Договора, Подрядчик обязан устранить их на условиях и в сроки, согласованные Сторонами дополнительно. Для участия в составлении Дефектной ведомости, фиксирующей выявленные дефекты, согласования порядка и сроков их устранения Подрядчик обязан в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения письменного извещения Заказчика о выявленных дефектах направить в Квартиру своего представителя.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

6.1. Договор вступает в силу с момента подписания Сторонами (ст. 433 ГК РФ) и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по Договору (ст. 425 ГК РФ).

6.2. Окончание срока действия Договора не освобождает Стороны от ответственности за его нарушение (ст. 425 ГК РФ).

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. В случае нарушения Заказчиком срока оплаты Работ в соответствии с п. 3.1.1 Договора и/или срока передачи Квартиры и документов, подтверждающих права владения, пользования и распоряжения Квартирой, установленного в п. 3.1.2 Договора, Заказчик на основании соответствующего требования Подрядчика обязан уплатить Подрядчику неустойку в форме пени (ст. 329 ГК РФ) в размере 0,1% (ноль целых одна десятая процента) от общей стоимости Работ по Договору за каждый день просрочки до даты фактического исполнения нарушенных обязательств. Сроки начала и окончания Работ по Договору переносятся на период просрочки исполнения Заказчиком указанных обязательств. В случае, если Подрядчиком выполнение Работ уже начато, то он имеет право приостановить выполнение Работ до момента исполнения Заказчиком указанных обязательств с соответствующим продлением сроков окончания Работ.

7.2. В случае нарушения Заказчиком обязательств, предусмотренных п. 3.1.3 Договора, Заказчик на основании соответствующего требования Подрядчика обязан уплатить Подрядчику неустойку в форме пени (ст. 329 ГК РФ) в размере 0,1% (ноль целых одна десятая процента) от общей стоимости Работ по Договору за каждый день воспрепятствования выполнению Подрядчиком принятых на себя обязательств по Договору. Срок выполнения Работ увеличивается на время воспрепятствования.

7.3. В случае нарушения Заказчиком обязательств, предусмотренных пунктами 3.1.5 - 3.1.6 Договора, все риски возникновения негативных последствий, вызванных данными нарушениями, несет Заказчик.

7.4. В случае нарушения Подрядчиком обязанностей, предусмотренных 3.3.2 Договора, при одновременном добросовестном исполнении Заказчиком своих обязательств по Договору, Подрядчик на основании соответствующего требования Заказчика обязан уплатить Заказчику неустойку в форме пени (ст. 329 ГК РФ) в размере 0,1% (ноль целых одна десятая процента) от общей стоимости Работ за каждый день просрочки до даты фактического исполнения нарушенных обязательств.

Подрядчик несет риск случайной гибели или повреждения результата выполненных Работ до момента подписания Акта приемки выполненных Работ в порядке, предусмотренном Договором (ст. 705 ГК РФ).

7.5. Ответственность за работы по Договору несет Подрядчик. Ответственность Управляющей компании состоит в том, чтобы добросовестно освидетельствовать приемку скрытых работ.

7.6. Договором допускается взыскание только неустойки, не допускается взыскание убытков (ст.ст. 15, 394 ГК РФ). Уплата неустойки не освобождает должника от исполнения обязательства в натуре в случае ненадлежащего исполнения обязательства и в случае неисполнения обязательства (ст.396 ГК РФ).

7.7. Меры ответственности, не предусмотренные в Договоре, применяются в соответствии с нормами гражданского законодательства РФ.

7.8. Пени и штрафные санкции, предусмотренные Договором, выплачиваются на основании письменной претензии Стороны, претендующей на их получение, содержащей размер взыскиваемой суммы.

7.9. Стороны подтверждают, что неустойка по Договору соразмерна последствиям нарушения обязательства (ст. 333 ГК РФ). Сторона, не исполнившая обязательства либо исполнившая обязательства ненадлежащим образом, несет ответственность в форме неустойки независимо от наличия вины, кроме случаев уклонения от принятия исполнения, бездействия, противодействия другой Стороны Договора (ст. 401 ГК РФ).

7.10. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств по Договору, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие чрезвычайных и непреодолимых при данных условиях обстоятельств, которые наступили после подписания Договора и непосредственно повлияли на его исполнение (ст. 401 ГК РФ). К обстоятельствам непреодолимой силы относятся, в частности: стихийные бедствия, эпидемии, наводнения, принятие органами власти и управления актов нормативного/ненормативного характера, делающих невозможным исполнение или надлежащее исполнение Сторонами своих обязательств, иные события, не подлежащих разумному контролю Сторон. О наступлении обстоятельств непреодолимой силы Сторона, ссылающаяся на их наступления, в срок не позднее одного месяца со дня наступления таких обстоятельств извещает другую Сторону. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более трех месяцев, Стороны вправе отказаться от продолжения Договора без уплаты штрафов и/или неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов и уменьшению ущерба, понесенного другой Стороной.

8. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

8.1. Заказчик вправе расторгнуть Договор в одностороннем внесудебном порядке в случае, если Подрядчик не приступит к выполнению Работ в срок, установленный Договором (пункты 3.3.1, 7.1 Договора), по причинам, не зависящим от Заказчика (ст. 450 ГК РФ). В этом случае Подрядчик осуществляет возврат оплаченного Заказчиком авансового платежа в течение 20 (двадцати) банковских дней с момента расторжения Договора при условии предоставления Заказчиком письменного требования о возврате авансового платежа с указанием реквизитов для возврата.

8.2. Подрядчик вправе расторгнуть Договор в одностороннем внесудебном порядке в случае нарушения Заказчиком срока оплаты Работ в соответствии с п. 3.1.1. Договора, либо срока передачи Квартиры и документов, установленного в п. 3.1.2 Договора, более чем на 15 (пятнадцать) календарных дней по причинам, не зависящим от Подрядчика (ст. 450 ГК РФ). В этом случае Заказчик выплачивает Подрядчику отступное в размере 25 % (двадцати пяти процентов) от общей стоимости Работ, установленной в п. 2.4 Договора. В случае если Заказчик произвел оплату авансового платежа по Договору, Подрядчик осуществляет возврат оплаченного Заказчиком авансового платежа за вычетом отступного в течение 20 (двадцати) банковских дней с момента расторжения Договора при условии предоставления Заказчиком письменного требования о возврате авансового платежа с указанием реквизитов для возврата.

8.3. Заказчик вправе отказаться от Договора в одностороннем внесудебном порядке до наступления начального срока выполнения Работ по Договору, если к моменту такого отказа Подрядчик не приступил к выполнению Работ по Договору, при условии выплаты Подрядчику отступного в размере 25 % (двадцати пяти процентов) от общей стоимости Работ, установленной в п. 2.4 Договора (ст.450 ГК РФ). В случае, если Заказчик произвел оплату авансового платежа по Договору, Подрядчик осуществляет возврат оплаченного Заказчиком авансового платежа за вычетом отступного в течение 20 (двадцати) банковских дней с момента расторжения Договора при условии предоставления Заказчиком письменного требования о возврате авансового платежа с указанием реквизитов для возврата.

8.4. В случае расторжения договора в порядке, установленном в п.п. 8.1, 8.2 и 8.3 Договора, Сторона, расторгающая Договор, обязана направить другой Стороне уведомление о намерении

расторгнуть Договор. Уведомление направляется по адресу Стороны, указанному в Договоре, ценным письмом с описью вложения почтой России либо передается нарочным. Договор считается расторгнутым по истечении 10 (десяти) календарных дней с момента получения надлежащей Стороной такого уведомления (ст. 452 ГК РФ).

8.5. При расторжении Договора до приемки Заказчиком результата Работ, выполненных Подрядчиком, Заказчик вправе требовать передачи ему результатов незавершенной Работы, уплатив Подрядчику часть установленной цены пропорционально части Работы, выполненной Подрядчиком на момент расторжения Договора. В таком случае Заказчик обязан на основании соответствующего требования Подрядчика уплатить Подрядчику штраф в размере 25 % (двадцати пяти процентов) от стоимости невыполненных Подрядчиком Работ. Штраф не уплачивается, если причиной расторжения Договора явилось неисполнение Подрядчиком своих обязанностей по Договору.

8.6. Заказчик не имеет права одностороннего отказа от исполнения Договора за исключением случаев одностороннего расторжения Договора, установленных в пунктах 8.1. и 8.3. Договора, а также предусмотренных законодательством РФ.

9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

9.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте Договора, будут разрешаться путем переговоров на основе действующего законодательства РФ.

9.2. При невозможности разрешить возникший между Сторонами спор путем переговоров, спор подлежит рассмотрению в суде в порядке, установленном действующим законодательством РФ. Стороны договорились, что любые иски по спорам, вытекающим из Договора или в связи с ним, подлежат рассмотрению в Красногорском/Химкинском (выбрать в зависимости от места нахождения Квартиры) городском суде Московской области. Данное соглашение является соглашением об изменении территориальной подсудности дел (соглашением о договорной подсудности), предусмотренным ст. 32 Гражданского процессуального кодекса РФ. Отказ от договорной подсудности, предусмотренной Договором, возможен лишь путем заключения нового соглашения Сторон об изменении договорной подсудности.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Стороны обязуются уведомить друг друга об изменении реквизитов и адресов в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты вступления в силу таких изменений. Действия, совершенные по старым данным до момента получения уведомления об их изменении, считаются исполненными надлежащим образом.

10.2. Уступка прав требования по Договору возможна только по согласованию Сторон (ст. 382 ГК РФ).

10.3. Во всем остальном, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

10.4. Любые изменения и дополнения к Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями Сторон.

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

К Договору прилагаются и являются его неотъемлемыми частями:

Приложение № 1 – Смета, форма Смета-Отд-ФЛ

Приложение № 2 – Проект групповых сетей освещения Квартиры

Приложение № 3 – Проект групповых распределительных и розеточных сетей Квартиры

Приложение № 4 – Перечень материалов и оборудования, форма Перечень-Отд-ФЛ

Приложение № 5 – Акт приемки выполненных Работ, форма Акт-ВР-Отд-ФЛ - бланк

Приложение № 6 – Акт приема-передачи Квартиры для производства отделочных Работ, форма Акт-Кв-Отд-ФЛ – бланк

Приложение № 7 – Акт приема-передачи документов, форма Акт-Докум-Отд-ФЛ - бланк

Приложение № 8 – Акт освидетельствования скрытых работ, форма Акт-Скрыт-Отд-ФЛ - бланк

Приложение № 9 – Дефектная ведомость, форма Ведомость-Деф-Отд-ФЛ - бланк

Приложение № 10 – Акт об устранении дефектов, форма Акт-УстрДеф-Отд-ФЛ - бланк