

ДОГОВОР

генподряда на строительство объекта недвижимости

г. Ульяновск

"05" декабря 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «ПРАЙМ ПАРК» (ИНН 7325169475, ОГРН 1207300004350), в дальнейшем именуемое «Заказчик», в лице Генерального директора Сысуева Сергея Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны и **Общество с ограниченной ответственностью «АССОЦИАЦИЯ СТРОИТЕЛЬНОГО ПОДРЯДА»** (ИНН 7325171690, ОГРН 1207300013898), в дальнейшем именуемое «Генеральный подрядчик», в лице Генерального директора Сысуева Сергея Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. По настоящему Договору Генеральный подрядчик обязуется своими силами (с правом привлечения третьих лиц – субподрядчиков) и материально-техническими средствами по заданию Заказчика выполнить работы по строительству многоквартирного жилого дома со встроенными или пристроенными объектами социального и коммунально-бытового назначения и обслуживания населения (далее по тексту "Объект"), на земельном участке с кадастровым номером 73:24:000000:1068, расположенного по адресу: Ульяновская область, г. Ульяновск, Железнодорожный район, с/г «Дружба», в соответствии с согласованной Сторонами проектно-сметной документацией, а Заказчик обязуется создать Генеральному подрядчику необходимые условия для выполнения работ, принять их результат и уплатить обусловленную настоящим Договором цену.

1.2. Генеральный подрядчик обязуется полностью завершить строительство и сдать готовый объект Заказчику в срок, установленный графиком производства и финансирования работ (далее по тексту - График), являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Заказчик вправе:

2.1.1. заказчик вправе осуществлять контроль и надзор за ходом и качеством выполняемых работ, соблюдением сроков их производства (графика), качеством предоставленных Генеральным подрядчиком материалов, а также правильностью использования Генеральным подрядчиком материалов Заказчика, не вмешиваясь при этом в оперативно-хозяйственную деятельность Генерального подрядчика;

2.1.2. отказаться от исполнения договора и потребовать возмещения убытков, если Генеральный подрядчик не приступит своевременно к исполнению настоящего Договора или будет выполнять работу настолько медленно, что окончание ее к сроку станет явно невозможным;

2.1.3. назначить Генеральному подрядчику разумный срок для устранения недостатков, если во время выполнения работы станет очевидным, что она не будет выполнена надлежащим образом, а при неисполнении Генеральным подрядчиком в назначенный срок этого требования, отказаться от настоящего Договора либо поручить исправление работ другому лицу за счет Генерального подрядчика, а также потребовать возмещения убытков;

2.1.4. предъявлять Генеральному подрядчику требования, связанные с ненадлежащим качеством результата работы;

2.1.5. вносить изменения в техническую документацию по строительству.

2.2. Заказчик обязан:

2.2.1. обеспечивать своевременное начало работ, нормальное их ведение и завершение в срок;

2.2.2. до начала работ предоставить Генеральному подрядчику земельный участок для строительства Объекта;

2.2.3. в течение 3 дней после получения уведомления о готовности объекта приступить к осмотру и приемке выполненной работы в присутствии Генерального подрядчика, обеспечить назначение приемочной комиссии;

2.2.4. при обнаружении отступлений от договора, ухудшающих результат работы, или иных недостатков в работе немедленно заявить об этом Генеральному подрядчику.

2.2.5. финансировать строительство объекта в соответствии с утвержденным графиком;

2.2.6. в случае принятия решения о приостановлении строительства объекта в течение 30 дней законсервировать строительные работы, принять не завершенный строительством объект под свою охрану и оплатить работы, выполненные Генеральным подрядчиком, в полном объеме до момента консервации работ, а также возместить расходы, вызванные необходимостью прекращения работ и консервацией строительства, с зачетом выгод, которые Генеральный подрядчик получил или мог получить вследствие прекращения работ.

2.3. Генеральный подрядчик вправе:

2.3.1. привлекать к исполнению своих обязательств субподрядчиков;

2.3.2. требовать в соответствии со статьей 450 ГК РФ пересмотра сметы, если по не зависящим от него причинам стоимость работ превысила смету не менее чем на десять процентов.

2.3.3. требовать возмещения разумных расходов, которые понесены им в связи с установлением и устранением дефектов в технической документации.

2.3.4. удерживать готовый объект до исполнения Заказчиком обязательства по оплате выполненных работ;

2.3.5. не приступать к работе, а начатую работу приостановить или отказаться от исполнения настоящего Договора и потребовать возмещения убытков в случаях, когда нарушение Заказчиком своих обязанностей по настоящему Договору препятствует исполнению Договора Генеральным подрядчиком, а также при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что исполнение Заказчиком указанных обязанностей не будет произведено в установленный срок;

2.4. Генеральный подрядчик обязан:

2.4.1. осуществлять строительство и связанные с ним работы в соответствии с проектно-сметной документацией, определяющей их объем, содержание и стоимость;

2.4.2. обеспечить строительство всеми необходимыми материалами, оборудованием, деталями, конструкциями, комплектующими изделиями, строительной техникой;

2.4.3. оплатить сторонним организациям все затраты по выполненным строительным работам в полном объеме на земельном участке с кадастровым номером 73:24:041610:84, расположенным по адресу: Ульяновская область, г. Ульяновск, Ленинский район, ул. Красногвардейская, д. 21, строение 2, подтвержденные актами о выполненных работах (форма № КС-2) и справками о стоимости выполненных работ и затрат (форма № КС-3) или актами выполненных работ.

2.4.4. согласовать с органами государственного надзора порядок ведения работ на объекте и обеспечить соблюдение его на строительной площадке; своевременно устранять замечания технического надзора Заказчика, авторского надзора, федеральных и городских контролирующих служб;

2.4.5. соблюдать требования законодательства об охране окружающей среды и о безопасности строительных работ;

2.4.6. ежемесячно не позднее 5 числа месяца, следующего за отчетным, представлять Заказчику акты о выполненных работах (форма № КС-2) и справки о стоимости выполненных работ и затрат (форма № КС-3);

2.4.7. нести расходы по содержанию объекта до передачи его в управление эксплуатирующей организации, которая должна обеспечить его коммунальное обслуживание;

2.4.8. обеспечить содержание и уборку строительной площадки и прилегающей к ней территории;

2.4.9. заключить договор об охране строящегося объекта с организацией, имеющей лицензию на охранную деятельность;

2.4.10. информировать Заказчика о заключении договоров о субподряде с указанием предмета договора, наименования и адреса субподрядчика;

2.4.11. проинформировать Заказчика не менее чем за 3 дня до начала приемки Заказчиком скрытых работ и составления актов их освидетельствования;

2.4.12. немедленно предупредить Заказчика и до получения его указаний приостановить работы при обнаружении:

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

- иных, не зависящих от Генерального подрядчика обстоятельств, которые грозят годности или прочности результатов выполняемой работы либо создают невозможность ее завершения в срок;

2.4.13. в течение 5 рабочих дней проинформировать Заказчика о готовности объекта;

2.4.14. выполнить все работы в объеме и сроки, предусмотренные настоящим Договором и сдать работы Заказчику в состоянии, позволяющем нормальную эксплуатацию объекта;

2.4.15. своевременно устранять недостатки и дефекты, выявленные при приемке работ и в течение гарантийного срока эксплуатации объекта;

2.4.16. предъявить Объект приемочной комиссии в полной строительной готовности с комплектом исполнительной технической документации;

2.4.17. освободить строительную площадку от строительных машин, оборудования, транспортных средств, инвентаря, строительных материалов, конструкций, временных зданий и сооружений, строительного мусора в 5-дневный срок со дня подписания акта о приемке завершеного строительством объекта.

3. Сроки выполнения работ

3.1. Стороны установили следующие сроки строительства:
окончание работ – срок ввода Объекта в эксплуатацию.

3.2. Указанные сроки могут быть изменены по соглашению Сторон, либо по обстоятельствам, не зависящими от воли сторон.

4. Стоимость работ и порядок расчетов

4.1. Стоимость работ по настоящему Договору определяется на основании сметы и и Актов выполненных работ. Смета утверждается Сторонами и является неотъемлемой частью настоящего Договора.

4.2. Цена Договора включает в себя стоимость строительно-монтажных работ по возведению объекта и компенсацию издержек Генерального подрядчика.

4.3. Стоимость работ является твердой.

4.4. Если объемы работ или стоимость строительных материалов в ходе строительства превысят показатели, утвержденные в проектно-сметной документации, то Стороны заключат дополнительное соглашение к настоящему Договору об уточнении цены договора.

4.5. Оплата работ Заказчиком производится в соответствии с утвержденным графиком производства и финансирования работ на основании актов выполненных работ (форма КС-2) и справок о стоимости выполненных работ (форма КС-3).

4.6. Настоящим Договором предусмотрены авансовые платежи за строительные работы и строительные материалы.

4.7. Заказчик оплачивает выполненные работы не позднее 5 дней с момента выставления счета Генеральным подрядчиком.

4.8. Стороны ежемесячно производят сверку объемов выполненных работ.

4.9. Окончательный расчет производится Заказчиком в течение 10 дней с момента выполнения Генеральным подрядчиком всех работ по настоящему Договору и сдачи Объекта государственной комиссии.

5. Гарантии качества

5.1. Генеральный подрядчик гарантирует достижение Объектом строительства указанных в технической документации показателей и возможность эксплуатации Объекта в соответствии с настоящим Договором на протяжении гарантийного срока.

5.2. Гарантийный срок на выполненные работы устанавливается в течение 5 лет с момента подписания Акта о сдаче-приемке завершеного строительством Объекта государственной комиссией.

6. Приемка завершеного строительством объекта

6.1. Генеральный подрядчик в течение 5 дней с момента завершения строительства уведомляет Заказчика о готовности объекта к сдаче.

6.2. Приемка Заказчиком объекта осуществляется в течение 5 дней с момента получения уведомления о его готовности.

6.3. Перед приемкой объекта Генеральный подрядчик в присутствии уполномоченного представителя Заказчика производит предварительное испытание смонтированного оборудования.

6.4. Сдача результата работ Генеральным подрядчиком и приемка его Заказчиком оформляются актом, подписанным обеими сторонами.

6.5. Заказчик вправе отказаться от приемки объекта в случае обнаружения недостатков, которые исключают возможность его использования и не могут быть устранены Генеральным подрядчиком или Заказчиком.

7. Ответственность сторон

7.1. Генеральный подрядчик несет ответственность за:

7.1.1. допущенные отступления от требований, предусмотренных в технической документации и в обязательных для Сторон строительных нормах и правилах, а также за недостижение указанных в технической документации показателей объекта строительства;

7.1.2. недостатки выполненной работы, которые делают объект не пригодным для обычного использования, в порядке, предусмотренном п.п. 1 - 3 ст. 723 ГК РФ;

7.1.3. недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если не докажет, что они произошли вследствие нормального износа объекта или его частей, неправильной его эксплуатации или неправильности инструкций по его эксплуатации, разработанных самим Заказчиком или привлеченными им третьими лицами, ненадлежащего ремонта объекта, произведенного самим Заказчиком или привлеченными им третьими лицами;

7.1.4. качество строительных материалов;

7.1.5. последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств субподрядчиком;

7.1.6. нарушение требований законодательства об охране окружающей среды и о безопасности строительных работ.

7.2. В случае виновного нарушения конечного срока строительства Объекта и срока ввода Объекта в эксплуатацию Генеральный подрядчик уплачивает Заказчику неустойку из расчета 0,1% стоимости работ, указанной в пункте 4.1 настоящего Договора, за каждый день просрочки.

7.3. Заказчик возмещает Генеральному подрядчику убытки:

7.3.1. причиненные прекращением договора по инициативе Заказчика в порядке, предусмотренном ст. 717 ГК РФ;

7.3.2. причиненные неисполнением своих обязательств по настоящему Договору.

7.4. В случае нарушения сроков оплаты работы, предусмотренных главой 4 настоящего Договора, Заказчик уплачивает Генеральному подрядчику неустойку из расчета 0,1% суммы задолженности за каждый день просрочки.

7.5. Уплата штрафных санкций не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств в натуре.

8. Распределение рисков между сторонами

8.1. Риск случайной гибели или случайного повреждения объекта строительства до его приемки Заказчиком несет Генеральный подрядчик.

8.2. В случае просрочки в сдаче объекта, возникшей по вине Заказчика, риск случайной гибели Объекта переходит к Заказчику в момент, когда передача Объекта должна была состояться.

8.3. Заказчик, предварительно принявший результат отдельного этапа работ, несет риск последствий гибели или повреждения результата работ, которые произошли не по вине Генерального подрядчика.

9. Форс-мажор

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы на время действия этих обстоятельств, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего Договора.

9.2. Если в результате обстоятельств непреодолимой силы объекту строительства нанесен значительный ущерб, то Стороны обязаны согласовать новые сроки, порядок производства и стоимость работ в дополнительном соглашении, которое с момента его подписания становится неотъемлемой частью настоящего Договора, либо инициировать процедуру расторжения Договора в соответствии с действующим гражданским законодательством РФ.

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

10. Разрешение споров

10.1. Все споры и разногласия возникающие в связи с исполнением настоящего Договора, Стороны будут стремиться решить путем деловых переговоров.

10.2. В случае недостижения согласия между Сторонами спор передается на рассмотрение в арбитражный суд.

10.3. При ведении Сторонами претензионной работы срок рассмотрения претензии и предоставления ответа на нее составляет 10 дней с даты получения претензии.

11. Порядок расторжения договора

11.1. Заказчик вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке в случае:

11.1.1. нарушения Генеральным подрядчиком сроков выполнения работ, влекущего увеличение срока окончания строительства объекта более чем на 30 дней;

11.1.2. несоблюдения Генеральным подрядчиком требований по качеству выполняемых работ.

11.2. Генеральный подрядчик вправе расторгнуть настоящий договор в случае систематического нарушения Заказчиком сроков оплаты выполненных работ.

11.3. Настоящий договор может быть расторгнут в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

12. Прочие условия

12.1. Работа по настоящему Договору выполняется иждивением Генерального подрядчика из его материалов, его силами и средствами.

12.2. Сторона, получившая в ходе исполнения своих обязательств по настоящему Договору от другой Стороны информацию о новых решениях и технических знаниях, в том числе не защищаемых законом, а также сведения, которые могут рассматриваться как коммерческая тайна, не вправе сообщать ее третьим лицам.

12.3. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует до выполнения Сторонами своих обязательств или его расторжения в порядке, предусмотренном настоящим Договором и действующим гражданским законодательством РФ.

12.4. Все изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу, если они оформлены в письменном виде и подписаны Сторонами.

12.5. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

12.6. Во всем, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

13. Реквизиты и подписи сторон

Заказчик:

ООО СЗ «ПРАЙМ ПАРК»

Юридический адрес: 432001,
г. Ульяновск, ул. Орлова, д.28/58, офис 2
Почтовый адрес: 432001,
г. Ульяновск, ул. Орлова, д.28/58, офис 2
телефон (8422) 58-16-59
ОГРН 1207300004350
ИНН 7325169475 КПП 732501001
р/с 40702810969000012278 в ПАО
Сбербанк
БИК 047308602
к/с 30101810000000000602

Генеральный директор

М.п.



/С.А.Сысуев/

Генеральный подрядчик:

ООО «АСП»

Юридический адрес: 432001,
г. Ульяновск, ул. Орлова, д.28/58, офис 5
Почтовый адрес: 432001,
г. Ульяновск, ул. Орлова, д.28/58, офис 5
телефон (8422) 58-16-59
ОГРН 1207300013898
ИНН 7325171690 КПП 732501001
р/с 40702810369000014054 в ПАО
Сбербанк
БИК 047308602
к/с 30101810000000000602

Генеральный директор

М.п.



/С.А.Сысуев/