

ДОГОВОР ПОДРЯДА

г. Москва

"__" _____ 200__ г.

ООО «СтройМастер» в лице Генерального директора **XXXXXX XXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX**, действующей на основании устава, именуемое в дальнейшем **Застройщик** и **XXXX XXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX**, 24 июля 1975 года рождения, место рождения: г. Москва, гражданство: Российской Федерации, пол: муж., паспорт **XX XX XXXXXXXX**, выданный ОВД **XXXXXXX** района г. Москвы 01 августа 2006 года, код подразделения **XXX-XXX**, проживающий по адресу: Московская область, **XXXXXXX** район, **XXXXXXXXXX**, дом 24, действующий на основании Гражданского кодекса, именуемый в дальнейшем **Заказчик**, вместе именуемые **Стороны** заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

Застройщик закупает строительные материалы, необходимые для строительства жилого дома, нанимает необходимый персонал и подрядные организации, занимается получением необходимых документов в государственных органах для строительства и подключения коммуникаций дома расположенного по адресу: Московская область, Красногорский район, поселок Нахабино, **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, дом **XX**.

Заказчик оплачивает строительство дома, расположенного по вышеуказанному адресу, включая услуги Застройщика в соответствии с разделом 4 настоящего договора.

2. Обязанности сторон

Застройщик обязуется:

2.1. Произвести закупку всех необходимых строительных материалов и систем для выполнения нижеследующих пунктов.

2.2. Произвести заливку железобетонной конструкции уходящей под землю не менее чем на 1,5 метра и шириной не менее чем 0,4 метра. Указанная конструкция является фрагментом фундамента 3-х этажного жилого дома и в точности повторяет его периметр, указанный на приложении №1, с учетом толщины стен.

2.3. Произвести заливку железобетонной плиты, толщиной не менее 0,2 метра, являющейся фрагментом фундамента жилого дома и одновременно полом первого этажа. Форма и площадь плиты указаны в приложении №2.

2.4. Возвести внешние стены из газосиликатных блоков, толщиной не менее 0,3 метра и внутренние стены дома толщиной не менее 0,2 метра в соответствии с эскизом дома (приложение №3), образующие первый этаж жилого 3-х этажного дома, с оконными проемами не менее 1,2x1,2 метра в каждой комнате. Высота потолка в неотделанном виде должна составлять не

менее 2,8 метров. Произвести обкладку стен этажа с наружной стороны облицовочным кирпичом. Залить железобетонное перекрытие между первым и вторым этажами, а также лестничные марши.

2.5. Возвести внешние стены из газосиликатных блоков, толщиной не менее 0,3 метра и внутренние стены дома толщиной не менее 0,2 метра в соответствии с эскизом дома (приложение №4), образующие второй этаж жилого 3-х этажного дома, с оконными проемами не менее 1,2x1,2 метра в каждой комнате. Высота потолка в неотделанном виде должна составлять не менее 2,8 метров. Произвести обкладку стен этажа с наружной стороны облицовочным кирпичом. Залить железобетонное перекрытие между вторым и третьим этажами, а также лестничные марши.

2.6. Возвести внешние стены из газосиликатных блоков, толщиной не менее 0,3 метра и внутренние стены дома толщиной не менее 0,2 метра в соответствии с эскизом дома (приложение №5), образующие третий этаж жилого 3-х этажного дома, с оконными проемами не менее 1,2x1,2 метра в каждой комнате. Высота потолка в неотделанном виде должна составлять не менее 2,8 метров. Произвести обкладку стен этажа с наружной стороны облицовочным кирпичом. Возвести двухскатную, утепленную минеральной ватой, кровлю построенного здания, покрытую металлочерепицей.

2.7. Установить пластиковые окна с двойным стеклом во всем доме.

2.8. Смонтировать электропроводку на 220 вольт до каждой квартиры дома. Подать заявку на получение технических условий электрификации жилого дома в соответствующие государственные органы.

2.9. После получения технических условий электрификации жилого дома реализовать их на объекте. Сроки выдачи и реализации технических условий регламентируются государством.

2.10. Смонтировать и ввести в эксплуатацию систему отопления с использованием котла импортного производства и разводкой до батарей, установить батареи в каждой комнате, смонтировать систему подачи горячей и холодной воды до каждой квартиры. Подать заявку на получение технических условий газификации жилого дома в соответствующие государственные органы.

2.11. После получения технических условий газификации жилого дома реализовать их на объекте. Сроки выдачи и реализации технических условий регламентируются государством.

2.12. Смонтировать систему канализации. Установить входные двери в каждый подъезд.

2.13. Обустроить общественные помещения дома (лестницы и лестничные клетки), что включает в себя укладку в них напольной плитки, отделку стен и потолка общественных помещений штукатуркой с последующей покраской, монтаж осветительного оборудования в указанных помещениях.

2.14. Подать все необходимые документы для получения свидетельства на право собственности доли жилого дома государственного образца для Заказчика по поручению Заказчика.

Заказчик обязуется:

2.15. Произвести полную оплату строительства и услуг Застройщика в соответствии с разделом 4 настоящего договора.

2.16. Предоставлять всю необходимую для строительства дома документацию, подтверждающую его право на собственность земельного участка (Свидетельство на собственность доли земельного участка и договор дарения доли земельного участка на его имя) в семидневный срок с момента оповещения.

2.17. Не препятствовать проведению строительных и иных работ, связанных со строительством жилого дома по адресу: Московская обл., Красногорский район, пос. Нахабино, ул. Красноармейская, дом 26.

2.18. Не позднее чем в семидневный срок после оповещения предоставлять Застройщику доверенности, выписанные в строгом соответствии с образцом Застройщика, на предоставление интересов Заказчика в отношении подключения дома к городским коммуникациям, а также государственной регистрации права собственности доли жилого дома на имя Заказчика.

2.19. Информировать Застройщика о длительном отсутствии в Москве (более 1 недели) и невозможности подписания необходимых для строительства документов на протяжении этого времени.

2.20. Не вносить самостоятельно никаких изменений в конструкцию дома без письменного согласования с Застройщиком.

3. Условия выполнения работы

3.1. Строительство дома целиком оплачивает **XX** дольщиков земельного участка, каждому из которых принадлежит доля, соответствующая по площади одно или двухкомнатной квартире, или меньшее количество дольщиков, в случае, если несколько долей, соответствующих одно или двухкомнатной квартире принадлежит одному дольщику.

3.2. В результате строительства дома Заказчик получает в пользование квартиру №8 в соответствии с приложением №5, расположенную на 2 этаже, общей площадью не менее 30 квадратных метров. Заказчик не претендует на другие помещения дома, за исключением использования с целью прохода помещений общего назначения, необходимых ему для свободного доступа в его квартиру.

3.3. Застройщик оставляет за собой право приостановить стройку на время решения споров связанных со злостной задержкой оплаты со стороны двух или более дольщиков.

3.4. Срок выполнения Застройщиком своих обязательств описанных в пунктах 2.1., 2.2., 2.3., 2.4., 2.5., 2.6., 2.7., 2.8., 2.10., 2.12., 2.13. по данному договору составляет 15 месяцев с момента начала строительства дома, при условии выполнения всеми дольщиками своих обязательств в указанные сроки.

3.5. Заказчик обязуется своевременно и в полном объеме осуществлять все оплаты, оговоренные в настоящем договоре.

3.6. Заказчик оставляет за собой право переуступки своих обязательств третьей стороне в случае продажи или дарения принадлежащей ему доли земельного участка с обязательным уведомлением Застройщика. В этом случае настоящий договор перезаключается на имя стороны, приобретающей долю Заказчика в трехдневный срок с момента государственной регистрации сделки купли-продажи или дарения доли земельного участка.

3.7. Застройщик оставляет за собой право устанавливать окна меньшего размера в эркерах дома, там, где окна оговоренного в пунктах 2.4., 2.5., 2.6. размера не могут быть установлены в силу недостаточной ширины оконного пространства.

3.8. Строительство внутриквартирных перегородок не входит в стоимость данного договора.

3.9. Адрес проведения работ по постройке жилого дома: Московская обл., Красногорский район, пос. **XXXXXXXXXX**, ул. **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**.

3.10. Строительство дома начинается с **XXXXXXXXXX** 2009 года.

4. Порядок расчетов и штрафные санкции

4.1. Общая стоимость всех работ и материалов по настоящему договору составляет **XX.000 (XXXXXXXXXXXX)** долларов США. Указанную сумму Заказчик оплачивает Застройщику.

4.2. В момент подписания настоящего договора Заказчик оплатил Застройщику сумму в размере **XX.000 (XXXXXXX)** долларов США.

4.3. Заказчик выплачивает Застройщику сумму в размере **XX.000 (XXXXXXXXXX)** долларов США в течение 7 календарных дней с момента выполнения Застройщиком пунктов 2.2. и 2.3. настоящего договора. О выполнении работ указанных в пунктах 2.2. и 2.3. Застройщик информирует Заказчика по телефону.

4.4. Заказчик выплачивает Застройщику сумму в размере **XX.000 (XXXXXXXXXX)** долларов США в течение 7 календарных дней с момента выполнения Застройщиком пункта 2.4. настоящего договора. О выполнении работ указанных в пункте 2.4 Застройщик информирует Заказчика по телефону.

4.5. Заказчик выплачивает Застройщику сумму в размере **XX.000 (XXXXXXXXXX)** долларов США в течение 7 календарных дней с момента выполнения Застройщиком пункта 2.5. настоящего договора. О выполнении работ указанных в пункте 2.5. Застройщик информирует Заказчика по телефону.

4.6. Заказчик выплачивает Застройщику сумму в размере **XX.000 (XXXXXXXXXX)** долларов США в течение 7 календарных дней с момента выполнения Застройщиком пункта 2.6. настоящего договора. О выполнении работ указанных в пункте 2.6. Застройщик информирует Заказчика по телефону.

4.7. В случае задержки любого из платежей со стороны Заказчика, Заказчик выплачивает Застройщику штрафные санкции в размере 1% от стоимости договора за каждый календарный день просрочки.

4.8. В случае задержки любого из платежей со стороны Заказчика более чем на 30 календарных дней, Заказчик попадает под определение злостного неплательщика, из чего следует, что он утрачивает всякие права на строящийся дом, если в процессе переговоров сторон не найдено иное решение, зафиксированное в виде дополнительного соглашения к настоящему договору и удовлетворяющее интересам обеих сторон.

4.9. В случае задержки выполнения пунктов 2.16., а также 2.18 настоящего договора Заказчик выплачивает Застройщику штрафные санкции в размере 500 (пятьсот) долларов США за каждый день просрочки.

4.10. В случае нарушения пункта 2.20. настоящего договора Застройщик оставляет за собой право подвергнуть штрафу Заказчика на сумму необходимую для приведения конструкции дома к ее изначальному состоянию, но не более 20% от стоимости настоящего договора.

4.11. В случае нарушения Застройщиком пункта 3.4. по вине Застройщика, Застройщик выплачивает Заказчику штрафные санкции в размере 0,1% от стоимости договора, за каждый день просрочки, но не более 5%.

4.12. В стоимость данного договора не вошли оплата услуг нотариусов, осуществляемая при оформлении Заказчиком необходимых доверенностей, а также различные государственные пошлины, налоги и иные платежи, связанные со строительством, регистрацией и эксплуатацией дома.

5. Порядок разрешения споров.

5.1. Все споры между Застройщиком и Заказчиком решаются путем переговоров.

5.2. В случае если не удастся достичь согласия путем переговоров, спорные вопросы решаются через Московский городской суд Российской Федерации.

5.3. Стороны признают все форс-мажорные обстоятельства, описанные Законодательством Российской Федерации.

6. Заключительные положения.

6.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, и находятся по одному у каждой из Сторон.

6.2. Все оплаты по настоящему договору производятся в рублях по курсу ЦБ РФ на день оплаты плюс 1%.

6.3. Приложения №1, №2, №3, №4, №5 являются неотъемлемой частью настоящего договора.

6.4. Любые размеры, указанные в приложениях настоящего договора могут быть изменены на усмотрение Застройщика, в случае если эти

изменения не повлекут уменьшения общей площади каждой отдельно взятой квартиры.

7. Адреса и реквизиты сторон.

Заказчик: **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

Телефон: **XXX XX XX**

_____ / _____ /

Застройщик: **ООО «СтройМастер»**, **XXXXXX**, г. Москва, ул. **XXXXXX**, д. **XX**,
корп.2. Расчетный счет № **XXXXXXXXXXXX** в ОАО КБ «**XXXXXX**», кор. счет
XXXXXXXXXXXXXXXX, БИК **XXXXXX**, ИНН **XXXXXX**, КПП **XXXXXX**, ОКПО **XXXXX**,
ОКВЭД **XXXX**

www.dol-stroy.ru

Телефон: 649-31-73

Ген. Директор _____ /**XXXXXXXXXXXX**/