

# Инвестиционный договор на строительство многоквартирного жилого дома (трехсторонний)

## Инвестиционный договор N \_\_\_\_\_ на строительство многоквартирного жилого дома

г. \_\_\_\_\_ "\_\_\_\_" \_\_\_\_\_ г.

\_\_\_\_\_ (наименование или Ф.И.О.) в лице \_\_\_\_\_ (должность, Ф.И.О.), действующей на основании \_\_\_\_\_ (Устава, доверенности или паспорта), именуем \_\_\_\_\_ в дальнейшем "Инвестор", с одной стороны, \_\_\_\_\_ (наименование) в лице \_\_\_\_\_ (должность, Ф.И.О.), действующей на основании \_\_\_\_\_ (Устава, доверенности), именуем \_\_\_\_\_ в дальнейшем "Заказчик-застройщик", с другой стороны и \_\_\_\_\_ (наименование) в лице \_\_\_\_\_ (должность, Ф.И.О.), действующей на основании \_\_\_\_\_ (Устава, доверенности), именуем \_\_\_\_\_ в дальнейшем "Подрядчик", с третьей стороны, совместно именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### 1. Определения и их толкование

#### 1.1. Для целей настоящего Договора используются следующие понятия:

Объект - многоквартирный жилой дом, строительство которого осуществляется по адресу: \_\_\_\_\_ . Все работы по строительству и отделке производятся по проектной документации от "\_\_\_\_" \_\_\_\_\_ г. N \_\_\_\_\_ и в порядке, установленном Рабочей документацией, разрабатываемой Подрядчиком на основании договора подряда на выполнение проектных работ, заключаемого между Заказчиком-застройщиком и Подрядчиком отдельно.

Строительная площадка - земельный участок общей площадью \_\_\_\_\_ кв. м, кадастровый номер \_\_\_\_\_, расположенный по адресу: \_\_\_\_\_, категория земель \_\_\_\_\_, назначение земельного участка \_\_\_\_\_, находящийся в \_\_\_\_\_ собственности, предоставляемый \_\_\_\_\_ (кем) Заказчику-застройщику в пользование на период строительства объекта на основании \_\_\_\_\_ (например, договора аренды).

*Вариант.* Земельный участок, принадлежащий \_\_\_\_\_ на праве собственности на основании \_\_\_\_\_, что подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости от "\_\_\_\_" \_\_\_\_\_ г. N \_\_\_\_\_ (Выписка прилагается).

Срок строительства - период времени, начинающийся с даты начала работ и продолжающийся до даты завершения работ.

Рабочая документация - полный комплект технической документации, включая (но не ограничиваясь) чертежи, пояснительные записки, расчеты, сметы и другие документы, выполненный Подрядчиком в объеме и в форме, соответствующих нормам, правилам и стандартам, действующим на территории Российской Федерации. Рабочая документация выполняется на основании Проектной документации, разрабатываемой \_\_\_\_\_ (указать кем).

Дата начала работ - дата, установленная в соответствии с положениями Договора.

Дата завершения работ - дата утверждения Акта сдачи-приемки выполненных работ Приемочной комиссией о приемке объекта в эксплуатацию.

Проектная документация - документация, содержащая материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющая архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства объекта. Проектная

документация от "\_\_\_" \_\_\_\_\_ г. N \_\_\_\_\_ разработана \_\_\_\_\_, утверждена \_\_\_\_\_, согласована \_\_\_\_\_. Проектная документация разрабатывается с учетом требований Федерального закона от 30.12.2009 N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений".

Гарантийный ремонт - ремонт, производимый Подрядчиком за свой счет и своими силами в течение гарантийного периода.

Гарантийный период - период продолжительностью \_\_\_\_\_ (не менее пяти лет) месяцев (лет), начинающихся с даты завершения работ, в течение которого Подрядчик осуществляет гарантийный ремонт объекта.

Договорные документы - Договор и все приложения к нему.

1.2. Описанные в п. 1.1 настоящего Договора термины и определения могут употребляться как в единственном, так и во множественном числе, заглавными и строчными буквами, в зависимости от контекста.

## 2. Предмет Договора

2.1. Инвестор поручает и финансирует, а Заказчик-застройщик принимает на себя обязательства по оказанию услуг и выполнению функций технического заказчика на объекте.

За оказанные услуги (и работы) Инвестор выплачивает Заказчику-застройщику вознаграждение в порядке и на условиях, которые предусмотрены в настоящем Договоре.

2.2. Заказчик-застройщик поручает, а Подрядчик обязуется выполнить все работы по проектированию, строительству объекта в соответствии с утвержденным эскизом, условиями настоящего Договора, договора подряда на выполнение проектных работ, заданием Заказчика-застройщика и проектной документацией, включая возможные работы, определенно в ней не упомянутые, но необходимые для полного сооружения объекта и нормальной его эксплуатации, согласованные Сторонами и обеспеченные финансированием.

Подрядчик обязуется полностью завершить строительство и сдать готовый объект Заказчику-застройщику под ключ в срок до "\_\_\_" \_\_\_\_\_ г. Срок приема объекта - "\_\_\_" \_\_\_\_\_ г.

2.3. Работы, строительные материалы и изделия должны соответствовать ст. 34 Федерального закона от 30.12.2009 N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений".

2.4. Уполномоченные представители Сторон на объекте:

от Инвестора - \_\_\_\_\_ (Ф.И.О), телефон: \_\_\_\_\_, факс: \_\_\_\_\_, электронная почта: \_\_\_\_\_, иные сведения: \_\_\_\_\_;

от Заказчика-застройщика - \_\_\_\_\_ (Ф.И.О), телефон: \_\_\_\_\_, факс: \_\_\_\_\_, электронная почта: \_\_\_\_\_, иные сведения: \_\_\_\_\_;

от Подрядчика - \_\_\_\_\_ (Ф.И.О), телефон: \_\_\_\_\_, факс: \_\_\_\_\_, электронная почта: \_\_\_\_\_, иные сведения: \_\_\_\_\_.

## 3. Права и обязанности Сторон

3.1. В соответствии с условиями настоящего Договора Инвестор обязуется:

3.1.1. Обеспечивать своевременное и в полном объеме финансирование производимых работ в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.1.2. Незамедлительно предоставлять правоустанавливающие и другие документы, необходимые для оформления и получения исходно-разрешительной документации.

3.1.3. Участвовать в работе комиссии по сдаче-приемке объекта.

3.1.4. Предоставлять Заказчику-застройщику платежные документы, имеющие отношение к

исполнению Сторонами принятых на себя обязательств по настоящему Договору.

3.2. Инвестор вправе:

3.2.1. Изменять объем инвестиций в случаях изменения проектной документации.

3.2.2. Прекращать финансирование работ в следующих случаях: \_\_\_\_\_.

3.2.3. Самостоятельно заключать договоры с другими субъектами инвестиционной деятельности в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

3.2.4. Приобретать права владения, пользования и распоряжения объектом до завершения его строительства.

3.2.5. В любое время передать по договору и (или) государственному контракту свои права (часть своих прав) на осуществление капитальных вложений и на их результаты физическим и юридическим лицам, государственным органам и органам местного самоуправления в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.2.6. Осуществлять контроль за целевым использованием инвестиций.

3.2.7. Осуществлять другие права, предусмотренные Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

3.3. В соответствии с условиями настоящего Договора Заказчик-застройщик обязуется:

3.3.1. Получить и оформить исходные данные для проектирования объекта (оформление документов по земельному участку, технико-экономическое обоснование, технические условия на технологическое присоединение инженерных коммуникаций, строительный паспорт и т.д.) в сроки согласно Графику подготовки исходно-разрешительной документации (Приложение N \_\_\_\_\_), являющемуся неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.3.2. Подготовить задание на проектирование в сроки согласно Графику подготовки исходно-разрешительной документации и заключить отдельный договор с Подрядчиком на выполнение проектных работ.

3.3.3. Осуществлять техническое сопровождение проектной стадии (контроль за разработкой проектно-сметной документации, согласование ее в установленном порядке, передача в органы экспертизы, на утверждение Подрядчику).

3.3.4. Оформить разрешительную документацию на строительство объекта в сроки согласно Графику подготовки исходно-разрешительной документации, осуществлять контроль за сроками действия выданных технических условий на присоединение инженерных коммуникаций.

3.3.5. Обеспечить освобождение территории строительства, связанной с подготовкой строительной площадки для производства работ.

3.3.6. Осуществлять организацию управления строительством.

3.3.7. Осуществлять проверку и приемку проектной документации.

3.3.8. Осуществлять контроль соответствия строительно-монтажных работ проектной документации, нормативным документам.

3.3.9. Принимать своевременные меры и контролировать устранение выявленных дефектов в проектной документации.

3.3.10. Участвовать в согласовании применяемых материалов и оборудования.

3.3.11. Осуществлять контроль качества выполняемых строительных работ, а также изделий, материалов и оборудования, используемых в строительстве.

3.3.12. Осуществлять освидетельствование и оценку выполненных работ и приемку скрытых работ.

3.3.13. Осуществлять промежуточную приемку выполненных работ.

3.3.14. Осуществлять контроль соответствия объемов и качества выполненных и предъявленных к оплате строительно-монтажных работ проектно-сметной документации.

3.3.15. Выполнять проверку Актов выполненных работ и контролировать внесение соответствующих изменений при выявленных в Актах недостатках.

3.3.16. Контролировать целевое использование денежных средств Инвестора Подрядчиком.

3.3.17. Вести учет объемов и стоимости принятых и оплаченных строительно-монтажных работ, а также объемов и стоимости некачественно выполненных подрядной организацией строительно-монтажных работ и затрат на переделки и устранение дефектов.

3.3.18. Осуществлять контроль безопасности проведения строительных работ.

3.3.19. Контролировать наличие и правильность ведения первичной исполнительной технической документации.

3.3.20. Контролировать осуществление авторского надзора за строительством объекта.

3.3.21. Осуществлять окончательную приемку выполненных работ.

3.2.22. Обеспечивать подготовку документов для проведения рабочей комиссии по приемке законченного строительством объекта.

3.3.23. Принимать участие в работе рабочей комиссии по приемке законченного строительством объекта.

3.3.24. Обеспечивать подготовку документов для проведения комиссии по приемке законченного строительством объекта.

3.3.25. Принимать участие в работе комиссии по приемке законченного строительством объекта на правах технического заказчика.

3.3.26. Готовить претензии от имени Заказчика-застройщика к Подрядчику в случае невыполнения последним своих договорных обязательств.

3.4. Заказчик-застройщик вправе:

3.4.1. Привлекать проектную организацию для осуществления ею авторского надзора за выполнением работ в порядке и на условиях, которые определены настоящим Договором.

3.4.2. Иметь доступ на строительную площадку в течение срока действия настоящего Договора. Доступ означает возможность Заказчика-застройщика и его представителей проверять соответствие выполняемых работ условиям настоящего Договора и приложений к нему, а также \_\_\_\_\_ (*иные законные полномочия*).

3.4.3. Контролировать содержание Общего журнала производства работ по форме N КС-6, Журнала учета выполненных работ по форме N КС-6а (Приложения N \_\_\_\_\_ и N \_\_\_\_\_ соответственно).

3.4.4. Устранить выявленный брак в работах своими силами или поручить выполнение ремонтных работ третьим лицам. Все расходы, связанные с переделкой таких работ другими лицами, оплачиваются Подрядчиком.

3.4.5. Если Инвестор не исполняет свои обязательства по своевременному и полному финансированию работ, оставить в своем владении построенный объект (его часть), а если Инвестор отказался от финансирования работ - реализовать построенный (незавершенный) объект и возместить издержки и убытки по строительству за счет выручки от реализации.

3.4.6. Потребовать от Подрядчика предоставить гарантию (поручительство) на сумму \_\_\_\_\_% от цены работ.

3.4.7. Задержать оплату выполненных работ Подрядчику в случае:

3.4.7.1. Если Подрядчик не устранил выявленные ранее дефекты в результате работ, представленном к оплате.

3.4.7.2. Причинения ущерба Заказчику-застройщику.

3.4.7.3. Отставания выполнения работ от объемов, предусмотренных Графиком производства работ.

3.4.8. Если Инвестор не выполнит в сроки все свои обязательства, предусмотренные настоящим Договором, что приведет к задержке выполнения работ по строительству объекта, то Заказчик-застройщик имеет право на продление срока окончания работ на соответствующий период и он освобождается на этот период от уплаты штрафа за просрочку сдачи объекта в эксплуатацию.

В этом случае Стороны примут все необходимые меры, предотвращающие дополнительные расходы. Если у Заказчика-застройщика или Подрядчика возникнут дополнительные расходы, вызванные невыполнением или ненадлежащим выполнением обязательств Инвестором, то Заказчик-застройщик письменно сообщит Инвестору размер дополнительных расходов с подтверждением их документами, после чего Стороны договорятся о сроках и форме возмещения дополнительных расходов Заказчика-застройщика и Подрядчика.

3.4.9. Вносить любые изменения в объем работ, которые, по его мнению, необходимы. Он может дать письменное распоряжение, обязательное для Подрядчика, на выполнение следующих работ:

- увеличить или сократить объем любой работы, включенной в Договор;
- исключить любую работу;
- изменить характер, или качество, или вид любой части работы;
- выполнить дополнительную работу любого характера, необходимую для завершения строительства.

Если в результате этих изменений возникнет необходимость в переделке результата ранее выполненных работ или замене установленного оборудования, то Подрядчик составляет смету и представляет ее на рассмотрение Заказчику-застройщику.

Если такие изменения повлияют на стоимость или срок завершения строительства, то Подрядчик приступает к их выполнению только после подписания Сторонами соответствующего дополнительного соглашения к настоящему Договору.

*Вариант при поставках материалов Подрядчиком.* 3.4.10. Требовать предъявления технических паспортов или сертификатов приобретаемого оборудования для проверки гарантийных сроков (гарантийный срок работы оборудования не должен быть просроченным или истекающим в период гарантийного срока всего сдаваемого объекта).

3.5. Для выполнения работ по настоящему Договору Подрядчик в счет предусмотренной Договором стоимости обязуется:

3.5.1. Выполнить все проектные (стадия Проект, утверждаемая часть), строительные и отделочные работы в объеме и сроки, которые предусмотрены настоящим Договором и приложениями к нему, и сдать законченный строительством объект Инвестору в установленный срок в состоянии, обеспечивающем нормальную его эксплуатацию в соответствии с утвержденным проектом.

3.5.2. Подготовить и передать Заказчику-застройщику проектно-сметную и исполнительную документацию в объеме, сроки и составе согласно Графику подготовки исходно-разрешительной документации, являющемуся неотъемлемой частью настоящего Договора.

Передаваемая Подрядчиком документация должна быть составлена в соответствии с требованиями строительных норм и правил.

Представление Подрядчиком ненадлежаще оформленной или некомплектной документации приравнивается к ее непредставлению. Подрядчик несет ответственность за качество рабочих чертежей, спецификаций и другой документации, которую он представил Заказчику-застройщику. При выявлении в них недостатков Заказчик-застройщик в \_\_\_\_-дневный срок с момента передачи документации сообщает об этом Подрядчику, который исправляет недостатки за свой счет.

3.5.3. Производить работы в полном соответствии с проектами, сметами, рабочими чертежами и строительными нормами и правилами.

3.5.4. Предоставлять по требованию Заказчика-застройщика и/или Инвестора не позднее \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рабочих дней первичные платежные документы, подтверждающие стоимость приобретенных для строительства объекта материалов, оборудования.

3.5.5. Поставить на строительную площадку необходимые материалы, оборудование, изделия, строительную технику, а также осуществлять их разгрузку, складирование и хранение.

3.5.6. Возвести собственными силами и средствами на территории строительной площадки все временные сооружения, необходимые для хранения материалов и выполнения работ по настоящему Договору.

3.5.7. Нести ответственность перед Инвестором и Заказчиком-застройщиком за ненадлежащее исполнение работ по настоящему Договору привлеченными субподрядчиками, за координацию их деятельности.

3.5.8. Обеспечить в ходе строительства выполнение на строительной площадке необходимых мероприятий по технике безопасности, охране окружающей среды, зеленых насаждений и земли, а также установить освещение.

3.5.9. Открыть и продлевать ордер на производство подготовительных и строительных работ на объекте.

3.5.10. Обеспечить содержание и уборку строительной площадки и прилегающей к ней уличной полосы.

3.5.11. Обеспечить охрану строящегося объекта, материалов, оборудования, строительной техники и другого имущества и сооружений на строительной площадке до завершения строительства и приемки Заказчиком-застройщиком готового объекта.

3.5.12. Вывезти в недельный срок со дня подписания Акта о приемке законченного строительством объекта за пределы строительной площадки принадлежащие Подрядчику строительные машины, оборудование, инструменты, строительные материалы, временные сооружения и другое имущество, а также строительный мусор.

3.5.13. Выполнить в полном объеме все свои обязательства, предусмотренные в последующих статьях настоящего Договора.

3.6. Обязательства Заказчика-застройщика перед Подрядчиком.

В соответствии с условиями настоящего Договора Заказчик-застройщик обязуется:

3.6.1. Передать Подрядчику по Акту, подписанному Подрядчиком и Заказчиком-застройщиком, на период строительства объекта и до его завершения строительную площадку, пригодную для производства работ, согласно Приложению N \_\_\_\_ к настоящему Договору.

3.6.2. При отсутствии замечаний согласовать и передать Подрядчику для утверждения в установленном порядке проектную документацию.

3.6.3. Получить разрешение на строительство объекта.

3.6.4. Выдать Подрядчику все необходимые технические условия на технологическое присоединение к сетям в установленные сроки.

3.6.5. Подтверждать необходимость оплаты выполненных Подрядчиком работ в порядке и сроки, которые предусмотрены Графиком финансирования и условиями настоящего Договора.

3.6.6. Принимать выполненные Подрядчиком работы по Акту приема-передачи не позднее \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рабочих дней с момента предъявления Подрядчиком выполненных работ.

В случае если Заказчиком-застройщиком в ходе приемки работ будут выявлены недостатки, последний излагает свои замечания в письменной форме и в \_\_\_\_-дневный срок передает их Подрядчику с указанием срока исправления. Оплата Инвестором выполненной работы

производится после устранения выявленных недостатков.

3.6.7. Выполнить в полном объеме все свои обязательства, предусмотренные в других статьях настоящего Договора.

3.6.8. Если Заказчик-застройщик не выполнит в срок свои обязательства, предусмотренные настоящим Договором, и это приведет к задержке выполнения работ по строительству объекта, то Подрядчик имеет право на продление срока строительства на соответствующий период и на освобождение на этот период от уплаты имущественных санкций за просрочку сдачи объекта в эксплуатацию.

В этом случае Стороны примут все необходимые меры, предотвращающие дополнительные расходы. Если у Подрядчика возникнут дополнительные расходы, вызванные невыполнением или ненадлежащим выполнением обязательств Заказчиком-застройщиком, то он письменно сообщит последнему размер этих расходов с подтверждением их документами, на основании которых Стороны заключают соглашение о сроках и форме их размещения, при этом расходы, указанные в настоящем пункте Договора, оплачиваются за счет средств Заказчика-застройщика.

3.7. Права Подрядчика:

3.7.1. Если Заказчик-застройщик не исполняет своих обязательств по своевременной оплате выполненных работ - удерживать в своем владении построенный объект (его часть).

3.7.2. Требовать гарантию от Заказчика-застройщика в размере \_\_\_\_% от цены работ.

#### 4. Цена работ и порядок финансирования

4.1. Общая цена работ по настоящему Договору определяется договорной ценой (проектно-сметным расчетом) на строительство \_\_\_\_\_ и составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, в том числе \_\_\_\_% НДС - \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей.

4.2. Цена работ, выполняемых Заказчиком-застройщиком по Договору, составляет \_\_\_\_% от цены фактически выполняемых работ на объекте, что составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, в том числе \_\_\_\_% НДС - \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей.

Оплата работ Заказчика-застройщика производится в порядке и сроки согласно Графику финансирования, являющемуся неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение N \_\_\_\_).

4.3. Цена работ, выполняемых Подрядчиком, составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, в том числе \_\_\_\_% НДС - \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей. Оплата работ производится в порядке и сроки согласно Графику финансирования (Приложение N \_\_\_\_).

В случае когда в соответствии с действующим порядком стоимость отдельных видов работ по согласованию Сторон уточняется в процессе строительства, договорная цена по настоящему Договору определяется с учетом указанных уточнений.

4.4. Все изменения первоначальной договорной цены и сроков строительства или одного из этих параметров оформляются дополнительным соглашением Сторон в письменной форме.

Изменение архитектурно-строительных и объемно-пространственных решений, а также увеличение количества и стоимости применяемых отделочных материалов и инженерных систем и прочих факторов, влияющих на стоимость проектирования и строительства, произошедшие по желанию Инвестора, выполняются Подрядчиком и оплачиваются Инвестором по дополнительному соглашению Сторон.

4.5. Превышения Подрядчиком проектных объемов и цены работ, не подтвержденные дополнительным соглашением Сторон к настоящему Договору, оплачиваются Подрядчиком за свой счет при условии, что они не вызваны невыполнением Заказчиком-застройщиком своих обязательств.

4.6. Увеличение стоимости и сроков строительства или одного из этих параметров, вызванное обстоятельствами непреодолимой силы, может служить основанием для заключения Сторонами дополнительного соглашения об уточнении этих условий Договора.

4.7. Финансирование строительства осуществляется Инвестором в соответствии с Графиком

финансирования, согласованным Сторонами.

## 5. Сроки выполнения работ

5.1. Объект должен быть построен Подрядчиком и сдан Инвестору и Заказчику-застройщику под ключ в срок, указанный в разд. 2 настоящего Договора. Указанная дата является исходной для определения имущественных санкций в случаях нарушения сроков строительства.

5.2. Работы по настоящему Договору Подрядчик должен производить в соответствии с Протоколом согласования сроков реализации договора, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение N \_\_\_\_).

5.3. Изменения Протокола согласования сроков реализации Договора производятся на основании дополнительного соглашения, уточняющего сроки и цену строительства.

## 6. Организация производства работ

6.1. Для выполнения работ по разметке строительной площадки и привязке объекта Заказчик-застройщик в \_\_\_\_-дневный срок с момента передачи Подрядчику по Акту строительной площадки сообщает ему исходные точки, их координаты и уровень.

6.2. Подрядчик, согласно проекту производства работ, создает геодезическую разбивочную основу для строительства, состав и объем которой должны соответствовать требованиям нормативных документов по строительству. Подрядчик несет ответственность за правильную и надлежащую разметку объекта по отношению к первичным точкам, линиям и уровням, правильность положения уровней размеров и соосности. Допущенные ошибки в производстве этих работ Подрядчик исправляет за свой счет.

По окончании строительства Подрядчик передает Заказчику-застройщику схемы расположения и каталоги координат и высот геодезических знаков, устанавливаемых при геодезических разбивочных работах в период строительства и сохраняемых до его окончания.

6.3. Временные подсоединения коммуникаций на период выполнения работ на строительной площадке и вновь построенных коммуникаций в точках подключения осуществляет Подрядчик.

6.4. Подрядчик производит индивидуальное испытание смонтированного им оборудования и принимает участие в комплексном его опробовании.

6.5. Подрядчик письменно за \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рабочих дня (дней) до начала приемки извещает Заказчика-застройщика о готовности отдельных ответственных конструкций и скрытых работ.

Их готовность подтверждается двусторонними Актами промежуточной приемки ответственных конструкций и Актами освидетельствования скрытых работ.

Подрядчик приступает к выполнению последующих работ только после письменного разрешения Заказчика-застройщика, внесенного в Журнал производства работ.

Если закрытие работ выполнено без подтверждения Заказчика-застройщика, или он не был информирован об этом, или информирован с опозданием, то по его требованию Подрядчик обязан за свой счет вскрыть любую часть скрытых работ согласно указанию Заказчика-застройщика, а затем восстановить ее.

6.6. В случае если Заказчиком-застройщиком будут обнаружены некачественно выполненные работы, Подрядчик своими силами и без увеличения стоимости строительства обязан в согласованный срок переделать эти работы для обеспечения их надлежащего качества. При отказе от выполнения Подрядчиком этой обязанности Заказчик-застройщик вправе для исправления некачественно выполненных работ привлечь другую организацию с оплатой расходов за счет Подрядчика.

6.7. Подрядчик ведет Журнал производства работ, в котором отражается весь ход производства работ, а также все связанные с этим факты и обстоятельства, имеющие значение во взаимоотношениях Заказчика-застройщика и Подрядчика.

Ежемесячно Заказчик-застройщик проверяет и своей подписью подтверждает записи в



Журнале. Если он не удовлетворен ходом и качеством работ или записями Подрядчика, то свое мнение он излагает в Журнале.

Подрядчик обязуется в течение \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рабочих дней принять меры к устранению недостатков, указанных Заказчиком-застройщиком.

6.8. Заказчик-застройщик (по согласованию с Инвестором) вправе вносить любые изменения в объемы работ, которые, по его мнению, необходимы, о чем он дает письменное распоряжение, обязательное для Подрядчика, с указанием:

- увеличить или уменьшить объем любой работы, включенной в Договор;
- исключить любую работу;
- изменить характер, или качество, или вид любой части работы;
- выполнить дополнительную работу любого характера, необходимую для завершения строительства.

Если такие изменения повлияют на стоимость или срок завершения строительства, то Подрядчик приступает к их выполнению только после подписания Сторонами соответствующего дополнительного соглашения к настоящему Договору.

6.9. Заказчик-застройщик назначает своего представителя на строительстве, который от его имени совместно с Подрядчиком осуществляет приемку по Акту выполненных работ, технический надзор и контроль за их выполнением и качеством, а также производит проверку соответствия используемых материалов и оборудования условиям контракта и проектной документации.

Представитель Заказчика-застройщика и Инвестора имеет право беспрепятственного доступа ко всем видам работ в любое время в течение всего периода строительства.

## 7. Приемка законченного строительством объекта

7.1. Приемка законченного строительством объекта осуществляется после выполнения Сторонами всех обязательств, предусмотренных настоящим Договором, в соответствии с установленным порядком, действовавшим на дату его подписания.

7.2. Приемка объекта осуществляется комиссией, создаваемой Инвестором, в составе своего представителя, представителя Заказчика-застройщика, автора проекта или представителя проектной организации, представителей органа \_\_\_\_\_ власти и его специализированных служб, Подрядчика и основных субподрядчиков, архитектурно-строительного контроля (надзора) и страхового общества. Акт приемки утверждается \_\_\_\_\_.

7.3. Подрядчик передает Инвестору и Заказчику-застройщику за \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рабочих дней до начала приемки законченного строительством объекта два экземпляра исполнительной документации в составе, определенном Заказчиком-застройщиком в соответствии с условиями настоящего Договора, в рамках строительных норм и правил, с письменным подтверждением соответствия переданной документации фактически выполненным работам.

7.4. Приемка объекта производится в течение \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рабочих дней после получения Инвестором письменного извещения Подрядчика о его готовности.

7.5. До сдачи объекта Подрядчик несет ответственность за риск случайного его уничтожения и повреждения, кроме случаев, связанных с обстоятельствами непреодолимой силы.

Использование Инвестором для своих нужд или нужд эксплуатации части сооружаемого объекта, строительство которого в целом не закончено, допускается по соглашению с Подрядчиком либо после приемки этой части объекта в эксплуатацию в установленном порядке с принятием на себя всей полноты ответственности.

7.6. Право собственности на строящийся объект в его оплаченной Инвестором части и на принятый законченный строительством объект принадлежит Инвестору. После приемки объекта Инвестор берет на себя риск возможного его разрушения или повреждения.

## 8. Гарантии

#### 8.1. Подрядчик гарантирует:

- надлежащее качество используемых материалов, конструкций, оборудования и систем, соответствие их проектным спецификациям, государственным стандартам и техническим условиям, обеспеченность их соответствующими сертификатами, техническими паспортами и другими документами, удостоверяющими их качество;

- качество выполнения всех работ в соответствии с проектной документацией и действующими нормами и техническими условиями;

- своевременное устранение недостатков и дефектов, выявленных при приемке работ и в период гарантированной эксплуатации объекта;

- бесперебойное функционирование инженерных систем и оборудования при нормальной эксплуатации объекта.

#### 8.2. Заказчик-застройщик гарантирует:

- своевременное выполнение своих обязательств по настоящему Договору.

#### 8.3. Инвестор гарантирует:

- своевременную оплату и выполнение иных обязательств в соответствии с условиями настоящего Договора.

8.4. Гарантийный срок нормальной эксплуатации объекта и входящих в него инженерных систем, оборудования, материалов и работ устанавливается на \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) лет с даты подписания Сторонами Акта приемки готового объекта.

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

Для участия в составлении Акта, фиксирующего дефекты, согласовании порядка и сроков их устранения Подрядчик обязан командировать своего представителя не позднее \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рабочих дней со дня получения письменного извещения Заказчика-застройщика.

Гарантийный срок в этом случае продлевается соответственно на период устранения дефектов.

Указанные гарантии не распространяются на случаи преднамеренного повреждения объекта со стороны третьих лиц.

8.5. При отказе Подрядчика от составления или подписания Акта обнаруженных дефектов Заказчик-застройщик составляет односторонний Акт на основе квалифицированной экспертизы, что исключает право Сторон обратиться в арбитражный суд по данному вопросу.

### 9. Страхование объекта

9.1. Подрядчик обязуется заключить договор комплексного страхования строительно-монтажных рисков и ответственности (в том числе за причинение вреда третьими лицами) в пользу Инвестора (выгодоприобретателя) при проведении строительных и монтажных работ на объекте в течение \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора.

9.2. Подрядчик обязан представить Заказчику-застройщику доказательства заключения им договора комплексного страхования строительно-монтажных рисков и ответственности при проведении строительных и монтажных работ (копию страхового полиса) с указанием данных о страховщике и размере страховой суммы.

9.3. Страхование не освобождает Подрядчика от обязанностей принять необходимые меры для предотвращения наступления страхового случая.

### 10. Форс-мажор

10.1. Ни одна из Сторон не несет ответственности за полное или частичное невыполнение обязанностей, если невыполнение является следствием таких обстоятельств, как наводнение, пожар, землетрясение и другие явления природы, война, военные действия, блокада, и других обстоятельств, находящихся вне контроля Сторон и возникших после заключения Договора, при условии, что возникшее обстоятельство действующее законодательство относит к обстоятельствам непреодолимой силы.

10.2. Сторона, для которой создалась невозможность выполнения своих обязательств, обязана в письменной форме известить другую Сторону о возникновении и о предполагаемом сроке действия вышеуказанных обстоятельств в течение \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) календарных дней с момента их наступления.

Достаточным доказательством возникновения и прекращения указанных обстоятельств может служить свидетельство Торгово-промышленной палаты или иного компетентного органа. В случае ненаправления или несвоевременного направления извещения о возникновении обстоятельств непреодолимой силы виновная Сторона обязана возместить другой Стороне убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением своих обязательств.

10.3. Срок выполнения обязательств по Договору продлевается на время действия обстоятельств непреодолимой силы.

10.4. Если обстоятельства непреодолимой силы будут действовать более \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) месяцев, то Стороны могут принять решение о расторжении настоящего Договора.

## 11. Ответственность Сторон

11.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение возложенных на них настоящим Договором обязательств в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

11.2. За нарушение Инвестором договорных обязательств он уплачивает Подрядчику:

- за задержку начала приемки законченного строительством объекта свыше \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рабочих дней со дня получения извещения Подрядчика о предъявлении его к сдаче - пению в размере \_\_\_\_% от договорной цены объекта за каждый день просрочки;

- за задержку платежей и расчетов за выполненные строительно-монтажные работы - пению в размере \_\_\_\_% стоимости подлежащих оплате работ за каждый день просрочки.

11.3. За нарушение Заказчиком-застройщиком договорных обязательств он уплачивает Подрядчику:

- за задержку передачи Подрядчику строительной площадки, указанной в пп. 3.4.1 настоящего Договора, свыше \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) календарных дней пению в размере \_\_\_\_% от договорной цены объекта за каждый день просрочки.

11.4. При нарушении Подрядчиком договорных обязательств он уплачивает Инвестору:

- за несвоевременное окончание строительства объекта по вине Подрядчика - пению в размере \_\_\_\_% от договорной цены объекта за каждый день просрочки.

При задержке сдачи объекта свыше \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рабочих (*вариант:* календарных) дней Подрядчик уплачивает помимо пени неустойку в размере \_\_\_\_% от договорной цены;

- за несвоевременное освобождение строительной площадки от принадлежащего ему имущества - штраф в сумме \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей за каждый день задержки;

- за задержку устранения дефектов в работах и конструкциях против сроков, предусмотренных Актами Сторон, а в случае неявки Подрядчика - односторонним Актом, - неустойку в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей за каждый день просрочки. При несвоевременном устранении дефектов Подрядчиком Заказчик-застройщик вправе за его счет устранить дефекты своими силами и взыскать с него расходы на оплату работ по устранению дефектов.

11.5. При нарушении Инвестором договорных обязательств он уплачивает Заказчику-

застройщику:

- за задержку платежей и расчетов за выполненные работы - пеню в размере \_\_\_\_% стоимости подлежащих оплате работ за каждый день просрочки.

11.6. За нарушение Заказчиком-застройщиком договорных обязательств он уплачивает Инвестору:

- за несвоевременное окончание строительства объекта, нарушение иных условий Договора по вине Заказчика-застройщика - пеню в размере \_\_\_\_% от договорной цены объекта за каждый день просрочки.

11.7. Уплата штрафов, пени и неустоек, а также возмещение убытков не освобождают Стороны от исполнения своих обязательств в натуре.

## 12. Расторжение Договора

12.1. Инвестор вправе потребовать досрочного расторжения Договора в случае, если:

- Заказчик-застройщик и/или Подрядчик утратят право на выполнение предусмотренных Договором работ;

- Заказчик-застройщик и/или Подрядчик признаны финансово несостоятельными;

- Заказчик-застройщик и/или Подрядчик систематически нарушают условия настоящего Договора (подтверждается не менее чем 2 (двумя) соответствующими двухсторонними актами).

12.2. Заказчик-застройщик вправе потребовать расторжения Договора в отношении Подрядчика в следующих случаях:

- задержка Подрядчиком начала строительства более чем на \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) месяц\_\_ по причинам, не зависящим от Инвестора или Заказчика-застройщика;

- задержка Подрядчиком хода строительства по его вине, когда срок окончания строительства, установленный в Договоре, увеличивается более чем на \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) месяц\_\_;

- нарушение Подрядчиком условий Договора, ведущее к снижению качества работ, предусмотренных проектной документацией.

12.3. Подрядчик вправе потребовать досрочного расторжения Договора в случае, если:

- Заказчик-застройщик признан финансово несостоятельным;

- Заказчик-застройщик остановил выполнение работ по причинам, не зависящим от Подрядчика, на срок, превышающий \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) месяц\_\_;

- цена работ уменьшена более чем на \_\_\_\_% в связи с внесенными изменениями в проектную документацию;

- Инвестор утратил возможность дальнейшего финансирования строительства;

- Заказчик-застройщик регулярно нарушает условия оплат по настоящему Договору (не менее двух фактов задержки платежей).

12.4. Сторона, решившая досрочно расторгнуть настоящий Договор, обязана направить другой Стороне письменное уведомление не позднее чем за \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рабочих дней до даты расторжения.

12.5. При досрочном расторжении Договора Стороны составляют Акт о взаиморасчетах, на основании которого Сторона, имеющая задолженность, обязана ее погасить в течение \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рабочих дней с момента подписания указанного Акта.

12.6. В случае досрочного расторжения настоящего Договора Стороны несут ответственность за выполненное ими по Договору в период его действия в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

12.7. При расторжении Договора незавершенное строительство передается Заказчику-застройщику, который оплачивает Подрядчику стоимость выполненных работ в объеме, определяемом ими совместно.

12.8. При расторжении Договора виновная Сторона возмещает другой Стороне понесенные ею убытки, включая упущенную выгоду.

### 13. Разрешение споров

13.1. Спорные вопросы, возникающие в ходе выполнения настоящего Договора, разрешаются Сторонами путем переговоров.

13.2. Претензионный порядок урегулирования споров по настоящему Договору является обязательным. Срок рассмотрения письменной претензии - \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) календарных дней с момента получения.

13.3. Споры, не урегулированные путем переговоров, разрешаются в судебном порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

### 14. Заключительные положения

14.1. Любые дополнения и изменения к настоящему Договору должны быть совершены в письменной форме и подписаны Сторонами.

14.2. Подрядчик не имеет права продавать или передавать строящийся или построенный объект (отдельную часть), а также проектную документацию на его строительство или отдельной его части никакой третьей стороне без письменного разрешения Инвестора.

Заказчик-Застройщик и/или Подрядчик не имеют права продавать или передавать данную проектную документацию или любую ее часть третьим сторонам без предварительного письменного согласия Инвестора.

14.3. Ущерб, нанесенный третьему лицу в результате строительства объекта по вине Подрядчика, Инвестора или Заказчика-застройщика, компенсируется виновной Стороной. Ущерб, нанесенный этому лицу по непредвиденным причинам, солидарно возмещается Сторонами на паритетных началах.

14.4. Инвестор вправе передавать управление настоящим Договором своему дочернему обществу или филиалу с передачей ему своих прав и обязанностей, о чем Подрядчик и Заказчик-застройщик извещаются в письменной форме.

14.5. При выполнении настоящего Договора Стороны руководствуются нормами действующего законодательства Российской Федерации.

14.6. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

14.7. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются приложения:

14.7.1. Акт о передаче площадки под строительство (Приложение N \_\_\_\_).

14.7.2. График подготовки исходно-разрешительной документации (Приложение N \_\_\_\_).

14.7.3. Протокол согласования сроков реализации договора (Приложение N \_\_\_\_).

14.7.4. График финансирования работ (Приложение N \_\_\_\_).

14.7.5. Форма Акта выполненного этапа работ (Приложение N \_\_\_\_).

14.7.6. График разработки рабочей документации (Приложение N \_\_\_\_).

14.7.7. Дополнительные соглашения, заключаемые Сторонами в ходе строительства (Приложение N \_\_\_\_).

### 15. Адреса и реквизиты Сторон

Заказчик-застройщик:

\_\_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ "

Юридический/почтовый адрес:

\_\_\_\_\_

ИНН/КПП \_\_\_\_\_

ОГРН \_\_\_\_\_

Расчетный счет \_\_\_\_\_

в \_\_\_\_\_ банке

К/с \_\_\_\_\_

БИК \_\_\_\_\_

Счет \_\_\_\_\_

Телефон: \_\_\_\_\_

Факс: \_\_\_\_\_

Адрес электронной почты: \_\_\_\_\_

*Вариант.*

Ф.И.О.: \_\_\_\_\_

Адрес: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Паспортные данные: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Телефон: \_\_\_\_\_

Адрес электронной почты: \_\_\_\_\_

Инвестор:

\_\_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ "

Юридический/почтовый адрес:

\_\_\_\_\_

ИНН/КПП \_\_\_\_\_

ОГРН \_\_\_\_\_

Расчетный счет \_\_\_\_\_

в \_\_\_\_\_ банке

К/с \_\_\_\_\_

Подрядчик:

\_\_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ "

Юридический/почтовый адрес:

\_\_\_\_\_

ИНН/КПП \_\_\_\_\_

ОГРН \_\_\_\_\_

Расчетный счет \_\_\_\_\_

в \_\_\_\_\_ банке

К/с \_\_\_\_\_

БИК \_\_\_\_\_

Счет \_\_\_\_\_

Телефон: \_\_\_\_\_

Факс: \_\_\_\_\_

Адрес электронной почты: \_\_\_\_\_

Ф.И.О.: \_\_\_\_\_

Адрес: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Паспортные данные: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Телефон: \_\_\_\_\_

Адрес электронной почты: \_\_\_\_\_

БИК \_\_\_\_\_

Счет \_\_\_\_\_

Телефон: \_\_\_\_\_

Факс: \_\_\_\_\_

Адрес электронной почты: \_\_\_\_\_

*Вариант.*

Ф.И.О.: \_\_\_\_\_

Адрес: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Паспортные данные: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Телефон: \_\_\_\_\_

Адрес электронной почты: \_\_\_\_\_

Подписи Сторон

Заказчик-застройщик:

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ (подпись/Ф.И.О.)

Инвестор:

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ (подпись/Ф.И.О.)

Подрядчик:

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ (подпись/Ф.И.О.)

---