

КОМПЛЕКСНЫЙ ДОГОВОР СТРОИТЕЛЬНОГО ПОДРЯДА № _____

Заокский район Тульской области, _____ две тысячи восемнадцатого года.

ООО «ГРИНСТЕЙТ ГРУПП», именуемое в дальнейшем «ПОДРЯДЧИК», в лице Генерального директора Решетниковой Ю.А., действующего на основании Устава, с одной стороны,

Гражданин Российской Федерации _____, именуемый в дальнейшем «ЗАКАЗЧИК», с другой стороны,

в дальнейшем совместно именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», действуя добровольно, заключили настоящий комплексный договор строительного подряда на земельном участке заказчика (именуемый далее – Договор) о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ СОГЛАСОВАННЫЕ СТОРОНАМИ

1.1. «Договор» - комплексное соглашение со всеми приложениями, регулирующее отношения Сторон, связанные со строительством жилого дома на земельном участке Заказчика, указанном в п. 1.4. Договора.

1.2. «Работы» – выполняемые Подрядчиком работы и оказываемые им услуги, целью которых является получение Заказчиком Результата по Договору.

1.3. «Дом, Результат работ или Объект» – оконченное строительством, соответствующее проектным/договорным характеристикам и строительным нормам и требованиям, жилое строение без права регистрации проживания в нем, обеспеченное коммуникациями (электроснабжение, индивидуальное (нецентрализованное) водоснабжение, индивидуальная (нецентрализованная) канализация), оборудованием, техническими устройствами и услугами согласно Приложениям к настоящему Договору, расположенное на Земельном участке, право собственности на который, зарегистрировано либо будет зарегистрировано в установленном порядке на Заказчика.

1.4. «Земельный участок»:

- кадастровый номер: 71:09:020401:_____

- общей площадью _____ кв. м.,

- из земель сельскохозяйственного назначения, виды разрешенного использования: для садоводства, (выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых, или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а также для отдыха с правом возведения жилых строений без права регистрации проживания в них

- по адресу: Тульская область, Заокский район, 800 метров северо-восточнее д. Острецово, участок № _____,

1.5. «Стоимость (Цена) Договора» – подлежащая передаче в пользу Подрядчика денежная сумма – в счет оплаты исполнения Подрядчиком предусмотренных Договором обязательств.

1.6. «Дата платежа» - дата зачисления денежных средств на расчетный счет Подрядчика или момент внесения денежных средств в кассу Подрядчика.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. В соответствии с настоящим Договором Подрядчик обязуется в установленный Договором срок построить на Земельном участке Жилой дом общей площадью ориентировочно _____ кв.м., и передать его Заказчику, а Заказчик обязуется принять Результат работ и уплатить за него определенную Договором цену, в порядке и сроки, установленные настоящим Договором.

3. ОБЪЕКТ: ХАРАКТЕРИСТИКИ И ТРЕБОВАНИЯ

3.1. Общая площадь строящегося объекта на земельном участке ориентировочно _____ кв.м. Указанная площадь (ориентировочная) подлежит уточнению на основании разработанного Подрядчиком и утвержденного Заказчиком эскизный проекта жилого дома, являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение №1). Расчетная площадь жилого дома (далее по тексту – жилой дом) определяется как сумма площадей по обмерам БТИ, указанной в Свидетельстве на Дом, площади «второго света» и площади террас, крылец и балкона с понижающими коэффициентами, указанными в Эскизном проекте.

3.2. Определяющим по составу работ, входящих в Комплексный договор строительного подряда, является Техническая характеристика объекта (Приложение №2) к настоящему договору.

3.3. Строительство Жилого дома осуществляется в пределах границ земельного участка № _____;

Расположение Объекта в границах земельного участка устанавливается Планом расположения жилого дома на Земельном участке (Приложение №3).

3.4. Подрядчик самостоятельно определяет необходимость привлечения сторонних организаций, а также способы выполнения задания Заказчика.

3.5. Работы выполняются иждивением Подрядчика, т.е. силами Подрядчика, но за счет средств Заказчика.

4. СТОИМОСТЬ ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Стоимость настоящего Договора определяется ценой работ/услуг по настоящему Договору, составляет сумму в размере _____ рублей и включает в себя цены работ/услуг Подрядчика, стоимость всех материалов, оборудования, механизмов и технических устройств, входящих в состав Объекта и указанных Сторонами в номерных Приложениях к Договору, а также издержки и вознаграждение Подрядчика.

4.2. Оплата стоимости выполнения Работ осуществляется Заказчиком в два этапа:

50% от стоимости Работ оплачивается Заказчиком в течение 3 (трех) дней с момента подписания настоящего Договора, 25% от стоимости Работ оплачивается Заказчиком после выполнения работ по монтажу стен дома и перекрытий (этапы 1-6 согласно приложению №4), оставшиеся 25% от стоимости Работ оплачивается Заказчиком после выполнения работ по установке кровли, окон, монтажа коммуникаций (этапы 7,8,10,11 согласно приложению №4). Оплата осуществляется путем банковского перевода денежных средств на расчетный счет Подрядчика или наличными денежными средствами в кассу Подрядчика.

4.3. Дополнительные работы/услуги и/или передача имущества, не предусмотренные Сторонами в номерных Приложениях к настоящему Договору, оговариваются Сторонами в виде дополнительных соглашений к настоящему Договору с утверждением Сторонами стоимости, сроков и условий выполнения работ/оказания услуг и/или передачи имущества.

5. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА РАБОТ

5.1. Подрядчик гарантирует:

5.1.1. соответствие Объекта техническим условиям и проектной документации, согласованных Сторонами в настоящем Договоре и Приложениях к нему;

5.1.2. достижение Объектом указанных в технической документации показателей и возможность эксплуатации Объекта в соответствии с Договором на протяжении гарантийного срока;

5.1.3. надлежащее качество используемых материалов, оборудования, конструкций, соответствия их государственным стандартам и техническим условиям.

Срок гарантии выполненных работ Подрядчиком по настоящему Договору устанавливается 36 (Тридцать шесть) месяцев с момента фактического окончания строительства. Гарантийные сроки на материалы, изделия, оборудования, применяемые при строительстве Объекта, устанавливаются производителями соответствующих материалов, изделий, оборудования, за которые указанные производители несут самостоятельную ответственность. Гарантийные обязательства наступают при 100% оплате стоимости данного договора.

5.3. Если в течение гарантийного срока при условии правильной эксплуатации Объекта обнаружатся дефекты, препятствующие нормальной его эксплуатации, то Подрядчик обязан их устранить за свой счет. Для участия в составлении акта, фиксирующего дефекты, согласования порядка и сроков их устранения, Подрядчик обязан направить своего представителя не позднее трех рабочих дней со дня получения письменного извещения Заказчика. Гарантийный срок в этом случае продлевается соответственно на период устранения дефектов.

6. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ПОДРЯДЧИКА

Подрядчик обязуется:

6.1. Выполнить все работы и услуги по строительству и вводу в эксплуатацию Объекта в объеме и сроки, предусмотренные настоящим Договором, и сдать завершенный строительством Объект Заказчику в состоянии, обеспечивающем его нормальную эксплуатацию.

6.2. Подрядчик обязуется выполнять работы в сроки, предусмотренные Приложением №4 к настоящему Договору.

6.3. Организовать приемку законченного строительством Жилого дома государственными органами. Зарегистрировать Жилой дом в собственность Заказчика в сроки, указанные в Графике выполнения работ (Приложение № 4).

6.4. Обязательства Подрядчика по строительству Объекта считаются выполненными, с момента приемки законченного строительства Объекта органами местного самоуправления с выдачей разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

7. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ЗАКАЗЧИКА

Заказчик обязуется:

- 7.1. Согласовать Архитектурный проект жилого дома.
- 7.2. Утвердить Архитектурный проект жилого дома (Приложение №1).
- 7.3. Предоставить нотариально заверенные Доверенности на лицо, указанное Подрядчиком для оформления права собственности на дом, подключения коммуникаций.
- 7.4. По окончании оформления жилого дома Заказчику будут предоставлены следующие документы:
 - Технический паспорт на дом;
 - Технический план на дом
 - Кадастровый паспорт на дом;
 - Выписка из ЕГРН на право собственности на дом.
- 7.5. Оплатить повторную инвентаризацию дома или Дополнительных построек, в случае если Заказчик внес изменения в Проект после обмера БТИ на основании подписанных им ранее поэтажных планов и экспликации.
- 7.6. В порядке, установленном настоящим Договором осуществлять приемку работ, выполненных Подрядчиком и подписывать соответствующие акты выполненных работ по Договору.
- 7.8. Своевременно производить расчеты и соблюдать порядок платежей, определенный настоящим Договором. В случае задержки платежей со стороны Заказчика, срок окончательного завершения работ по Договору увеличивается соответственно времени просрочки, при этом Подрядчик имеет право на корректирование стоимости работ по Договору согласно изменениям цен на рынке строительных материалов и услуг.
- 7.9. Обязательства Заказчика, вытекающие из настоящего Договора, должны выполняться таким образом, чтобы они способствовали своевременному выполнению работ Подрядчиком.
- 7.10. С момента государственной регистрации права собственности на Земельный участок на имя Заказчика Заказчик обязуется:
 - заключить договор с Управляющей компанией о предоставлении коммунальных услуг и содержании имущества и территорий общего пользования, нести расходы по оплате предоставляемых эксплуатационных услуг, а с момента государственной регистрации права собственности на Жилой дом и коммунальных услуг, с момента подключения к коммуникациям (электроэнергия, водоснабжение, канализация, иное) – оплачивать их по счетам выставленным Управляющей компанией;
- 7.11. Заказчик обязуется согласовывать с Подрядчиком архитектурный вид дополнительных строений, которые не должны выходить за рамки выдержанного архитектурного стиля поселка «Изумрудная Долина».
- 7.12. Выполнить в полном объеме все свои обязательства, предусмотренные настоящим Договором.
- 7.13. Услуга по подключению газоснабжения Дома не включена в стоимость Работ.

8. СРОКИ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ

- 8.1. Сроки начала производства работ, окончания работ и выполнения определенных этапов строительства Объекта, определяются Сторонами в Графике выполнения работ (Приложение 4).
- 8.2. Если Заказчик не выполнит в сроки или выполнит не надлежащим образом свои обязательства, предусмотренные настоящим Договором, что приведет к задержке выполнения работ, то Подрядчик имеет право на:
 - продление срока окончания работ;
 - освобождение на этот период от уплаты любых экономических санкций (неустоек, штрафов, пеней, процентов), предусмотренных законодательством РФ и настоящим Договором, связанных с неисполнительностью Заказчика;
 - корректирование стоимости работ по Договору – в случае возрастания цен на рынке строительных материалов и услуг.Срок окончания работ увеличивается на период, соответствующий задержке.
- 8.3. В случае если у Подрядчика возникнут дополнительные расходы, в том числе вызванные невыполнением или ненадлежащим выполнением обязательств Заказчиком, то он письменно сообщит Заказчику обоснованный размер дополнительных расходов, подлежащих возмещению.

9. ПРОИЗВОДСТВО РАБОТ

9.1. Заказчик совместно с Подрядчиком оформляет акты на выполненные (промежуточные) работы, осуществляет технический надзор и контроль над выполнением работ, а также производит проверку соответствия используемых Подрядчиком материалов и оборудования условиям настоящего Договора и проектной документации.

9.2. Подрядчик самостоятельно организует производство работ по строительству Объекта по планам и графикам, согласно срокам, указанным в разделе 8 настоящего Договора.

10. ПРИЕМКА ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ

10.1. Подрядчик по завершению отдельного этапа работ, а также по завершению законченного строительством Объекта информирует Заказчика о готовности к подписанию акта сдачи-приёмки работ, в том числе Акт сдачи-приёмки законченного строительством Объекта, включающий в себя описание выполненных Подрядчиком работ, сведения об исполненных Подрядчиком обязательствах.

10.2. Заказчик, получивший информацию от Подрядчика о готовности работ к приёмке, обязан в течение 5 (пяти) рабочих дней принять результат работы и подписать акт сдачи-приёмки работ или направить мотивированный отказ. В случае непринятия работ и не подписания Заказчиком акта сдачи-приёмки работ – Подрядчик считает работы сданными, в одностороннем порядке подписывает акт о приемке выполненных работ, который будет являться основанием для расчетов.

10.3. В случае если Заказчиком при приемке всех или части работ по строительству Объекта будут обнаружены некачественно выполненные работы, то Подрядчик обязан переделать эти работы для обеспечения их надлежащего качества. В этом случае к акту сдачи-приёмки прилагается перечень дефектов с указанием сроков их устранения.

10.4. На Подрядчике лежит риск случайной гибели или случайного повреждения результата работ до момента сдачи его Заказчику. При уклонении Заказчика от принятия выполненной работы, повлекшей за собой просрочку в сдаче работы, риск случайной гибели или случайного повреждения результата работ переходит к Заказчику в момент, когда передача работы должна была состояться.

11. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

11.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение своих обязательств по настоящему Договору, если такое неисполнение является следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, возникших помимо воли и желания Сторон, которые нельзя предвидеть или избежать и которые делают исполнение любой из Сторон своих обязательств по настоящему Договору невозможным. К таким обстоятельствам (но не ограничиваясь нижеперечисленным), в частности, относятся: землетрясения, наводнения и другие природные стихийные бедствия; взрывы, пожары и другие бедствия техногенного и антропогенного происхождения; военные действия, блокады, забастовки, массовые беспорядки, эпидемии, объявление моратория, карантина, дефолта, чрезвычайные изменения ситуации на валютном рынке и в банковско-платёжной системе стран, ограничения финансовых операций, правительственные постановления, распоряжения или любые действия и решения центральных или местных органов власти, в т.ч. принятия нормативных правовых актов общеобязательного характера, издание актов государственных органов, изменение действующего законодательства и другие законные или незаконные меры названных органов, которые делают невозможным выполнение Сторонами обязательств по настоящему Договору или препятствуют такому выполнению.

11.2. Сторона, для которой создались обстоятельства непреодолимой силы, извещает другую Сторону о наступлении и прекращении таких обстоятельств. Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств, а также их официальное подтверждение или документ компетентного государственного органа, удостоверяющий наличие этих обстоятельств.

11.3. Срок исполнения обязательств по настоящему Договору изменяется соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства непреодолимой силы, а также последствия, вызванные этими обстоятельствами.

11.4. Если обстоятельства непреодолимой силы или их последствия будут длиться более трёх месяцев, то Заказчик и Подрядчик обсудят, какие меры следует принять для продолжения работ.

12. ИМУЩЕСТВЕННАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

12.1. За нарушение договорных обязательств Стороны несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ и условиями настоящего Договора.

12.2. За просрочку платежей Заказчиком, предусмотренных настоящим Договором он уплачивает Подрядчику неустойку в размере 1 (один) процент неуплаченной суммы за каждый календарный день

просрочки до фактического исполнения Заказчиком соответствующего обязательства. Подрядчик имеет право удержать сумму неустойки из суммы последнего платежа по настоящему Договору.

12.3. За нарушение Подрядчиком срока окончания работ по настоящему Договору он уплачивает Заказчику неустойку в размере 1 (один) процент от уплаченной Заказчиком к этому времени суммы (цены) по Договору за каждый календарный день просрочки до фактического исполнения Подрядчиком соответствующего обязательства.

12.4. Обязанность уплаты санкций, предусмотренных п.п.12.2,12.3 настоящего Договора, возникает только после выставления письменной претензии Стороной, чьи права были нарушены.

13. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА В ОДНОСТОРОННЕМ ПОРЯДКЕ

13.1. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон;

13.2. Результаты незавершенных работ передаются Заказчику, который обязан оплатить Подрядчику стоимость фактически выполненного и принятого объема работ, с учетом сумм ранее выплаченных авансов и обнаруженных недостатков;

13.3. Необходимые для Объекта заказанные Подрядчиком у третьих лиц, полученные и полностью оплаченные на дату расторжения Договора оборудование и материалы, должны быть переданы Подрядчиком Заказчику и оплачены полностью последним;

13.4. Стороны составляют Акт сверки взаиморасчетов с учетом выполненных и принятых работ, произведенных платежей, закупленных строительных материалов и оборудования. При этом ни одна из Сторон не вправе требовать от другой Стороны компенсации, возмещения убытков, в том числе процентов за пользование денежными средствами.

14. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

14.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания обеими Сторонами и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору.

14.2. После подписания настоящего Договора все предыдущие устные соглашения между Сторонами, относящиеся к предмету данного Договора, теряют силу, за исключением письменно оформленных Договоров и соглашений, относящихся к его предмету.

14.3. Любая договоренность между Заказчиком и Подрядчиком, влекущая за собой новые обстоятельства, которые не вытекают из настоящего Договора, должна быть письменно подтверждена Сторонами в форме дополнений или изменений к настоящему Договору.

14.4. Все изменения и дополнения к настоящему Договору, считаются действительными, если они оформлены в письменном виде и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

14.5. Стороны обязаны немедленно сообщать об изменениях в паспортных данных и почтовых реквизитах (раздел 16 настоящего Договора), а также об иных изменениях, способных повлиять на исполнение настоящего Договора. В том случае, если сведения о произошедших изменениях не были своевременно представлены Стороной, которая должна была их представить, обязательство считается исполненным другой Стороной надлежащим образом без учета таких изменений. При этом риск возможных убытков несет Сторона, ответственная за не представление или несвоевременное предоставление сведений о произошедших изменениях.

14.6. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, применяются нормы действующего законодательства Российской Федерации.

14.7. Все Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

14.8. Подписавшие настоящий Договор заверяют, что они правомочны его подписать, и что они вправе устанавливать предусмотренные в Договоре юридически действительные положения в соответствии с законодательством РФ.

14.9. Спорные вопросы, возникающие в ходе исполнения настоящего Договора, разрешаются Сторонами в ходе переговоров на основе действующего законодательства РФ и обычаев делового оборота, а в случае невозможности урегулирования возникших между Сторонами разногласий, споры по настоящему Договору подлежат рассмотрению в суде по месту нахождения ответчика.

14.10. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

15. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ:

1. Эскизный проект дома и поэтажный план **Приложение №1;**
2. Техническая характеристика жилого дома **Приложение №2;**
3. План расположения жилого дома на земельном участке **Приложение №3;**
4. График выполнения работ **Приложение №4;**

7. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ПОДРЯДЧИК:

ООО «ГРИНСТЕЙТ ГРУПП»

ИНН 7703439891

ОГРН 5177746381984

КПП 770301001

Адрес: РФ, 123100, г. Москва, КРАСНОПРЕСНЕНСКАЯ НАБЕРЕЖНАЯ, ДОМ 12, ОФИС 1306 ПОД.6 ЭТ.13

р/сч 40702810810000260188

кор/сч.30101810145250000974

БИК 044525974

В АО «ТИНЬКОФФ БАНК»

ЗАКАЗЧИК:

ПОДРЯДЧИК :

ЗАКАЗЧИК :

подпись

Решетникова Ю.А.
расшифровка подписи

подпись

расшифровка подписи

м.п.