

# ДОГОВОР

## Генподряда № 9862-ОДСК- ИНЖ

г. Орел

«16» июня 2025 года

**Общество с ограниченной ответственностью «ОДСК-Инжиниринг» (ООО «ОДСК-Инжиниринг»)**, именуемое **«Технический заказчик (Техзаказчик)»**, действующий от имени и по поручению, в интересах и за счет **Застройщика – Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ОДСК-Л8» (ООО «СЗ «ОДСК-Л8»)**, в лице директора Попова Юрия Олеговича, действующего на основании Устава и Договора № 8561-Л4 от 27.06.2024г. на выполнение функций технического заказчика, с учетом Соглашения от \_\_\_\_\_ г. о передаче договора № 8561-Л4 от 27.06.2024г на выполнение функций технического заказчика (передача прав и обязанностей по договору другому лицу) ,с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «Орловское строительное управление - 2» (ООО «ОСУ-2»)**, именуемое в дальнейшем **«Генеральный подрядчик (Генподрядчик)»**, в лице директора Посулихина Андрея Анатольевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Генподрядчик обязуется в установленный Договором срок в соответствии с предоставленной Техзаказчиком проектной и рабочей документацией выполнить своими и/или привлеченными силами комплекс работ (далее - Работы) по строительству следующего объекта: **«Комплекс из 2-х многоквартирных домов поз. 15.1 и 15.2, расположенный в 32, 33 микрорайонах в г. Липецке на земельном участке с кадастровым номером 48:20:0043601:292. 1-й этап строительства – корпус 1 (поз. 15.1)»** (далее - Объект) на земельном участке по адресу: Липецкая область городской округ город Липецк, земельный участок площадью 13870 кв.м, с кадастровым номером 48:20:0043601:292, а Техзаказчик обязуется создать Генподрядчику установленные Договором условия для выполнения Работ, принять их результат и уплатить согласованную Сторонами цену согласно условиям настоящего Договора.

Объем и содержание работ по строительству Объекта определяется технической документацией: утвержденной проектной документацией и изготовленной на ее основе рабочей документацией.

1.2. Проектная документация предоставляется Техзаказчиком исключительно для целей настоящего Договора и имеет положительное заключение экспертизы ООО «СтройЭксперт» № 48-2-1-3-019730-2025 от 11.04.2025г.

Рабочая документация представляется Техзаказчиком исключительно для целей настоящего Договора, в целях реализации архитектурных, технических и технологических решений, содержащихся в проектной документации на Объект.

1.3. Генподрядчик гарантирует, что он имеет все необходимые разрешения, документы, дающие право производить работы, указанные в п.1.1. настоящего Договора.

1.4. Генподрядчик уведомлен и не возражает, что настоящий Договор заключается в рамках исполнения Договора № 8561-Л4 от 27.06.2024г. на выполнение функций технического заказчика, с учетом Соглашения от \_\_\_\_\_ г. о передаче договора № 8561-Л4 от 27.06.2024г на выполнение функций технического заказчика (передача прав и обязанностей по договору другому лицу), заключенного между ООО «СЗ «ОДСК-Л8» (Застройщик) и ООО «ОДСК-Инжиниринг» (Технический заказчик).

1.5. Права и обязанности, связанные с исполнением настоящего договора, за исключением прав и обязанностей, оговоренных Сторонами в п. 1.6. настоящего Договора, возникают непосредственно у Технического заказчика.

1.6. Права и обязанности в отношении результата работ Генподрядчика, в том числе обязанность по оплате цены Договора, возникает непосредственно у Застройщика.

### 2. ЦЕНА ДОГОВОРА (СТОИМОСТЬ РАБОТ)

2.1. Цена Договора предварительно определена Сводной сметой (Приложение №5) в размере **946 832 292,00 (Девятьсот сорок шесть миллионов восьмьсот тридцать две тысячи двести**

девятьюстами двумя рублями 00 копеек), в том числе НДС 20%, согласована Сторонами и оплачивается в соответствии с Договором.

Цена Договора является приблизительной и уточняется Сторонами путем подписания Дополнительных соглашений к настоящему Договору.

Для целей настоящего Договора термины «цена договора», «цена работ», «стоимость работ» в отношении всего объема работ по договору являются равнозначными.

В стоимость включены все затраты Генподрядчика по строительству Объекта, наружных сетей (кроме сетей по договорам техприсоединения), по наружному освещению дворовой территории, по осуществлению благоустройства, по монтажу оборудования и производству пусконаладочных работ.

В стоимость работ не включаются:

- Стоимость работ и услуг проектных организаций, инспектирующих служб.
- Стоимость лифтов, насосных установок, насосов, котлов, автоматики к котлам.

2.2. Превышение Генподрядчиком проектных объемов, не подтвержденных дополнительным соглашением сторон к настоящему Договору, оплачивается Генподрядчиком за свой счет при условии, что они не вызваны невыполнением Техзаказчиком своих обязательств.

2.3. Документально подтвержденная экономия Генподрядчика распределяется в следующих долях: Генподрядчику – 35 %, Застройщику - 65 %.

### **3. СРОКИ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ.**

3.1. Календарные сроки выполнения работ определены сторонами:

**Начало работ – 23 июня 2025 года.**

**Окончание работ – 24 ноября 2026 года** (с вводом Объекта в эксплуатацию в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке).

3.2. Основанием для изменения сроков строительства является: внесение изменений в техническую документацию, влекущих изменение сроков строительства, приостановка финансирования работ.

Продолжительность работ в данном случае продлевается по согласованию сторон с учетом возможностей финансирования строительства и изменений технической документации, влекущих изменение сроков строительства.

3.3. Сроки выполнения работ определены сторонами в Графике производства работ. (Приложение №4)

### **4. РАСЧЕТЫ И ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ**

4.1. Расчеты по договору производятся в следующем порядке:

Допускается авансирование строительства объекта в форме предварительной оплаты выполненной работы (ст. 711 ГК РФ) при наличии возможности, обусловленной финансированием объекта.

Основой для определения размера промежуточных авансовых платежей является объем фактически выполненных Генподрядчиком работ за предыдущий месяц и планируемый объем работ на предстоящий месяц.

4.2. Плательщиком по настоящему Договору является Застройщик, реквизиты которого необходимо указывать при оплате работ по договору:

**ООО «СЗ «ОДСК-Л8»**

398005, Липецкая область, город Липецк, улица Ферросплавная, владение 40а, помещение 28.

ОГРН 1244800001665 ИНН 4800013609 КПП 480001001

р/с № 40702 810 2 0000 0237137 Банк ГПБ(ПАО)

К/СЧ 30101810200000000823 БИК 044525823

Генподрядчик ежемесячно до 19 числа текущего месяца представляет Техзаказчику согласованные Сторонами формы КС-2 (Приложение №1), КС-3 (Приложение №2) за предыдущий отчетный период со всеми расчетами на рассмотрение и утверждение.

Техзаказчик в течение 7 (семи) рабочих дней проверяет и оформляет формы КС-2 и КС-3, либо направляет письменный мотивированный отказ.

Генеральный подрядчик обязан обеспечить подписание актов о приемке выполненных работ по форме КС-2 и справок о стоимости выполненных работ и затрат по форме КС-3 Генподрядчиком, Техническим заказчиком и Застройщиком.

Суммы авансовых платежей в размере 100% засчитываются в счет оплаты выполненных работ за отчетный период.

В случае превышения суммы авансового платежа над суммой выполненных работ, оставшаяся сумма авансового платежа будет засчитываться в следующем отчетном периоде.

В течение 10 (десяти) рабочих дней после подписания актов по форме КС-2 и справки о стоимости выполненных работ КС-3 Застройщик производит доплату до 100% стоимости фактически выполненных Генподрядчиком работ за отчетный период (в случае необходимости).

Застройщик и генподрядчик обязуются ежеквартально, не позднее 10 (Десять) рабочих дней после окончания квартала подписывать Акт сверки расчетов по Договору.

4.3. Порядок сдачи и приемки фактически выполненных работ и юридическое значение составления актов о приемке выполненных работ по форме КС-2 и справок о стоимости выполненных работ и затрат по форме КС-3 определено в разделе 7 настоящего договора.

4.4. Окончательный расчет по договору производится Застройщиком после полного завершения строительства и подписания акта приемки объекта капитального строительства (приемки Техзаказчиком и Застройщиком от Генподрядчика результата работ по настоящему договору) и Акта сверки расчетов с зачетом всех ранее произведенных по договору платежей, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания указанных документов.

4.5. Оплата стоимости работ Застройщиком осуществляется путем перечисления денежных средств на расчетный счет Генподрядчика, либо иными способами, не противоречащими действующему законодательству РФ.

4.6. В исключительных случаях, при наличии письменного обращения Застройщика и при наличии согласования Техзаказчика, оплата работ и услуг, выполненных/оказанных Генподрядчиком в связи с исполнением настоящего Договора на основании договоров, заключенных Техзаказчиком от имени Застройщика, может производиться Техзаказчиком на расчетный счет Генподрядчика в соответствии с условиями таких договоров. При этом при осуществлении платежа в адрес Генподрядчика от имени Застройщика Техзаказчик обязан сделать в платежных поручениях соответствующую отметку - «оплата по договору дата \_\_\_\_ № \_\_\_\_ от имени и за счет ООО «СЗ «ОДСК-Л8» (счет на оплату, дата, номер)».

## **5. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН**

### **5.1. Обязательства Техзаказчика**

Для выполнения настоящего договора Техзаказчик:

5.1.1. Осуществляет строительный контроль в целях проверки соответствия выполняемых работ требованиям проектной и подготовленной на ее основе рабочей документации, результатам инженерных изысканий, требованиям градостроительного плана земельного участка, требованиям технических регламентов в целях обеспечения безопасности зданий и сооружений.

5.1.2. До начала производства работ передает Генподрядчику комплектную проектную и подготовленную на ее основе рабочую документацию в трех экземплярах, согласованную в установленном порядке с соответствующими организациями и службами в полном объеме, материалы инженерных изысканий (согласно Приложения №9), разрешение на строительство.

5.1.3. Выдает Генподрядчику разрешение на производство работ и предоставляет точки подключения к инженерным коммуникациям.

5.1.4. Техзаказчик вправе приостанавливать производство работ при осуществлении их с отступлениями от проектных решений, технических регламентов, стандартов и сводов правил.

5.1.5. Своевременно в процессе производства работ осуществляет строительный контроль и с этой целью приемку работ, выполненных Генподрядчиком.

5.1.6. При появлении в процессе строительства каких-либо замечаний к проектной и подготовленной на ее основе рабочей документации, необходимости внесения в указанную документацию дополнений и изменений, производит корректировку рабочей документации в сроки, обеспечивающие бесперебойное ведение работ.

5.1.7. Технический заказчик обязуется уведомлять Генподрядную организацию о начале работ по технологическому присоединению не позднее 5 рабочих дней с даты заключения договора о техприсоединении с ресурсоснабжающей организацией и/или получения информации от ресурсоснабжающей организации о сроках осуществления работ по техприсоединению

### **5.2. Обязательства Генподрядчика**

Для выполнения настоящего договора Генподрядчик:

5.2.1. Выполнит на условиях настоящего договора работы в соответствии с проектной и подготовленной на ее основе рабочей документацией, требованиями технических регламентов, стандартов, сводов правил и со сроками производства работ согласно п.3.3., и передаст Объект (результат работ) Техзаказчику.

5.2.2. Генподрядчик вправе привлекать субподрядчиков только по письменному согласованию с Техзаказчиком, при этом Генподрядчик заключает договоры с субподрядными организациями только после согласования их с Техзаказчиком.

5.2.3. Несет ответственность перед Техзаказчиком/Застройщиком за ненадлежащее исполнение работ по настоящему договору, в том числе и работ, выполненных с привлечением Генподрядчиком субподрядчиков.

5.2.4. Качественно выполняет все виды работ согласно требованиям технических регламентов, стандартов и сводов правил.

5.2.5. Осуществляет отражение хода строительства в журнале производства работ (общем, специальном).

5.2.6. Оформляет своевременно необходимую исполнительную документацию и представляет ее Техзаказчику.

5.2.7. Обеспечивает безопасное выполнение работ. Соблюдает в течение всего срока выполнения работ необходимые меры противопожарной безопасности, промышленной безопасности, радиационной безопасности, электробезопасности, правила техники безопасности и санитарии, правила охраны труда и охраны окружающей среды.

5.2.8. Устраняет выявленные при эксплуатации скрытые дефекты, допущенные по вине Генподрядчика, в течение гарантийного срока.

5.2.9. Обеспечивает содержание и уборку строительной площадки и прилегающей к ней пятиметровой зоны, а также выполнение на строительной площадке необходимых мероприятий по охране труда. В 3-х дневный срок с момента завершения работ по настоящему Договору обязуется вывезти за пределы строительной площадки принадлежащее ему имущество, машины и оборудование (освободить строительную площадку и/или Объект).

5.2.10. Самостоятельно обеспечивает строительство электроэнергией, водой и т.д.

5.2.11. Генподрядчик принимает на себя обязательство обеспечить строительство упомянутого в п. 1.1. Объекта строительными материалами, изделиями и конструкциями, предварительно согласовав с Техзаказчиком комплектность, стоимость и т.д. в соответствии с технической документацией и нести ответственность за соответствие используемых материалов и оборудования, проектным спецификациям, государственным стандартам и техническим условиям.

При необходимости временного отопления объекта в зимний период Генподрядчик компенсирует затраты по оплате газа и его транспортировке, с учетом объемов фактически потребленного Генподрядчиком газа.

5.2.12. Генподрядчик обязан передать Техзаказчику за пять дней до начала приемки законченного строительством Объекта и подписания Сторонами акта приемки объекта капитального строительства (приемки результата работ) акты освидетельствования работ, конструкций участков сетей инженерно-технического обеспечения объекта, иную документацию, необходимую для эксплуатации объекта.

5.2.13. Генподрядчик обязан привлекать к исполнению работ, указанных в настоящем Договоре, квалифицированных рабочих, имеющих соответствующий разряд и прошедших медицинское освидетельствование. Иностранная сила используется только при наличии соответствующих разрешений.

5.2.14. Генподрядчик обязан своими силами и средствами обеспечивать получение всех необходимых профессиональных допусков, лицензий на право производства Работ, требуемых в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе, разрешения и согласования, связанные с использованием иностранной рабочей силы.

На привлечение иностранных рабочих Генподрядчик обязан оформить официальное разрешение на привлечение этих рабочих в установленном законодательством РФ порядке. Все предписания государственных органов РФ в части законодательства РФ о привлечении иностранной рабочей силы, миграционного законодательства, паспортно-визового режима, должны неукоснительно соблюдаться Генподрядчиком в отношении привлекаемых им работников. Генподрядчик несёт ответственность за наличие у него разрешений на привлечение и использование иностранных работников, наличие у привлекаемых им иностранных работников разрешений на работу, наличие у привлекаемых им иностранных работников регистрации по месту жительства/месту пребывания в соответствии с законодательством РФ, а также за соблюдение требований законодательства РФ в части обязательного уведомления органа миграционной службы, органа, ведающего вопросами занятости населения, а также налогового органа о привлечении к трудовой деятельности иностранного гражданина.

5.2.15. При привлечении для производства работ на Объекте иностранной рабочей силы Генподрядчик обязуется:

- за свой счет нести все расходы и обязательства, связанные с размещением, пребыванием и регистрацией данных специалистов и рабочих Генподрядчика на территории Российской Федерации,

- соблюдать порядок въезда своих специалистов на территорию РФ и выезда из нее, согласно действующему законодательству РФ;

- гарантировать нахождение персонала Генподрядчика на объекте только в рабочее время;
- отстранять от работ на Объекте иностранный персонал Генподрядчика, в случае нарушения последним действующего законодательства РФ.

5.2.16. Генподрядчик несет материальную ответственность за использование иностранной рабочей силы в соответствии с действующим законодательством РФ и, безусловно, обязуется по первому требованию оплатить в полном объеме все расходы Техзаказчика/Застройщика, прямо или косвенно связанные с использованием Генподрядчиком иностранной рабочей силы.

5.2.17. В случае, если Генподрядчиком допущены нарушения, за которые на Техзаказчика/Застройщика уполномоченными органами будут наложены штрафные санкции, Генподрядчик компенсирует Техзаказчику/Застройщику суммы штрафов в течение 3-х дней со дня предоставления Техзаказчиком документов, подтверждающих наложение штрафных санкций. В случае невозможности уплаты Генподрядчиком вышеуказанных сумм, Техзаказчик имеет право удержать их из платежа, причитающегося Генподрядчику.

5.2.18. В случае, если Техзаказчик/Застройщик будет привлечен к ответственности в результате нарушения Генподрядчиком п. 5.2.14., п.5.2.15, п.5.2.16. Договора, Генподрядчик обязан помимо возмещения Техзаказчику/Застройщику в полном объеме всех сумм штрафных санкций, налагаемых соответствующими инстанциями, уплатить Техзаказчику/Застройщику неустойку в виде штрафа в размере 5% от цены Работ.

5.2.19. За 7 дней до начала работ разработать и передать Техзаказчику проект производства работ (ППР) в соответствии со СНиП, СП и ПОС, предоставленным Техническим заказчиком

5.2.20. Для оперативного решения вопросов, возникающих в процессе выполнения работ, представители Техзаказчика проводят еженедельные выездные совещания на площадке. Генподрядчик обязан назначить и направить своего полномочного представителя для участия в совещаниях, а также выполнять принятые на таких совещаниях решения, которые оформляются протоколом.

5.2.21. Генподрядчик обязуется в 10 - дневный срок принять меры к устранению недостатков, указанных письменно Техзаказчиком в журнале, а также в 10-дневный срок устранять замечания лица, осуществляющего авторский надзор и строительный контроль.

5.3. Перед началом работ Стороны проводят освидетельствование знаков геодезической разбивочной основы для строительства Объекта на соответствие требованиям проектной документации, техническим регламентам, иным нормативным правовым актам путем составления Акта по форме согласно Приложению № 7 к настоящему Договору.

5.4. Генподрядчик обязуется принять земельный участок под строительство Объекта на основании Акта, составленного по форме согласно Приложению № 6 к настоящему Договору

5.5. Уведомлять Техзаказчика письменно (в случае если это сделать невозможно по тем или иным причинам – выходные, праздничные дни, ночное время и т.д. сообщать предварительно – устно по телефону или иным доступным способом представителю Техзаказчика) о любых внеплановых событиях и происшествиях на Объекте, включая, но, не ограничиваясь:

- аварии (немедленно);
- несчастные случаи (немедленно);
- хищения и иные противоправные действия (в течение 24 (Двадцати четырех) часов);
- арест и/или блокирование счетов и/или иные обстоятельства, влияющие на платежи между Сторонами (в течение 24 (Двадцати четырех) часов);
- забастовки персонала Генподрядчика, действия третьих лиц, включая органы власти и местного самоуправления, прямо или косвенно касающиеся Объекта и взаиморасчетов Сторон и обязательств Сторон по Договору (в течение 24 (Двадцати четырех) часов);
- иные обстоятельства, факты, сообщения в средствах массовой информации (СМИ) и т.п. (в течение 24 (Двадцати четырех) часов).

## **6. ПРОИЗВОДСТВО РАБОТ.**

6.1. Подписанием настоящего Договора Генеральный подрядчик подтверждает, что он ознакомлен (и получил от Техзаказчика надлежащим образом заверенную копию) с Регламентом по организации безопасного производства работ генподрядными организациями (Приложение №8), принимает на себя обязательства по надлежащему выполнению и соблюдению всех мероприятий, требований и условий указанного Регламента и несет ответственность за их неисполнение и/или ненадлежащее исполнение.

6.2. Временные подсоединения коммуникаций на период выполнения работ на строительной площадке и вновь присоединенных коммуникаций в точках подключения осуществляет Генподрядчик.

6.3. Все поставляемые для строительства материалы должны иметь соответствующие сертификаты, технические паспорта и другие документы, удостоверяющие их качество.

6.4. Генподрядчик ведет журнал производства работ (общий, специальный), в котором отражается весь ход производства работ, а также все факты и обстоятельства, связанные с производством работ, имеющие значение во взаимоотношениях Техзаказчика и Генподрядчика.

Ежемесячно Техзаказчик проверяет и своей подписью подтверждает запись в журнале. Если он не удовлетворен ходом и качеством работ или записями Генподрядчика, то он излагает свое мнение в журнале.

6.5. Генподрядчик обязуется в трехдневный срок принять меры к устранению недостатков, указанных Техзаказчиком. Техзаказчик вправе вносить любые изменения в объем работ, которые, по его мнению, необходимы и не противоречат требованиям технических регламентов, стандартов и сводов правил и не снижают прочность конструкций и сооружений. При этом, в случае необходимости, Техзаказчик вносит необходимые изменения в проектную и подготовленную на ее основе рабочую документацию, утверждает внесенные изменения в установленном порядке и передает экземпляры Генподрядчику.

6.6. Техзаказчик назначает своего представителя на строительстве, который от его имени совместно с Генподрядчиком осуществляет приемку по акту выполненных работ, строительный контроль за их выполнением и качеством, а также производит проверку соответствия используемых Генподрядчиком материалов и оборудования условиям договора, проектной и подготовленной на ее основе рабочей документации.

6.7. Представитель Техзаказчика имеет право беспрепятственного доступа ко всем видам работ в любое время в течение всего периода строительства, соблюдая правила охраны труда, пожарной безопасности, промышленной безопасности, экологии, ГО и ЧС. При несоблюдении представителем Техзаказчика условий настоящего пункта Генподрядчик вправе не допустить его на объект строительства.

6.8. Генподрядчик до начала земляных работ при прокладке сетей и других работ вызывает эксплуатирующие организации и согласовывает с ними производство работ в охранной зоне.

6.9. Все временные здания и сооружения до начала их выполнения согласовываются с Техзаказчиком.

## **7. КОНТРОЛЬ ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ. СДАЧА И ПРИЕМКА РЕЗУЛЬТАТА РАБОТ.**

7.1. В целях надлежащего исполнения настоящего договора, Генподрядчик ежемесячно до 19 числа текущего месяца передает Техзаказчику выполненные работы по мере их готовности с составлением актов по форме КС-2, и справок по форме КС-3, подтвержденные комплектом исполнительной документации на заверченный объем работ со всеми расчетами для рассмотрения и подписания указанных документов.

Техзаказчик в течение 7 (семи) рабочих дней проверяет и подписывает формы КС-2 и КС-3, либо направляет Генподрядчику письменный мотивированный отказ.

7.2. Генподрядчик письменно, за два дня до начала приемки, извещает Техзаказчика о готовности отдельных ответственных конструкций и скрытых работ.

Их готовность подтверждается двухсторонними актами промежуточной приемки ответственных конструкций и актов освидетельствований скрытых работ.

Генподрядчик приступает к выполнению последующих работ только после письменного разрешения Техзаказчика, внесенного в журнал производства работ.

Если представитель Техзаказчика не является для освидетельствования скрытых работ, то акт подписывается Генподрядчиком в одностороннем порядке, с приложением копии уведомления (извещения) Техзаказчика о готовности отдельных ответственных конструкций и скрытых работ к приемке. Если закрытие работ выполнено без участия Техзаказчика, который не был письменно информирован об этом, или информирован с опозданием, то по его требованию Генподрядчик обязан за свой счет вскрыть любую часть скрытых работ согласно указанию Техзаказчика, а затем восстановить ее.

7.3. Организация приемки законченного строительством объекта и оформление документов, удостоверяющих такую приемку, осуществляется по Акту приемки объекта капитального строительства в соответствии с действующим законодательством РФ (Приложение №3).

7.4. Генподрядчик передает Техзаказчику за пять дней до начала приемки заверченного строительством Объекта работ два экземпляра исполнительной документации в составе, определенном Техзаказчиком.

7.5. До приемки Техзаказчиком результата работ по настоящему договору незавершенный строительством Объект находится в ответственном владении Генподрядчика, и Генподрядчик несет риски утраты и или порчи выполненных работ (овеществленного результата выполненных промежуточных работ в незавершенном строительством Объекте) до приемки Техзаказчиком

завершенного строительством Объекта (до приемки Техзаказчиком результата работ по настоящему договору).

## **8. САНКЦИИ.**

8.1. Стороны несут ответственность за неисполнение предусмотренных Договором обязательств и (или) ненадлежащее их исполнение в соответствии с условиями настоящего Договора, а также в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8.2. Уплата неустойки (пени, штрафа) за неисполнение и/или ненадлежащее исполнение предусмотренных Договором обязательств, а также возмещение убытков, причинённых неисполнением и/или не надлежащим исполнением обязательств, не освобождает Генерального подрядчика от исполнения обязательств по настоящему Договору.

8.3. За нарушение Генеральным подрядчиком срока начала и/или окончания выполнения работ и/или любого этапа работ, Техзаказчик/Застройщик имеет право потребовать, а Генеральный подрядчик обязан оплатить неустойку в размере 0,5% за каждый день просрочки от общей стоимости договора, указанной в п. 2.1. настоящего Договора.

В случае передачи Техзаказчиком Генподрядчику техдокументации, определенной в п.5.1.2, после срока начала выполнения любого этапа работ, закрепленного в графике, Генподрядчик вправе продлить сроки исполнения работ на период просрочки передачи техдокументации, а также предъявить штраф в размере 0,5% от стоимости этапа работ, по которому нарушен срок передачи техдокументации, за каждый день просрочки.

8.4. В случае нарушения Генеральным подрядчиком срока предоставления исполнительной документации, указанной в настоящем Договоре, а равно в случае предоставления Генеральным подрядчиком Техзаказчику не полного комплекта исполнительной документации, Техзаказчик/Застройщик имеет право потребовать, а Генеральный подрядчик обязан оплатить штраф в размере 50 000 (пятьдесят тысяч) рублей за каждый случай нарушения указанных обязательств.

8.5. В случае привлечения Генеральным подрядчиком субподрядных организаций для работы на Объекте без получения предварительного письменного согласования с Техзаказчиком, Техзаказчик/Застройщик имеет право потребовать, а Генеральный подрядчик обязан оплатить штраф в размере 50 000 (пятьдесят тысяч) рублей за каждый случай нарушения указанных обязательств.

8.6. В случае несвоевременного освобождения Генеральным подрядчиком строительной площадки и/или Объекта от принадлежащего ему имущества, Техзаказчик/Застройщик имеет право потребовать, а Генеральный подрядчик обязан уплатить штраф в размере 50 000 (пятьдесят тысяч) рублей за каждый день просрочки исполнения обязательства.

8.7. За несоблюдение Генеральным подрядчиком требований настоящего договора о нахождении на строительной площадке работников Генерального подрядчика исключительно в специальной одежде Техзаказчик/Застройщик имеет право наложить на Генерального подрядчика штраф, в размере 50 000 (пятьдесят тысяч) рублей за первый случай нарушения, 100 000 (сто тысяч) рублей за каждый последующий случай, с удалением нарушителя со строительной площадки и/или Объекта.

8.8. В случае нарушения Генеральным подрядчиком требований Регламента по организации безопасного производства работ подрядными организациями Техзаказчик/Застройщик имеет право предъявить Генеральному подрядчику штраф в размере 10 000 (десять тысяч) рублей за каждый факт нарушения за исключением штрафов, предусмотренным настоящим Договором.

8.9. Генподрядчик несет материальную ответственность за использование иностранной рабочей силы в соответствии с действующим законодательством РФ и, безусловно, обязуется по первому требованию оплатить в полном объеме все расходы Техзаказчика/Застройщика, прямо или косвенно связанные с использованием Генподрядчиком иностранной рабочей силы.

8.10. Генподрядчик возмещает Техзаказчику/Застройщику суммы штрафов, неустоек и убытков, взысканных с Техзаказчика/Застройщика третьими лицами, в т.ч. органами власти (штрафные санкции контролирующих организаций, судебные издержки и т.д.), Участниками долевого строительства вследствие неисполнения или ненадлежащего исполнения Генподрядчиком принятых на себя обязательств по настоящему Договору, в том числе за нарушение сроков передачи объектов долевого строительства в рамках Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации.

8.11. Ущерб, причиненный Техзаказчику/Застройщику или третьим лицам вследствие выполнения Генподрядчиком работ по настоящему договору, подлежит возмещению Генподрядчиком в полном объеме.

8.12. В случае неисполнения Генподрядчиком либо представителем Техзаказчика условий настоящего договора Стороны вправе предъявить друг другу следующие штрафные санкции:

а) за нарушение на строительной площадке и/или Объекте правил противопожарной безопасности правил техники безопасности при нахождении на строительной площадке и при производстве работ – штраф 10 000 (десять тысяч) рублей за каждый случай нарушения.

б) за курение на строительной площадке и/или Объекте в неположенных местах – штраф 10 000 (десять тысяч) рублей за каждый случай нарушения с удалением нарушителя со строительной площадки и/или Объекта.

в) за нарушение правил охраны окружающей среды – штраф в размере 10 000 (десять тысяч) рублей за каждый случай нарушения.

г) за появление представителя Техзаказчика либо персонала Генподрядчика или лиц, привлеченных Генподрядчиком, на строительной площадке и/или Объекте в состоянии алкогольного или иного вида опьянения, Техзаказчик вправе отстранить данных лиц от работы на весь срок производства работ, при этом виновная Сторона уплачивает штраф в размере 10 000 (десять тысяч) рублей за первый случай обнаружения, 20 000 (двадцать тысяч) рублей за каждый последующий случай обнаружения.

д) за каждый случай нарушения правил охраны труда, создавший аварийную ситуацию и/или приведший к аварии или несчастному случаю - штраф в размере 30 000 (тридцать тысяч) рублей.

8.13. Техзаказчик/Застройщик вправе предъявить Генеральному подрядчику следующие дополнительные штрафные санкции:

а) за опоздание на проводимые Техзаказчиком совещания, о которых Генподрядчик был уведомлен надлежащим образом, - штраф в размере 5 000 (пять тысяч) рублей за каждый случай опоздания, за отсутствие на проводимых Техзаказчиком совещаниях, о которых Генподрядчик был уведомлен надлежащим образом, - штраф в размере 25 000 (двадцать пять тысяч) рублей за каждый случай отсутствия.

б) за нарушение Генподрядчиком сроков устранения замечаний, выполнения указаний (распоряжений) Техзаказчика, в том числе зафиксированных в протоколах проводимых совещаний по строительству объекта - штраф в размере 25 000 (двадцать пять тысяч) рублей за каждый день просрочки исполнения обязательств.

в) нарушение мероприятий по обеспечению биобезопасности влечёт за собой наложение штрафа в размере 100 000 (сто тысяч) рублей за каждый подтвержденный факт выявления данного нарушения.

г) за невыполнение, а также нарушение Генподрядчиком п. 5.5. настоящего Договора – штраф 30 000 (тридцать тысяч) рублей за первый случай невыполнения, 50 000 (пятьдесят тысяч) рублей за каждый последующий случай невыполнений указанных обязательств.

д) за неисполнение Генподрядчиком обязанности обеспечить подписание актов о приемке выполненных работ по форме КС-2 и справок о стоимости выполненных работ и затрат по форме КС-3 Генподрядчиком, Техническим заказчиком и Застройщиком-штраф в размере 10 000(десять тысяч)рублей за каждый случай неисполнения.

е) за нарушение обязательств по вывозу строительного и бытового мусора со строительной площадки и/или Объекта и прилегающей территории, а также за складирование строительного мусора в не предназначенных для этого местах - штраф в размере 30 000 (тридцать тысяч) рублей за каждый случай нарушения.

8.14. Настоящим Стороны пришли к соглашению о том, что в случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Генподрядчиком своих обязательств по настоящему Договору Застройщик вправе произвести удержание сумм причиненных ему убытков; сумм расходов, понесенных Техзаказчиком/Застройщиком, в т.ч. сумм расходов на устранение недостатков и дефектов работ, сумм расходов на проведение экспертизы и сумм иных расходов Застройщика; любых сумм, уплаченных Застройщиком третьим лицам в связи с выполнением ими работ и оказанием услуг по устранению недостатков и дефектов Работ; любых сумм неустоек и санкций (штрафов, пеней и т.д.); процентов за пользование чужими денежными средствами (ст. 395 ГК РФ), предусмотренных настоящим Договором и/или Дополнительными соглашениями и/или Приложениями к нему и/или действующим законодательством РФ и/или Договорами, заключенными с третьими лицами, и/или возникших по иным основаниям, из любых сумм, подлежащих уплате Генподрядчику по настоящему Договору.

## **9.РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**



9.1. Все споры, разногласия и претензии, которые могут возникнуть в связи с исполнением, расторжением или признанием недействительным Договора, Стороны будут стремиться решить путем переговоров с соблюдением обязательного претензионного порядка. Сторона, у которой возникли претензии и/или разногласия, направляет другой Стороне сообщение с указанием возникших претензий и/или разногласий.

Срок для ответа на претензию – 15 календарных дней со дня направления претензии. Возникшие договоренности в обязательном порядке фиксируются дополнительным соглашением сторон (или протоколом), становящимся с момента его подписания неотъемлемой частью настоящего договора.

9.2. Если, по мнению одной из сторон не имеется возможности разрешить возникший между сторонами спор, то он разрешается арбитражным судом Орловской области в установленном порядке.

## **10. ГАРАНТИИ**

10.1. Генподрядчик гарантирует:

- надлежащее качество используемых материалов, конструкций, оборудования и систем в период гарантийной эксплуатации Объекта, соответствие их проектным спецификациям, ГОСТ и ТУ, обеспеченность их соответствующими сертификатами, техническими паспортами и другими документами, удостоверяющими их качество;

- качество выполнения всех работ в соответствии с проектной и подготовленной на ее основе рабочей документацией и действующими нормами и техническими условиями; своевременное устранение недостатков и дефектов, выявленных при приемке работ и в период гарантийной эксплуатации Объекта, если они возникли по вине Генподрядчика;

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

10.2. Гарантийный срок нормальной эксплуатации Объекта за исключением технологического и инженерного оборудования, устанавливается с даты подписания сторонами акта приемки объекта капитального строительства. Срок гарантии устанавливается в шестьдесят шесть месяцев.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта, устанавливается с даты подписания сторонами акта приемки объекта капитального строительства и составляет сорок два месяца.

Если в период гарантийной эксплуатации Объекта обнаружатся дефекты, препятствующие его нормальной эксплуатации, то Генподрядчик обязан их устранить за свой счет и в установленный Техзаказчиком/Застройщиком разумный срок. Гарантийный срок в этом случае продлевается соответственно на период устранения дефектов.

10.3. Для участия в составлении акта, фиксирующего дефекты, Генподрядчик обязан направить своего представителя не позднее 5 (Пяти) календарных дней со дня получения письменного извещения Техзаказчика об обнаружении дефектов. При отказе Генподрядчика от составления или подписания акта обнаруженных дефектов и недоделок, для их подтверждения Техзаказчик может назначить квалифицированную экспертизу, которая составит соответствующий акт по фиксированию дефектов и недоделок и их характера, что не исключает право сторон обратиться в арбитражный суд по данному вопросу.

Расходы на экспертизу несет Генподрядчик, за исключением случаев, когда экспертизой установлено отсутствие нарушений Генподрядчиком условий договора подряда или причинной связи между действиями Генподрядчика и обнаруженными недостатками. В указанных случаях расходы на экспертизу несет сторона, потребовавшая назначения экспертизы, а если она назначена по соглашению между сторонами, обе стороны поровну.

10.4. В случае, если Техзаказчиком будут обнаружены некачественно выполненные работы, то Генподрядчик своими силами и без увеличения стоимости строительства обязан в согласованный срок переделать эти работы для обеспечения их надлежащего качества. При невыполнении Генподрядчиком этой обязанности Техзаказчик вправе для исправления некачественно выполненных работ привлечь другую организацию с оплатой расходов за счет Генподрядчика.

## **11. ФОРС-МАЖОР**

11.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное невыполнение обязательств по настоящему договору, если оно явилось следствием природных явлений, действий внешних объективных факторов и прочих обстоятельств непреодолимой силы, на время действия этих обязательств, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего договора.

## **12. ОХРАНА РАБОТ**

12.1. Генподрядчик обеспечит самостоятельно, без дополнительной компенсации со стороны Застройщика, надлежащую охрану материалов, оборудования, строительной техники и другого имущества на территории строительной площадки, от начала работ до завершения

строительства и приемки Техзаказчиком и Застройщиком завершено строительством Объекта работ.

### **13.СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

13.1. Настоящий договор вступает в силу со дня его подписания и заканчивает свое действие после расчетов между сторонами за законченный Объект и исполнение всех иных обязательств по договору.

13.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору считаются действительными, если они оформлены в письменном виде и подписаны сторонами. Все предыдущие письменные или устные соглашения между сторонами теряют силу, если они противоречат настоящему договору.

13.3. Настоящий договор подписан в 2-х экземплярах; по одному для каждой из сторон.

Приложения:

1. Приложение №1- Форма акта о приемке выполненных работ по форме КС-2
2. Приложение №2- Форма справки о стоимости выполненных работ и затрат по форме КС-3
3. Приложение №3- Форма Акта приемки объекта капитального строительства
4. Приложение №4- График производства работ
5. Приложение №5- Сводная смета
6. Приложение № 6- Форма Акта передачи земельного участка под строительную площадку
7. Приложение №7- Форма Акта освидетельствования геодезической разбивочной основы объекта капитального строительства
8. Приложение №8- Регламент по организации безопасного производства работ генподрядными организациями
9. Приложение №9 – Акты по итогам геодезических работ

### **14. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН.**

**Техзаказчик: ООО «ОДСК-ИНЖИНИРИНГ», действующий от имени и в интересах**

**Застройщика – ООО «СЗ «ОЛСК-Л8»**

302002, ОРЛОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ГОРОД ОРЁЛ, Г ОРЁЛ, ПЛ МИРА, Д. 7Г, ПОМЕЩ. 7

ИНН: 5752083796 КПП: 575201001

р/с 40702810147000008272, Орловское отделение № 8595 ПАО Сбербанк г. Орел

к/с 30101810300000000601, БИК 045402601

Директор \_\_\_\_\_ **Ю.О. Попов**

**Генподрядчик: ООО «ОСУ-2»**

302038, Орловская обл., Орловский р-н, ул. Раздольная, д.101

ИНН 5720009052 КПП 572001001 ОГРН 1025700693138

р/с 40702810747000100651, Отделение №8595 Сбербанка России

к/с 30101810300000000601, БИК 045402601

Директор \_\_\_\_\_ **А.А. Посулихин**

**СОГЛАСОВАНО**

**Застройщик: ООО «СЗ «ОДСК-Л8»**

Директор \_\_\_\_\_ **К.Ю. Ерихов**