

ДОГОВОР СУБПОДРЯДА

на строительство жилых домов

г. _____

« ____ » _____ 2020 г.

_____ в лице
_____, действующего на основании
_____, именуемый в дальнейшем
«Генподрядчик», с одной стороны, и _____
в лице _____, действующего на основании
_____, именуемый в дальнейшем
«Субподрядчик», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили
настоящий договор, в дальнейшем «Договор», о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Предметом Договора является выполнение комплекса работ по строительству надземной части жилых домов по адресу: _____; общая площадь квартир – _____ кв.м.; полезная площадь помещений _____-го нежилого этажа – _____; в объемах, в сроки и по стоимости, согласованных Сторонами в Договоре и приложениях к нему.

1.2. При исполнении настоящего Договора Стороны руководствуются договором подряда № _____ на строительство жилого комплекса по адресу: _____, а также нормативными актами в области строительства.

2. СТОИМОСТЬ РАБОТ ПО ДОГОВОРУ

2.1. Стоимость работ, поручаемых Субподрядчику по настоящему Договору, включая НДС, составляет:

- корпус _____ – _____ рублей, в том числе:
- жилая часть – _____ рублей;
- нежилая часть – _____ рублей (в том числе НДС – _____ рублей);
- корпус _____ – _____ рублей, в том числе:
- жилая часть – _____ рублей;
- нежилая часть – _____ рублей (в том числе НДС – _____ рублей).

2.2. Стоимость работ по Договору определена путем умножения цены строительства надземной части _____ рублей за 1 кв.м., определенной Сторонами в Протоколе соглашения о цене строительства силами _____ надземной части жилого комплекса по 1 / 8

адресу: _____ от «___» _____ 2020 года, на общую полезную площадь (общая площадь квартир плюс полезная площадь _____ -го нежилого этажа).

2.3. Цена строительства надземной части принята по состоянию на «___» _____ 2020 года.

2.4. Стоимость работ по Договору является неизменной, кроме случаев, предусмотренных в разделе 6 настоящего Договора.

3. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

3.1. Настоящий Договор действует с момента подписания до исполнения Сторонами принятых обязательств, но не позднее _____.

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СУБПОДРЯДЧИКА

Для выполнения условий настоящего Договора Субподрядчик обязуется:

4.1. Выполнить работы по строительству надземной части жилых домов с применением изделий серии _____ и ее модификаций, а именно:

- полный комплекс работ по монтажу железобетонных конструкций надземной части жилых домов и встроенных нежилых _____-х этажей со всеми сопутствующими работами (замоноличивание стыков и проч.);
- общестроительные работы надземной части жилого дома в объеме проекта;
- отделочные работы и устройство полов в местах общего пользования: лестничные клетки, лифтовые холлы, межквартирные коридоры;
- полный комплекс санитарно-технических работ внутри здания, включая прокладку трубопроводов водопровода, канализации и теплоснабжения по подвалу до внутреннего обреза стен здания диаметром труб до _____ мм (комплектацию Объекта счетчиками учета расхода холодной и горячей воды и их установку Субподрядчик не выполняет);
- внутренние электромонтажные работы, включая устройство электрощитовых: работы по канализации слаботочных устройств и радиофикации в пределах здания, установку радиостоек на крыше здания (кроме работ по устройству АСУЭ, телефонизации и телевидению);
- охранно-пожарную сигнализацию в объеме проекта;
- монтаж пассажирских и грузопассажирских лифтов с необходимыми общестроительными работами, телефонизацией и диспетчеризацией лифтов в пределах шахты и машинного отделения;
- пусконаладочные работы смонтированных Субподрядчиком систем и оборудования (вентиляционных, электротехнических, санитарно-технических систем и установок, автоматики и лифтового оборудования).

4.2. Все работы выполнить в соответствии с проектной документацией и сдать указанные работы в порядке, установленном строительными нормами и правилами.

- 4.3. Сроки выполнения и окончания работ по Договору определены Графиками производства работ (Приложения № _____), которые являются неотъемлемой частью Договора.
- 4.4. Укомплектовать Объект всеми материалами и изделиями, необходимыми для выполнения работ по Договору (кроме электроплит), соответствующими по качеству проектным спецификациям, государственным стандартам и техническим условиям.
- 4.5. Обеспечить своими силами и средствами охрану своего имущества, материальных ценностей и результата выполненных работ до передачи результата выполненных работ Генподрядчику или по его поручению Заказчику или эксплуатирующей организации.
- 4.6. Передать после окончания всех работ на Объекте исполнительную документацию в полном объеме.
- 4.7. За свой счет устранить дефекты, допущенные по его вине в выполненных работах, обнаруженные в течение _____-х годовичного гарантийного срока со дня приемки жилого дома Госкомиссией. Наличие дефектов должно быть подтверждено актом, составленным комиссией с обязательным участием представителя Субподрядчика.
- 4.8. Назначить ответственного представителя для оформления документов в _____.
- 4.9. Выделить Генподрядчику железобетонные изделия цоколя по его заявке и в сроки, обеспечивающие предоставление фронта работ Субподрядчику согласно Приложениям № _____ к Договору. Условия поставки изделий определяются Сторонами в отдельном Договоре.
- 4.10. Направить Генподрядчику информацию о потребности в ресурсах (электроэнергии, тепловой энергии, воды) на период производства и сдачи строительных работ с указанием сроков пользования ресурсами, количества и прочих характеристик (нагрузки по электроснабжению и т.п.).
- 4.11. Освободить строительную площадку от имущества Субподрядчика в течение месяца после передачи объекта эксплуатирующей организации под заселение.

5. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ГЕНПОДРЯДЧИКА

Для выполнения условий настоящего Договора Генподрядчик обязуется:

- 5.1. Своевременно принять и оплатить выполненные Субподрядчиком работы в сроки и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.
- 5.2.1. Передать комплектную проектную документацию, необходимую для выполнения Субподрядчиком работ по Договору. Вся документация передается в _____-х экземплярах.
- 5.2.2. Документация передается поэтапно в соответствии с Графиком выпуска проектной документации, являющимся неотъемлемой частью Договора (Приложение № _____).
- 5.2.3. При выявлении недостатков в чертежах Субподрядчик в письменном виде сообщает об этом Генподрядчику, который обеспечивает корректировку проекта по замечаниям Субподрядчика.
- 5.2.4. Внесение изменений в переданную Субподрядчику документацию (кроме корректировки по замечаниям Субподрядчика) допускается только при условии предварительного согласования этих изменений с Субподрядчиком.

5.3.1. Передать Субподрядчику по акту «нулевой» цикл и строительную площадку, пригодную для выполнения Субподрядчиком работ по Договору, в том числе:

- назначить ответственного представителя на данном Объекте и информировать об этом Субподрядчика в письменном виде;
- выполнить конструкции «нулевого» цикла, засыпать траншеи и пазухи котлованов;
- выполнить вертикальную планировку площадки;
- выполнить внутриквартальные подъездные дороги, удовлетворяющие требованиям к дорогам для проезда большегрузных и тяжеловесных транспортных средств;
- обеспечить в соответствии с проектом организации строительства и заявкой Субподрядчика электроэнергией, водой, теплом и другими ресурсами в количестве, необходимом для выполнения Субподрядчиком работ по Договору;
- выполнить ограждение и освещение строительной площадки, внутриплощадочные временные дороги и разворотные площадки в соответствии с проектом производства работ на строительство надземной части;
- выполнить работы по устройству нижнего строения подкрановых путей (кроме укладки железобетонных плит). В случае прохождения инженерных коммуникаций в местах установки башенного крана выполнить работы по усилению основания за _____ дней до срока передачи «нулевого» цикла под монтаж;
- обеспечить Объект телефонной связью.

5.3.2. Подводка временных сетей электроснабжения производится Генподрядчиком от сетей _____ до строящегося корпуса с установкой на нем сборки отбора мощности. Временная разводка этих сетей в пределах рабочей зоны производится Субподрядчиком.

5.3.3. Факт неполного выполнения Генподрядчиком работ по подготовке строительной площадки отражается в акте. Генподрядчик обязан в _____-х дневный срок устранить замечания по акту и вызвать представителя Субподрядчика для повторной приемки. В случае, если Генподрядчик повторно не передал Субподрядчику по акту «нулевой» цикл и строительную площадку, пригодную для выполнения Субподрядчиком работ, то Генподрядчик обязан передать выполнение оставшихся работ Субподрядчику и возместить его затраты. Объемы оставшихся работ отражаются в акте, подписанном представителями Генподрядчика и Субподрядчика.

5.3.4. В случае, если Генподрядчик не обеспечил Субподрядчика электроэнергией от постоянного источника (а также при недостатке мощности), он возмещает Субподрядчику дополнительные затраты, связанные с эксплуатацией передвижных электростанций.

5.4. Осуществлять в период работы Субподрядчика на Объекте эксплуатацию временных и постоянных дорог, временных инженерных сетей, уборку стройплощадки от мусора и снега. После выполнения Генподрядчиком на Объекте работ по благоустройству Субподрядчик обеспечивает складирование мусора в специально отведенных для этого местах. В противном случае Субподрядчик осуществляет уборку мусора своими силами или возмещает Генподрядчику понесенные им затраты.

5.5. Передать Субподрядчику лифтовое оборудование в согласованные Сторонами сроки, обеспечивающие выполнение Субподрядчиком своих обязательств по Договору.

5.6. Обеспечить выполнение работ по АСУЭ в согласованные с Субподрядчиком сроки.

5.7. К моменту окончания монтажа обеспечить пуск тепла на корпус.

5.8. Организовать приемку работ Субподрядчика, а именно:

- до начала работ Субподрядчика направить ему перечень исполнительной документации, необходимой для приемки Объекта;
- за месяц до срока окончания работ направить Субподрядчику извещение с указанием организаций, уполномоченных принять санитарно-технические, электромонтажные и общестроительные работы;
- за _____ дней до проведения Госкомиссии обеспечить подачу на корпус воды по постоянной схеме;
- организовать приемку систем, выполненных Субподрядчиком (электротехнических, санитарно-технических), на эффект и проведение необходимых испытаний и анализов уполномоченными службами (СЭС, Пожнадзор, Энергонадзор, Госгортехнадзор);
- в течение месяца после сдачи корпуса Госкомиссии перевести корпус на постоянное энергоснабжение, сдать в эксплуатацию ОДС, выполнить благоустройство (в зимний период – кроме работ сезонного характера), совместно с Субподрядчиком сдать в эксплуатацию подвал.

5.9. В случае, если Генподрядчик не обеспечил выполнение условий согласно п.5.8 Договора, он осуществляет приемку работ своими силами или силами Заказчика немедленно после получения от Субподрядчика сообщения о готовности к сдаче результата выполненных по Договору работ.

5.10. Заключение Договора на страхование Объекта с указанием условий выплаты страхового возмещения обеим Сторонам по настоящему Договору при причинении ущерба от страхового случая.

6. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

6.1. Расчеты за выполненные Субподрядчиком работы Стороны производят ежемесячно по проценту технической готовности.

6.2. Согласованная Сторонами стоимость работ по Договору является неизменной за исключением случаев:

6.2.1. Когда в ходе строительства вносятся изменения в проект по инициативе Генподрядчика (Заказчика).

6.2.2. Когда Сторонами принимается решение об изменении характера и объемов выполняемых Субподрядчиком работ.

6.2.3. Когда изменение цен в строительстве на момент выполнения работ по отношению к ценам, действовавшим на _____, превышает _____%; изменение цен определяется соотношением сводных коэффициентов изменения стоимости строительства жилых домов серии _____, утвержденных _____ для соответствующих периодов времени.

6.2.4. Если на момент окончания работ по каким-либо причинам произойдет изменение (уточнение) эксплуатационных показателей (площадей) строящихся объектов.

6.3. Корректировка согласованной Сторонами стоимости работ по Договору производится в следующем порядке:

6.3.1. При внесении изменений в проектную документацию, а также при изменении характера и объемов, выполняемых Субподрядчиком работ, изменение договорной цены определяется расчетом, произведенным на основании смет, составленных в установленном порядке, согласованных Сторонами, с применением коэффициентов пересчета сметной стоимости, действующих на момент выполнения работ.

6.3.2. При изменении цен на строительство более чем на _____% по отношению к ценам, действовавшим на момент согласования твердой договорной цены, расчеты производятся следующим образом:

- определяется стоимость выполненных за отчетный период времени работ в уровне цен, действовавших на момент согласования договорной цены (по проценту выполнения отдельных комплексов работ);
- стоимость выполненных работ приводится к уровню цен на момент выполнения работ путем умножения на коэффициенты изменения цен по каждому комплексу работ;
- коэффициенты изменения цен для отдельных комплексов работ определяются отношением коэффициента, установленного для данного комплекса работ на момент выполнения работ, к аналогичному коэффициенту, действовавшему на момент согласования договорной цены;
- стоимость работ за отчетный месяц определяется как сумма стоимости отдельных комплексов работ;
- общая стоимость работ по Объекту определяется как сумма стоимости работ за отдельные периоды времени.

6.3.3. В случае, если эксплуатационные показатели (площади) объектов, указанные в Акте Госкомиссии, отличаются от площадей, принятых Сторонами для определения стоимости работ при заключении настоящего Договора, Стороны при производстве окончательного расчета уточняют стоимость работ. При этом для определения стоимости работ принимаются площади, включенные в Акт Госкомиссии.

6.4. Факт выполнения работ по Договору, их объемы (процент технической готовности комплекса работ) и стоимость подтверждаются Справкой о стоимости выполненных работ и затрат по форме _____.

6.5. Субподрядчик предъявляет Генподрядчику до _____-го числа следующего за отчетным месяца Справку о стоимости выполненных работ и затрат, Генподрядчик возвращает оформленную надлежащим образом Справку до _____-го числа. При несогласии Генподрядчика с предъявленными Субподрядчиком объемами он в те же сроки направляет Субподрядчику мотивированный отказ.

6.6. В течение _____ недель после сдачи корпуса Госкомиссии Стороны оформляют Акт приемки законченных комплексов выполненных работ по форме _____. Акт приемки законченных комплексов выполненных работ составляется на общую сумму, подтвержденную Сторонами в Справках по форме _____.

6.7. Генподрядчик обеспечивает оплату выполненных Субподрядчиком работ в течение _____ календарных дней после оформления Сторонами Справок по форме _____.

6.8. Оплата выполненных Субподрядчиком работ по договоренности Сторон может быть осуществлена как путем перечисления денежных средств на расчетный счет Субподрядчика с расчетного счета Генподрядчика или по поручению Генподрядчика (распределительному письму) с расчетных счетов третьих лиц, так и любой другой новацией или зачетом выполненных работ в сумму инвестиций по этому дому с оформлением соответствующих актов.

7. ИМУЩЕСТВЕННАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. При нарушении сроков предъявления, оформления и возврата Справки о стоимости выполненных работ и затрат (Ф. КС-3) и Акта приемки законченных комплексов выполненных работ (Ф. 2), виновная Сторона уплачивает другой Стороне неустойку в размере _____ рублей за каждый день просрочки. Начисление неустойки производится, начиная с _____-го дня нарушения обязательств, предусмотренных п.п. 6.5 и 6.6 Договора, ответственность же наступает при просрочки в _____ дней и более.

7.3. В случае систематического нарушения (_____ раз и более) одной из Сторон условий настоящего Договора и требований по качеству выполняемых работ, другая Сторона вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке, предупредив другую Сторону по настоящему договору в _____ срок.

7.4. Споры, возникающие в процессе исполнения данного Договора, решаются путем переговоров, а при недостижении Сторонами согласия передаются на рассмотрение в _____.

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим договором, стороны будут руководствоваться действующим законодательством РФ.

8.2. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из сторон.

9. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Генподрядчик

Юр. адрес:

Почтовый адрес:

ИНН:

КПП:

Банк:

Рас./счёт:

Корр./счёт:

БИК:

Субподрядчик

Юр. адрес:

Почтовый адрес:

ИНН:

КПП:

Банк:

Рас./счёт:

Корр./счёт:

БИК:

10. ПОДПИСИ СТОРОН

Генподрядчик _____

Субподрядчик _____