

ДОГОВОР № 1 НА ВЫПОЛНЕНИЕ ФУНКЦИЙ ТЕХНИЧЕСКОГО ЗАКАЗЧИКА

г. Красноярск

«31» января 2023 г.

Жилищно-строительный кооператив «Ветлужанская Дубрава», в лице председателя правления Исакова Сергея Анатольевича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Академстрой», в лице директора Либренца Сергея Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Технический заказчик**», с другой стороны, совместно в дальнейшем именуемые «**Стороны**», на основании решения внеочередного общего собрания членов Заказчика (протокол общего собрания от 15.12.2022 № 9), заключили настоящий договор о нижеследующем:

I. Термины и определения

В настоящем Договоре следующие понятия и выражения будут иметь значения, определенные ниже:

1. **Технический заказчик** – поименованное в настоящем Договоре в качестве такового юридическое лицо, соответствующее требованиям части 25 статьи 16.5. Федерального закона от 24.07.2008 года №161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства», пункту 22 части 1 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, уполномоченное Застройщиком осуществлять функции по реализации проекта по строительству Объекта в соответствии с условиями настоящего Договора.

2. **Застройщик** – Жилищно-строительный кооператив «Ветлужанская Дубрава», созданный как добровольное объединение граждан, указанных в части 4 статьи 16.5 Федерального закона «О содействии развитию жилищного строительства», в целях удовлетворения потребностей указанных граждан в жилых помещениях, путем объединения членами кооператива своих денежных средств для строительства на переданном в безвозмездное пользование для этих целей земельном участке, многоквартирных домов, и (или) объектов инженерной инфраструктуры, а также последующего управления созданными объектами и принявшее решение о реализации проекта по строительству Объекта, определяющее методы финансового обеспечения строительства и осуществляющее координацию работ по его реализации.

3. **Земельный участок** – земельный участок, расположенный по адресу: Россия, Красноярский край г. Красноярск, ул. Елены Стасовой, общей площадью 15 300 кв.м., с кадастровым номером 24:50:0100486:1161, принадлежащий на праве собственности Российской Федерации и переданный Застройщику в безвозмездное пользование на основании Договора безвозмездного пользования земельным участком жилищно-строительным кооперативом от «02» апреля 2019 г. № 21/1389-19).

4. **Объект** – предполагаемый к строительству на Земельном участке многоквартирный жилой дом, объекты инфраструктуры и объекты для эксплуатации жилья, проектная площадь которого определяется в порядке, установленном настоящим договором, соответствующий характеристикам стандартного жилья.

5. **Спецсчет** – расчетный счет, открытый Техническим заказчиком в кредитной организации для учета поступающих от Застройщика платежей по строительству Объекта.

6. **Строительная площадка (стройплощадка)** – земельный участок, отведенный в установленном порядке, для строительства и постоянного размещения Объекта и/или очереди объекта строительства, а также складирования материалов и конструкций, размещения машин, временных зданий и сооружений на период строительства.

7. **Проектная организация** – юридическое лицо, выполняющее по заданию Заказчика проектно-изыскательские работы.

8. **Генеральный подрядчик (Генподрядчик)** – юридическое лицо, соответствующее части 26 статьи 16.5. Федерального закона от 24.07.2008 года № 161-ФЗ «О содействии

развитию жилищного строительства», которое непосредственно организует работы по строительству Объекта.

9. **Субподрядчик** – юридическое лицо, привлекаемое Генеральным подрядчиком на основании договора для непосредственного выполнения отдельных видов строительных, специальных строительных, ремонтных, монтажных работ по строительству Объекта.

10. **Инженерная организация** – юридическое лицо, обладающее предусмотренным Градостроительным кодексом РФ допуском к осуществлению работ по строительному контролю и надзору, и осуществляющее указанные функции на основании заключенного с ним договора.

11. **Производственная документация** – совокупность документов, отражающих ход производства строительно-монтажных работ и техническое состояние Объекта и очередей объекта строительства (исполнительные схемы и чертежи, рабочие графики, акты приемки и ведомости выполненных объемов работ, общие и специальные журналы работ и др.).

12. **Техническая документация** – комплект документов, включающий систему графических, расчетных и текстовых материалов, используемых при строительстве, реконструкции, техническом перевооружении и капитальном ремонте, а также в процессе эксплуатации Объекта и очередей объекта строительства.

13. **Пуско-наладочные работы** – комплекс мероприятий и работ, выполняемых в период подготовки и проведения индивидуальных испытаний и в период комплексного опробования оборудования Объекта и очередей объекта строительства.

14. **Скрытые работы** – отдельные виды работ, результат которых недоступен для визуальной оценки и скрываемый последующими работами и конструкциями.

15. **Общее имущество многоквартирного дома** – входящие в состав указанного многоквартирного дома помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке).

16. **Федеральный закон №161-ФЗ** – Федеральный закон от 24.07.2008 года №161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» в действующей редакции.

II. Предмет Договора

1. В соответствии с настоящим Договором Технический заказчик обязуется от имени и за счет Застройщика осуществлять определенные настоящим Договором и действующим законодательством функции Технического заказчика при проектировании, строительстве стандартного жилья и объектов инженерной инфраструктуры и вводе в эксплуатацию Объекта: многоквартирный жилой дом в соответствии с Проектной документацией – (Приложение 3), получившей положительное заключение экспертизы.

2. Итогом работы Технического Заказчика по настоящему Договору, являются заверченный строительством и сданный в эксплуатацию жилой дом, объекты инженерной инфраструктуры в соответствии с законодательством РФ о градостроительной деятельности, техническими регламентами, иными нормативно-техническими документами, действующими на территории РФ, в сроки, установленные настоящим договором. Результаты проектирования и строительства Объекта должны соответствовать Проектной документации (Приложение № 3), получившей положительное заключение экспертизы.

3. Жилые помещения Объекта строительства, должны соответствовать характеристикам стандартного жилья, утвержденным Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации (Минстрой России) от 29.04.2020 №237/пр «Об утверждении условий отнесения жилых помещений к стандартному жилью», а также выполняться с установкой предусмотренного проектом инженерного оборудования, обеспечиваться индивидуальными приборами регулирования и учета потребления коммунальных ресурсов.

4. Застройщик обязуется оплатить оказанные Техническим заказчиком услуги в размере и сроки, согласованные сторонами настоящим Договором.

5. Конкретный перечень оказываемых Техническим заказчиком услуг по настоящему Договору определяется в соответствии с положениями статьи III настоящего Договора. Технический заказчик оказывает услуги по настоящему Договору в объеме, установленном сторонами при заключении настоящего Договора.

6. Застройщик, подписывая настоящий Договор, гарантирует, что содержание настоящего договора и приложений к нему согласовано на общем собрании членов ЖСК.

7. Технический заказчик оказывает услуги, предусмотренные настоящим Договором, в период с момента заключения настоящего Договора до завершения строительства Объекта и сдачи Объекта в эксплуатацию. Срок завершения строительства Объекта и сдачи Объекта строительства в эксплуатацию 31 декабря 2024 года.

III. Объем услуг и работ по договору

1. В объем оказываемых Техническим заказчиком по настоящему договору услуг включаются:

1.1. Выполнение в течение всего срока действия договора функций технического заказчика, включая, но не ограничиваясь:

- решение вопросов, связанных с отбором организации для доработки проектной документации и других видов работ, получение от имени и по поручению Застройщика технических условий и иных данных для проектирования или изменения проектной документации;

- организация доработки проектной документации по жилому дому, объектам инфраструктуры и (при необходимости) объектам для эксплуатации жилого дома, контроль выполнения проектных работ, согласование и утверждение изменений проектной документации;

- внесение от имени и по поручению Застройщика изменений в проект планировки и межевания территории, в зону действия которого попадает Земельный участок (при необходимости);

- обеспечение получения разрешения на строительство;

- организация корректировки проектной и иной документации (при необходимости);

- заключение договоров технических заданий на выполнение подрядных работ по строительству жилого дома, объектов инфраструктуры и (при необходимости) объектов для эксплуатации жилого дома в соответствии с утвержденной проектной и рабочей документацией;

- заключение договоров на поставку материалов, оборудования и выполнения иных работ, связанных с процессом строительства;

- организация управления строительством в границах участка;

- организация наладки и опробования оборудования, инженерных сетей и других мероприятий по подготовке объектов к эксплуатации;

- обеспечение получения необходимых для строительства Объекта разрешений, согласований, допусков;

- представление интересов Застройщика на стадии получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию;

- обеспечение получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома, объектов инфраструктуры и (при необходимости) объектов для эксплуатации жилых домов в эксплуатацию с получением разрешения на ввод в эксплуатацию указанных объектов.

1.2. Осуществление строительного контроля (технического надзора).

1.3. Обеспечение подготовки и передачи Застройщику исполнительной документации в объеме требований нормативно-технической документации.

1.4. Обеспечение непревышения стоимости строительства жилья и объектов инженерной инфраструктуры, стоимость выполнения инженерных изысканий, подготовки проектной документации, подключения (технологического присоединения) объектов жилищного строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и технологического присоединения объектов жилищного строительства к электрическим сетям и иных работ, товаров, услуг, связанных с таким строительством, суммы паевых взносов, рассчитанной в соответствии с частью 27 статьи 16.5 Федерального закона от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» и установленной в пункте 1 статьи VII настоящего договора.

2. Заключение всех договоров с обязательным уведомлением Застройщика о заключенном договоре с предоставлением копий заключенных договоров, подготовка документации, необходимой для строительства Объекта, осуществление запросов, уведомлений, получение необходимых разрешений, согласований, допусков и т.п. осуществляется Техническим заказчиком от имени и за счет Застройщика. Приемка результата работ, услуг осуществляется Техническим заказчиком от имени и за счет Застройщика. Застройщик обязуется предоставить Техническому заказчику все необходимые доверенности на соответствующие полномочия.

3. Каждый из указанных в пункте 1 настоящей статьи видов услуг будет считаться оказанным только при одновременном наличии следующих признаков:

- услуги оказаны в полном объеме и с надлежащим качеством;
- обеспечены всеми документами, предусмотренными законодательством Российской Федерации и настоящим договором (технические отчеты, документы, проектная документация, экспертные заключения, исполнительная документация и т.д.), за исключением работ и документов, проведение/выполнение которых согласно условий настоящего договора возложено на Технического заказчика. Порядок передачи документов Застройщику определен в положениях настоящего договора.

IV. Права и обязанности Технического заказчика

1. Обязанности Технического заказчика:

1.1. Определять и совершать все фактические и юридические действия, необходимые для проектирования и строительства Объекта, определять последовательность их выполнения, в случаях, предусмотренных настоящим договором.

1.2. Планировать и координировать работы, выполняемые привлеченными проектными, строительными-монтажными и иными организациями, осуществлять, самостоятельно либо совместно с инженерной организацией, контроль своевременного исполнения ими предписаний органов государственного строительного надзора;

1.3. Заключить договор на доработку проектно-сметной документации по строительству от имени и за счет Застройщика, осуществлять контроль его исполнения; предоставить проектной организации необходимые для доработки проектной документации данные, информацию и документы; утвердить доработанную проектную документацию, предварительно согласовав ее с Застройщиком; представлять интересы Застройщика по вопросам прохождения согласования проектной документации и получения положительного заключения экспертизы проекта; при необходимости утверждать и согласовывать изменения в проектную документацию, предварительно согласовав их с Застройщиком; заключить договор на авторский надзор с проектной организацией;

1.4. С соблюдением условий части 26 статьи 16.5 ФЗ 161 заключить от имени заказчика договор на осуществление функции Генерального подрядчика по строительству Объекта, заключить договоры с указанными лицами, определять условия выполнения соответствующих работ или оказания услуг;

1.5. Осуществить при необходимости выбор организации, выполняющей функции строительного контроля (инженерной организации), заключить договор, контролировать его исполнение; организовать проведение инженерной организацией контроля за деформациями и состоянием зданий и сооружений в зоне влияния строительства.

1.6. Осуществить приемку работ с участием инженерной организации, в том числе приемку выполненных работ по видам работ, приемку скрытых работ, окончательную приемку с оформлением актов по установленным формам; подписывать акты приемки выполненных работ (КС-2) после проставления в них соответствующей визы инженерной организации.

1.7. Представлять интересы Застройщика в государственных органах и органах местного самоуправления, органах государственного строительного надзора, иных контролирующих органов, коммерческих и иных организациях по вопросам, связанным со строительством Объекта (в том числе участвовать в проверках, проводимых органами государственного строительного надзора, ведомственными инспекциями и комиссиями) для чего: получать необходимые согласования и разрешения на строительство, от имени и по поручению Застройщика получать технические условия на подключение очередей объекта строительства к действующим инженерным сетям, подавать и получать документы, запросы, письма, разъяснения, информацию, согласования и осуществлять иные необходимые действия.

1.8. Своевременно, в срок не более трех рабочих дней с даты обнаружения, уведомлять Застройщика о выявленных недостатках и предложениях по их устранению, предъявляемых соответствующими государственными органами и органами местного самоуправления в процессе согласования проектной и иной документации по Объекту, согласовывать с Застройщиком действия и мероприятия по устранению недостатков;

1.9. Обеспечить соблюдение сроков выполнения настоящего Договора.

1.10. Подготовить либо обеспечить подготовку земельного участка для начала строительных работ, определить объемы и места вывоза и завоза грунта и (или) плодородного слоя почвы, сохранять материалы инженерных изысканий, геодезическую разбивочную основу, проектную документацию, разрешение на строительство (копию); определить установленные места складирования и вывоза грунта, мусора, материалов от разборки, рубки насаждений, непригодных для вторичного использования, карьеров для завоза недостающего грунта, точки подключения и передать разрешения на подключение к действующим сетям энергоснабжения, водоснабжения, канализации и др.; контролировать выполнение подрядными организациями соблюдения полученных от Технического заказчика и инженерной организации—указаний, касающихся строительства Объекта.

1.11. При необходимости прекращения строительства или его приостановления более чем на шесть месяцев обеспечить консервацию, а именно выполнить работы по подготовке Объекта к консервации и передать законсервированный Объект Застройщику по акту приема-передачи. При отсутствии вины Технического заказчика затраты на подготовку Объекта к консервации и содержание Объекта на весь период консервации несет Застройщик.

1.12. Получить разрешение соответствующих эксплуатирующих организаций на использование на период проведения строительно-монтажных работ действующих коммуникаций, источников водо-, энергоснабжения, заключить необходимые для этого договоры и оплачивать потребляемые водо- и энергоресурсы;

1.13. Осуществить необходимые действия и обеспечить постановку на государственный кадастровый учет законченного строительством объекта. Обеспечить проведение обмеров органами технической инвентаризации отдельных помещений на объекте строительства;

1.14. Осуществить представление интересов Застройщика на стадии получения разрешения на ввод соответствующей очереди объекта строительства в эксплуатацию, для чего подавать в органы, уполномоченные на выдачу разрешений на ввод объекта в эксплуатацию соответствующие заявления и иные документы;

1.15. Обеспечить подключение построенного Объекта к сетям инженерно-технического обеспечения, проверить условия соответствующих договоров на предмет их соответствия техническим условиям, заключить договоры от имени и за счет Застройщика;

1.16. Заключать договоры, необходимые для выполнения настоящего договора, от имени и за счет Застройщика, контролировать их выполнение, осуществлять денежные расчеты, принимать результаты выполненных работ/услуг, получать товары. К договорам, заключаемым Техническим заказчиком в интересах Застройщика, применяются следующие требования к:

- наличию гарантийных обязательств по выполнению работ Генподрядчиком, субподрядчиком, инженерной организацией (Исполнителем).

Все договоры, заключаемые Техническим заказчиком от имени и за счет Застройщика предоставляются Застройщику в копиях одновременно с предоставлением отчета, а по окончании действия настоящего Договора в оригиналах по Акту приема-передачи;

1.17. Получить разрешение при необходимости на производство работ в полосе отвода подземных коммуникаций и инженерных сооружений;

1.18. Извещать либо организовать извещение органов государственного строительного надзора о каждом случае возникновения аварийных ситуаций на объекте и очередях объекта строительства; о сроках завершения работ, которые подлежат проверке и об иных фактах, связанных с ходом строительства, в случаях, установленных законодательством;

1.19. Обеспечить круглосуточную охрану Объекта и имущества, находящегося на территории строительной площадки.

1.20. Организовать пуско-наладочные работы, включая сертификацию электроустановок и электромонтажных работ, а также осуществить либо организовать осуществление необходимых действия по регистрации в органах Ростехнадзора лифтов.

1.21. При обнаружении инженерной организацией или контролирующими органами отступлений от требований проектной и иной документации, действующих строительных норм и правил, заключенных договоров, которые могут ухудшить качество работ, или иных недостатков выполненных работ, заявлять об этом (предъявлять письменные претензии) подрядной организации; контролировать (при необходимости – совместно с инженерной организацией) устранение всех выявленных недостатков; участвовать совместно с Застройщиком в претензионно-исковой работе в случае предъявления виновной стороне санкций или требований о возмещении убытков; в течение двух рабочих дней с момента выявления уведомить Застройщика (письмом и путем внесения соответствующей записи в журнал производства работ) Застройщика о недостатках, влекущих увеличение сроков строительства, могущих повлечь причинение вреда третьим лицам или их имуществу либо строящимся в рамках настоящего договора очередям объекта строительства, о принятых и предлагаемых инженерной организацией и контролирующими органами мерах по устранению таких недостатков;

1.22. Обеспечить получение и комплектацию полного комплекта исполнительной, производственной и технической документации по всем видам работ произведенных на всех этапах строительства.

1.23. Обеспечить наличие санитарно-эпидемиологических заключений на полимерные и синтетические материалы, применяемые в строительстве.

1.24. Обеспечить выполнение необходимых противопожарных мероприятий, мероприятий по безопасности труда в строительстве и охране окружающей среды в период выполнения работ на стройплощадке, а также иных обязательных условий, предусмотренные законодательством РФ, настоящим Договором и приложениями к нему, влияющих на безопасность Объекта. Нести ответственность за последствия, связанные с нарушением правил пожарной безопасности, правил безопасности труда в строительстве и правил охраны окружающей среды. В случае необеспечения указанных мероприятий Технический заказчик возмещает Заказчику, а также третьим лицам причиненные убытки.

1.25. При исполнении настоящего Договора Технический заказчик обязуется руководствоваться письменными указаниями Застройщика, надлежащим образом переданными Техническому заказчику, а также действующим законодательством РФ.

1.26. В сроки и порядке, установленные настоящим договором, предоставлять Застройщику ежемесячный отчет, отчитываться об объемах и основаниях расходования денежных средств, полученных от Застройщика для целей исполнения настоящего Договора, об

исполнении условий заключенных им договоров с третьими лицами, и об иных действиях, осуществленных в рамках исполнения настоящего договора. К отчету Технического заказчика, который подается в свободной форме должны быть приложены доказательства осуществленных им расходов, включая выписки со спецсчета.

1.27. Если выполнение Техническим заказчиком своих обязательств по настоящему договору обусловлено передачей Застройщиком необходимой информации, документации, материалов, оборудования, согласованием (утверждением) Застройщиком отдельных действий Технического заказчика или документов, осуществлением Застройщиком финансирования, Технический заказчик вправе не приступать к выполнению соответствующего обязательства, письменно уведомив об этом Застройщика, до получения соответствующего исполнения последнего.

1.28. Хранить, а по окончании строительства Объекта передать Застройщику всю документацию, составленную в процессе строительства Объекта.

1.29. Не позднее одного месяца с даты получения разрешения на ввод Объекта строительства в эксплуатацию, передать Застройщику законченный строительством Объект с одновременной передачей в полном объеме подлинников проектной и технической документации, разработанной до начала и в процессе строительства, разрешения на строительство и на ввод Объекта или очереди объекта строительства в эксплуатацию со всеми обязательными к ним приложениями.

1.30. Немедленно известить Застройщика и до получения от него указаний приостановить работы по проектированию и строительству при обнаружении:

- возможных неблагоприятных для Застройщика последствий выполнения его указаний о способе оказания услуг или исполнения работ по строительству.

- иных не зависящих от Технического заказчика обстоятельств, угрожающих годности или прочности результатов строительства либо не позволяющих завершить ее в срок.

В этом случае Технический заказчик не несет ответственность перед Застройщиком за задержку строительства на количество дней, требующееся Застройщику для принятия решения о дальнейшем продолжении строительства и оказании услуг, а также устранение создавшихся обстоятельств.

1.31. Выполнить иные обязательства, корреспондирующие правам Застройщика по настоящему Договору.

2. Права Технического заказчика:

2.1. Требовать своевременного исполнения Застройщиком всех обязательств, как указанных в настоящем договоре, так и не указанных, но корреспондирующих правам Технического заказчика и вытекающих из цели настоящего Договора.

2.2. Требовать возмещения всех убытков в виде реального ущерба, в случае нарушения Застройщиком обязательств по настоящему Договору.

2.3. Использовать результаты проектных работ, полученных в рамках исполнения настоящего Договора, для иных целей.

2.4. Требовать от Застройщика доплаты к стоимости договора, если по результатам обследования территориального бюро технической инвентаризации органов осуществляющих инвентаризацию и учет, площадь жилых и нежилых помещений увеличилась относительно проектной. Порядок расчетов между сторонами установлен статьей VII настоящего договора.

2.5. Увеличить свое вознаграждение за счет разницы между согласованной Сторонами стоимостью договора и фактическими затратами на проектирование и строительство, при условии выполнения работ в объемах, согласованных сторонами при подписании настоящего договора.

2.6. Предлагать Застройщику варианты осуществления строительства, отличные от описанных в настоящем договоре. При этом Технический заказчик не вправе отступить от условий договора до момента получения письменного согласия Застройщика. В противном случае Технический заказчик обязан по требованию Застройщика устранить все отступления от договора за свой счет. Срок выполнения как отдельных этапов, так и всей работы на время такого устранения не продлевается.

V. Права и обязанности Застройщика

1. Права Застройщика:

1.1. Требовать в установленные сроки отчета от Технического заказчика.

1.2. Требовать от Технического заказчика возврата части стоимости договора, если по результатам обследования территориального бюро технической инвентаризации органов осуществляющих инвентаризацию и учет, площадь жилых и нежилых помещений уменьшилась относительно проектной. Порядок расчетов между сторонами установлен статьей VII настоящего договора.

1.3. Контролировать деятельность Технического заказчика путём направления своих представителей к месту строительства, либо путём привлечения для контроля третьих лиц.

1.4. Приостанавливать строительство, если Техническим заказчиком не соблюдаются техника безопасности, а также иные обязательные условия, предусмотренные законодательством РФ, договором и приложениями к нему.

1.5. Проверять самостоятельно или с привлечением третьих лиц всю полученную Застройщиком документацию на предмет соответствия законодательству РФ.

2. Обязанности Застройщика:

2.1. Оплачивать услуги Технического заказчика и возмещать расходы Технического заказчика на проектирование и строительство в пределах стоимости настоящего Договора определенной пунктом 1 статьи VII настоящего договора.

2.2. Выполнять иные обязательства, являющиеся встречными по отношению к обязательствам Технического заказчика, в установленные настоящим договором сроки, а если такие сроки не установлены - в кратчайшие сроки, учитывая, что от их исполнения зависит соблюдение сроков проектирования и строительства Объекта строительства;

2.3. Письменно согласовывать в следующие сроки на основании запросов Технического заказчика:

- изменения в проектную документацию – 5 (пяти) рабочих дней с даты получения Застройщиком запроса;
- действия Технического заказчика на основании его запросов - 3 (трех) рабочих дней с даты получения запроса.

2.4. Оказывать содействие Техническому заказчику в выполнении принятых последним на себя обязательств по настоящему Договору, включая предоставление информации, документов и т.п. необходимой для реализации целей настоящего Договора.

Технический заказчик при направлении запроса Застройщику об оказании содействия должен мотивировать необходимость предоставления такой информации и документации. Сроки предоставления документов и информации - 3 (три) рабочих дня, с даты поступления соответствующего запроса Технического заказчика, если иной срок не будет указан в такой заявке или согласован сторонами.

2.5. Выдать Техническому заказчику и указанным им сотрудникам доверенность на право совершения действий по осуществлению обязанностей, предусмотренных настоящим Договором. По истечении срока действия доверенности, Застройщик обязуется выдать новую, аналогичную ранее выданной, доверенность, и так до окончания строительства Объекта (вводу в эксплуатацию объекта строительства на Земельном участке).

2.6. В течение 5 (пяти) рабочих дней с даты заключения настоящего договора, либо в течение трех дней с момента создания документов, имеющих отношение к осуществлению сторонами обязательств по настоящему Договору, передать Техническому заказчику по акту приема-передачи копии всей имеющейся документации, в том числе проектной, материалы, договоры, заключенные в отношении Объекта и Земельного участка, в том числе документы основания права пользования земельным участком, Устав ЖСК в действующей редакции, и т.п.

2.7. Застройщик обязуется рассмотреть предложенные Техническим заказчиком в соответствии с пунктом 2.6. статьи IV настоящего Договора варианты выполнения работ, отличные от описанных в настоящем Договоре и направить письменный ответ в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего письменного запроса.

Непоступление Техническому Заказчику в указанный срок ответа от Застройщика означает отказ Застройщика от предложенного варианта.

2.8. Принять от Технического заказчика оказанные услуги, включая документы, предусмотренные настоящим Договором, в срок, указанный в настоящем договоре.

2.9. Утвердить при наличии положительного заключения экспертизы проектной документации измененную проектную документацию (в случае её изменения) в течение 12 (двенадцати) рабочих дней.

2.10. Обеспечить продление действия Договора безвозмездного пользования Земельным участком, что является необходимой предпосылкой для осуществления Техническим заказчиком строительства Жилого дома и объектов инфраструктуры на Земельном участке.

2.11. Выполнить иные обязательства, предусмотренные настоящим Договором и приложениями к нему.

VI. Порядок и сроки оказания услуг и выполнения работ

1. Сроки оказания услуг Техническим заказчиком **с даты заключения договора по 31.12.2024 г. (срок окончания строительства Объекта)**, в соответствии с графиком производства работ, утверждаемом Сторонами после получения разрешения на строительство.

2. По соглашению Сторон, исходя из обстоятельств, складывающихся в период осуществления проектирования и строительства Объекта, в график производства работ (далее также – график строительства) могут быть внесены изменения.

3. В случае если в процессе исполнения настоящего Договора возникнет необходимость в оказании дополнительных работ/услуг, хотя прямо и не названных в настоящем Договоре, но необходимых на момент заключения настоящего Договора для достижения цели договора, указанной в пункте 2 статьи II настоящего договора, такие работы/услуги считаются входящими в объем работ/услуг по договору и дополнительной оплате не подлежат.

4. В случае если в процессе исполнения настоящего Договора потребуется внесение изменений в градостроительную документацию г. Красноярск, то срок исполнения обязательств по настоящему Договору увеличивается на срок выполнения и согласования таких изменений.

5. Технический заказчик вправе, по своему усмотрению, привлекать для исполнения обязанностей, предусмотренных настоящим Договором, третьих лиц, при этом Технический заказчик несет ответственность за надлежащее исполнение обязанностей привлеченными им третьими лицами.

6. Стороны ежемесячно организуют совместные совещания для решения текущих вопросов, связанных с исполнением настоящего договора. Плановые совещания проходят ежемесячно, внеплановые - по требованию одной из сторон с уведомлением второй стороны (с обоснованием причины такого внепланового совещания и примерного перечня специалистов, присутствие которых на таком совещании является обязательным) не менее чем за сутки до даты совещания.

Сообщение о проведении совещания направляется заинтересованной стороной второй стороне любым способом – телефонограммой или по электронной почте.

7. На совещаниях, в частности, рассматриваются вопросы:

- об утверждении эскизных проектов, технических условий, смет затрат по строительству;
- о согласовании проектов планировки и застройки;
- об утверждении архитектурно-планировочных решений;
- планировки и конструктивные решения, содержащиеся в Проектной документации на проектируемые объекты;
- иные вопросы, требующие принятия совместного решения.

8. По результатам проведенных совещаний составляются протоколы, подписываемые всеми участниками совещаний, в которых содержатся все принятые решения по поставленным на совещаниях вопросам, в случаях, когда решение вопросов отнесено к компетенции Общего собрания членов ЖСК, в протоколе делается отметка о предварительном решении вопроса

Застройщиком с последующим утверждением Общим собранием, в срок, установленный Сторонами в протоколе. Ответственный за ведение протоколов – Застройщик.

9. Отчет о ходе выполнения настоящего договора предоставляется Техническим заказчиком Застройщику ежемесячно не позднее 5 числа следующего за отчетным месяцем, к отчету прикладываются копии документов, подтверждающих совершенные Техническим заказчиком действия (справки по форме КС-2, КС-3, копии заключенных договоров за период, универсальных передаточных документов, копии платежных поручений в пользу третьих лиц, а также по запросу: прочие документы бухгалтерской отчетности, результаты инженерных геодезических, геологических, метеорологических, экологических изысканий, отчеты полученные на стадии «Предэскиз», проектную документацию стадий «Эскиз», «Проект», «Рабочая документация», «Исполнительная документация», отчеты стройнадзора, и др.

10. Застройщик рассматривает, утверждает и передает утвержденный отчет Техническому заказчику с отметкой «Утверждено» и подписью Председателя Правления ЖСК или иного уполномоченного лица в течение 5 рабочих дней. При наличии замечаний по отчету - в этот же срок направляет их в письменном виде для устранения. При отсутствии в указанный в настоящем пункте срок письменного ответа Застройщика в отношении отчета, отчет считается принятым Застройщиком и утвержденным им.

11. Утвержденный Застройщиком отчет является основанием для подписания двустороннего акта приемки оказанных услуг Техническим заказчиком. Отсутствие замечаний по отчету в установленный в пункте 9 настоящей статьи срок обязывает Застройщика подписать акт приемки оказанных услуг за соответствующий период. При наличии замечаний Застройщика по отчету, на их устранение и согласование нового отчета (в случае обоснованности замечаний Застройщика) отводится 2 рабочих дня с даты получения Техническим заказчиком замечаний.

12. В рамках настоящего договора услуги Технического заказчика считаются оказанными в полном объеме после завершения строительства Объекта и ввода его в эксплуатацию. Приемка оказанных услуг, выполненных на промежуточных этапах, означает лишь подтверждение Застройщиком факта оказания услуг Техническим заказчиком по выполнению графика производства работ и отсутствия видимых недостатков в результатах строительства (включая документацию, оборудование и материалы), а также согласие на оплату оговоренной части суммы договора.

Услуги в целом по договору считаются оказанными, а Технический заказчик – исполнившим свои обязательства, в момент подписания обеими сторонами итогового акта приемки оказанных услуг. Услуги, оказанные Техническим заказчиком за период, считаются принятыми с момента утверждения Застройщиком отчета технического заказчика за соответствующий период и подписания Акта приемки оказанных услуг.

Если в процессе исполнения договора у сторон возникнет необходимость осуществить передачу друг другу документов, материалов, оборудования и т.д., то такая передача осуществляется на основании актов приема-передачи соответствующих объектов.

13. Порядок передачи окончательного результата оказанных услуг:

13.1. Услуги по настоящему договору считаются окончательно оказанными только после предоставления Застройщику завершеного строительством жилого дома, объектов инженерной инфраструктуры, исполнительной документации на них, как они описаны в настоящем договоре и приложениях к нему, разрешения на ввод объектов в эксплуатацию и подписания сторонами итогового акта приема-передачи результатов выполненных работ.

13.2. В течение 14 (рабочих) дней с момента завершения строительства по настоящему договору Технический заказчик, подготавливает и передает Застройщику три экземпляра итогового акта приема-передачи результатов выполненных работ установленной законодательством Российской Федерации формы (КС-11), который должен содержать описание выполненной по договору работы.

13.3. Застройщик в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения итогового 9 акта проверяет и подписывает его и передает один экземпляр Техническому заказчику. При наличии возражений Застройщик в этот же срок направляет Техническому заказчику отказ от

подписания итогового акта с указанием недостатков, подлежащих устранению, а также сроков, в течение которых это должно быть сделано. Застройщик подписывает итоговый акт после полного устранения Техническим заказчиком всех нарушений. При условии получения акта ввода Объекта в эксплуатацию Застройщик обязан подписать Итоговый акт в течение десяти рабочих дней.

VII. Цена договора, стоимость строительства, услуг, возмещаемых расходов

Технического заказчика и порядок расчетов

1. Стоимость настоящего Договора (**Цена договора, Стоимость строительства дома**) составляет **385 126 877 (триста восемьдесят пять миллионов сто двадцать шесть тысяч восемьсот семьдесят семь) рублей**, в том числе налоги и сборы, предусмотренные законом.

Стоимость Договора определена сторонами как сумма произведения размера общей площади жилых помещений (6 063 кв.м.), включая площадь балконов с коэффициентом 0,3, и площадь лоджий с коэффициентом 0,5 создаваемого Объекта на стоимость 1 кв.м. общей площади жилых помещений, которая составляет **63 520 рублей**. Расходы, ранее произведенные Застройщиком в целях строительства Объекта (в том числе расходы по оплате произведенных инженерных изысканий и изготовленной Проектной документации, а также проведения независимой экспертизы, на общую сумму 6 000 000 руб.) в стоимость, подлежащую уплате Техническому заказчику не включаются. Итоговая стоимость строительства Объекта, с учетом ранее произведенных Застройщиком затрат, составляет 64 510 руб. за 1 кв.м. площади жилья.

Стоимость Договора включает в себя стоимость строительства жилого дома и объектов инженерной инфраструктуры; стоимость изменения проектной документации (при необходимости); подключения (технологического присоединения) объектов жилищного строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и технологического присоединения объектов жилищного строительства, перенос подземных коммуникаций, вознаграждение Техническому заказчику и иных работ, товаров, услуг, связанных со строительством Объекта, и в совокупности не может превышать общую сумму паевых взносов членов жилищно-строительного кооператива, установленную Уставом ЖСК «Ветлужанская дубрава» на основании решения общего собрания членов жилищно-строительного кооператива.

2. Цена настоящего договора подлежит корректировке после проведения территориальным бюро технической инвентаризации обмеров Объекта, пропорционально изменению размеров площади жилых помещений, указанных в статье II настоящего договора.

2.1. Сторонами устанавливается следующий порядок перерасчета Стоимости договора в случае изменения площадей жилых помещений Объекта:

2.2. В течение 5 дней после получения результатов замеров БТИ, которые направляются сторонам настоящего Договора, при увеличении фактических площадей от площадей, установленных проектной документацией, Технический Заказчик направляет Застройщику требование о доплате. Стоимость доплаты определяется пропорционально из расчета стоимости 1 кв.м, общей площади жилого помещения, с учетом ранее произведенных Заказчиком затрат, составляет 64 510 рублей 00 копеек. В течение 5 дней Застройщик должен совершить оплату увеличившихся площадей либо предоставить Техническому заказчику обоснованные возражения по требованию о доплате. Отсутствие своевременной оплаты со стороны Застройщика без мотивированных возражений и обоснований, дает право Техническому заказчику приостановить исполнение своих обязательств по настоящему договору до произведения такой оплаты.

2.3. В течение 5 дней после получения результатов замеров БТИ, которые направляются сторонам настоящего Договора, при уменьшении фактических площадей от площадей, установленных проектной документацией, Застройщик направляет Техническому Заказчику требование о возврате денежных средств. Размер возврата определяется пропорционально из расчета стоимости 1 кв.м, общей площади жилого помещения, с учетом ранее произведенных Заказчиком затрат, составляет 64 510 руб., включая НДС. В течение 5 дней Технический заказчик должен предоставить Застройщику обоснованные возражения по требованию о возврате. Возврат денежных средств осуществляется Застройщиком, путём уменьшения

очередного ежемесячного вознаграждения Технического заказчика на сумму подлежащую возврату, либо иным согласованным способом.

3. Расходы, понесенные Техническим заказчиком в части превышения стоимости настоящего Договора, при отсутствии обстоятельств, вызванных неисполнением или несвоевременным исполнением своих обязательств Застройщиком, производятся за счет Технического заказчика.

6. Осуществление расходов на проектирование и строительства с меньшими затратами чем установленная Стоимость договора, является прибылью Технического заказчика и не влечет изменения в виде уменьшения стоимости договора.

7. Расходы на строительство Объекта; стоимость выполнения инженерных изысканий; доработки проектно-сметной документации; подключения (технологического присоединения) объектов жилищного строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и технологического присоединения объектов жилищного строительства; перенос подземных коммуникаций и иных работ, товаров, услуг, связанных со строительством Объекта, оплачиваются Застройщиком в размере и сроки установленные Договорами, заключенными Техническим заказчиком и согласованными Застройщиком на основании письменного обращения Технического заказчика к Застройщику с обязательным приложением указанных Договоров и других необходимых документов.

7.1. Оплата работ по доработке проектно-сметной документации строительства Объекта производится в следующем порядке аванс в размере 50% от согласованной стоимости проектирования оплачивается Застройщиком в безналичном порядке на спецсчет Технического заказчика в течение тридцати рабочих дней со дня подписания настоящего Договора;

- остаток стоимости проектирования оплачивается Застройщиком в безналичном порядке на спецсчет Технического заказчика в течение пяти рабочих дней со дня получения Застройщиком проектно-сметной документации с полным комплектом рабочей документации и смет, вместе с положительным заключением экспертизы проектно-сметной документации.

7.2. Оплата проведения экспертизы доработанной проектно-сметной документации строительства Объекта производится в безналичном порядке на спецсчет Технического заказчика в течение пяти рабочих дней со дня передачи Застройщику положительного заключения экспертизы проектно-сметной документации на строительство дома.

7.3. Оплата за получение технических условий и подключение (технологическое присоединение) Объекта к электрическим сетям, сетям теплоснабжения, а также сетям водоснабжения и водоотведения, производится в следующем порядке:

- стоимость работ, авансовые платежи и сроки оплаты определяются условиями договора, заключаемого Техническим заказчиком от имени и за счет Застройщика с ресурсоснабжающей (либо сетевой) организацией.

7.4. Оплата за обследование участка на соответствие требованиям СЭС производится в следующем порядке:

- сроки оплаты определяются условиями договора, заключаемого Техническим заказчиком с организацией, выполняющей работы;

7.5. Оплата за перенос сетей электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения производится в следующем порядке:

- стоимость работ определяется согласованным с Заказчиком проектом переноса сетей;
- окончательный расчет производится Застройщиком в безналичном порядке на спецсчет Технического заказчика в течение пяти рабочих дней после подписания Сторонами Акта приема-передачи выполненных работ по переносу сетей.

7.6. Оплата за выполнение строительно-монтажных работ, сроки выполнения строительно-монтажных работ и вознаграждение Техническому заказчику производится в следующем порядке:

- полная сметная стоимость строительно-монтажных работ составляет разницу между стоимостью Договора, указанную в пункте 1 настоящей статьи Договора и фактической оплатой, произведенной за работы, указанные в пунктах 7.1.-7.5. настоящей статьи Договора и указывается Сторонами в Дополнительном соглашении к настоящему Договору, заключаемому

между Сторонами **не позднее пяти рабочих дней после получения разрешения на строительство;**

- стоимость работ, выполненных в течение месяца, определяется на основании Акта приема-передачи с приложением всех необходимых документов, предусмотренных договором строительного подряда между Техническим заказчиком и Генеральным подрядчиком (либо с Техническим заказчиком как с Генеральным подрядчиком), и оплачивается Застройщиком одновременно с ежемесячным вознаграждением Техническому заказчику в сумме 150 000 (сто пятьдесят тысяч) рублей, включая НДС, в безналичном порядке на спецсчет Технического заказчика не позднее пяти рабочих дней с даты подписания Акта приема-передачи, при условии, что Техническим заказчиком предоставлен Отчет Застройщику за предыдущий месяц.

7.8. Расходы, указанные в пунктах 7.1.-7.6., оплачиваются Застройщиком в объеме, не превышающем размер стоимости настоящего Договора, установленной пунктом 1 настоящей статьи.

8. Вознаграждение Технического заказчика составляет 150 000 (сто пятьдесят тысяч) рублей в месяц. Вознаграждение выплачивается Техническому заказчику ежемесячно до 10 числа следующего за отчетным месяцем в течение всего срока действия Договора вплоть до срока окончания строительства Объекта, при условии предоставления отчетов, предусмотренных подпунктом 1.26. статьи IV «Права и обязанности Технического заказчика», пунктом 9 статьи VI «Порядок и сроки оказания услуг и выполнения работ».

9. К возмещаемым расходам не относятся, и осуществляются за счет вознаграждения Технического заказчика общехозяйственные расходы Технического заказчика, такие как:

- расходы по аренде офисных и иных помещений для своего персонала;
- расходы по оплате коммунальных услуг, электроэнергии, необходимые для обеспечения строительства Объекта;
- услуг телефонии и обеспечения доступа к сети Интернет;
- расходы по круглосуточной охране Объекта и имущества, находящегося на территории строительной площадки;
- командировочные расходы;
- расходы на ГСМ;
- расходы на заработную плату и премирование сотрудников;
- почтовые, канцелярские расходы;
- иные расходы, не отнесенные напрямую к возмещаемым.

10. В установленный настоящим договором порядок и условия оплаты услуг Технического заказчика стороны могут вносить изменения в течение 5 рабочих дней с момента наступления следующих обстоятельств:

- если Техническим заказчиком понесены дополнительные расходы в связи несвоевременным или ненадлежащим исполнением Застройщиком своих обязательств по предоставлению или согласованию документов, перечислению сумм финансирования и т.п.);
- если сторонами внесены изменения в установленный настоящим договором порядок оплаты и (или) подписаны дополнительные соглашения об изменении объемов работ;
- если по запросу Технического заказчика будет принято решение об авансировании закупки материалов, необходимых для выполнения работ по договору, при условии соблюдения Техническим заказчиком п. 18 статьи VII настоящего договора.

11. Расчеты по Договору осуществляются в безналичном порядке платежными поручениями. Обязательства Застройщика по оплате считается исполненным в момент зачисления денежных средств на корреспондентский счет Банка, в котором открыт расчетный счет Технического заказчика.

12. Технический заказчик открывает специальный счет в банке, на который будут поступать денежные средства, перечисляемые Застройщиком в счет оплаты своих обязательств по исполнению договора (спецсчет).

13. Технический заказчик обязан не позднее пяти рабочих дней с момента окончания каждого календарного месяца предоставлять Застройщику ежемесячную справку о движении средств по спецсчету за предшествующий месяц.

14. Обеспечение исполнения обязательств по Договору принимается Сторонами в виде гарантийного удержания в размере 1% от стоимости строительства (включая стоимость работ, затрат и материалов, предъявляемых к оплате Техническим заказчиком или Генеральным подрядчиком). Обеспечение удерживается Заказчиком при каждом перечислении денежных средств Техническому заказчику и/или Генеральному подрядчику за выполненные работы (в том числе по формам КС-2, КС-3) и сохраняется до момента окончания обеспечения.

15. Обеспечение исполнения обязательств по Договору распространяется на срок выполнения работ, а также один год с момента окончания строительства объекта.

16. В случае продления срока выполнения работ, срока гарантийных обязательств Технический заказчик обязан оформить продление срок действия обеспечения исполнения Договора соразмерно увеличению срока выполнения работ, срока гарантийных обязательств.

17. В случае нарушения Застройщиком сроков оплаты, определенных настоящим Договором, Технический заказчик имеет право приостановить оказание услуг на срок до получения от Застройщика оплаты за оказанные услуги.

18. В случае предоставления Застройщиком Техническому заказчику аванса на закупку материалов, необходимых для выполнения работ по договору, Технический заказчик обеспечивает предоставление обеспечения в виде залога, безотзывной банковской гарантии или в ином виде на сумму не менее размера авансового платежа, на срок не менее срока фактического использования указанных материалов (до принятия их по форме КС-3).

VIII. Срок действия Договора

1. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания его Сторонами и действует до полного выполнения обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

2. Досрочное расторжение Застройщиком настоящего Договора допускается при условии, что Техническим заказчиком нарушены существенные условия настоящего договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации и настоящим договором, в том числе, при нарушении Техническим заказчиком сроков производства работ более чем на 60 (шестьдесят) дней, если такое нарушение не вызвано действиями/бездействием самого Застройщика либо изменениями объемов проектирования и строительства, согласованные сторонами, либо иного существенного нарушения договора.

3. Технический заказчик в одностороннем порядке может инициировать расторжение настоящего договора в случае необоснованного нарушения Застройщиком ежемесячного срока оплаты более чем 1 раз, и если сроки задержки при этом составляют более 10 (десяти) рабочих дней в каждом случае.

4. Технический заказчик в одностороннем порядке может инициировать расторжение настоящего договора в случае непродления Застройщиком Договора безвозмездного пользования Земельным участком с отнесением на Застройщика фактически понесенных Техническим заказчиком убытков.

5. Уведомление об одностороннем отказе от исполнения договора совершается в письменном виде, договор (полностью либо в соответствующей части) считается расторгнутым в дату, указанную в таком уведомлении, но не ранее чем по истечении 30 календарных дней с момента получения второй стороной соответствующего уведомления.

6. Стороны продолжают исполнять свои обязанности до последнего рабочего дня действия настоящего договора, в том числе обязанности по оплате.

7. В случае досрочного расторжения, в последний день действия настоящего Договора Технический заказчик передает все исполненное Застройщику, а также оригиналы документов, подтверждающих понесенные Техническим заказчиком расходы на строительство и проектирование, по акту приема-передачи, а Застройщик не позднее чем через пять рабочих дней производит окончательный расчет за фактически выполненные работы. В случае частичного выполнения работ Техническим заказчиком Застройщик обязан компенсировать ему стоимость фактически выполненных работ до даты расторжения договора.

8. При отсутствии вины Застройщика Технический заказчик вправе отказаться от исполнения обязательств по настоящему договору по основаниям, не оговоренным настоящим Договором, только при условии полного возмещения Застройщику убытков.

IX. Ответственность Сторон и Гарантийные обязательства Технического заказчика

1. Технический заказчик гарантирует, что все работы по настоящему договору будут выполнены качественно и в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности, техническими регламентами, иными нормативно-техническими документами, действующими на территории Российской Федерации.

Гарантийные обязательства распространяются на все работы, услуги, выполняемые в соответствии с настоящим Договором под контролем Технического заказчика, в том числе:

- все подготовленные и (или) согласованные и (или) полученные в соответствии с настоящим договором документы;
- все исследовательские и проектные работы;
- все строительные и монтажные работы;
- все контрольно-надзорные работы;
- все пусконаладочные работы;
- иные работы, названные в договоре, либо прямо не названные в нем, но необходимые для достижения цели договора, указанной в пункте 2 статьи II настоящего договора.

2. Гарантийный срок составляет:

- на здания и сопутствующие строительные конструкции – 5 лет, на оборудование, системы и коммуникации – 3 года с даты подписания итогового акта приема-передачи результатов выполненных работ.

3. Если в период гарантийной эксплуатации обнаружатся дефекты, то гарантийный срок продлевается соответственно на период устранения дефектов. Организацию устранения дефектов осуществляет Технический заказчик за свой счет с привлечением подрядных организаций, выполнивших строительные-монтажные и иные виды работ

4. Наличие дефектов и сроки их устранения фиксируются в двухстороннем акте обнаружения дефектов, при этом срок устранения дефекта не может превышать 30 дней с даты подписания акта, если иной срок не был согласован сторонами договора.

5. Порядок составления двухстороннего акта обнаружения дефектов: Застройщик, обнаруживший в период гарантийного срока какие-либо дефекты, незамедлительно сообщает об этом Техническому заказчику (по электронной почте с досылкой оригинала письма почтовым отправлением либо его передачи нарочным с получением на документе отметки о вручении), который обязан в течение 2-х рабочих дней с момента направления ему по электронной почте такого уведомления направить к Застройщику своего представителя для составления акта обнаружения дефектов и определения порядка их устранения.

В случае если по истечении 7 рабочих дней с момента направления Техническому заказчику по электронной почте уведомления его представитель не явится для составления акта обнаружения дефектов либо будет уклоняться от подписания акта, Застройщик вправе составить такой акт в одностороннем порядке.

6. Если Технический заказчик в течение срока, указанного в акте обнаружения дефектов, не устранит дефекты и недоделки в выполненных работах, включая документы и оборудование, Застройщик вправе при сохранении своих прав по гарантии устранить дефекты и недоделки силами третьих лиц с последующим возложением на Технического заказчика расходов по устранению недоделок.

7. Условия гарантии утрачивают свою силу в случаях:

- внесения Застройщиком или третьими лицами изменений в конструкцию здания и/или оборудования без согласования с Техническим заказчиком;
- несоблюдения Застройщиком или третьими лицами требований по эксплуатации, ремонту и обслуживанию зданий и/или оборудования;

- затопления, пожара и иных форс-мажорных обстоятельств, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на техническое состояние зданий, строительных конструкций, оборудования, систем и коммуникаций.

8. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего договора.

9. В случае нарушения Техническим заказчиком сроков строительства Объекта, определенного договором и Графиком производства работ, более чем на 30 дней, Застройщик вправе взыскать с Технического заказчика пеню в размере 0,1 % от общей цены невыполненных в срок работ начиная с 31 дня за каждый день просрочки, но не более 10 % от общей цены невыполненных работ.

10. За нарушение Застройщиком сроков оплаты более чем на 30 дней, Застройщик уплачивает пени в размере 0,1 % от стоимости просроченной суммы, за каждый рабочий день просрочки, начиная с 31 дня, но не более 10% от стоимости просроченной суммы.

11. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непреодолимых при данных условиях обстоятельств, в частности наводнение, землетрясение, других стихийных бедствий или каких-либо иных явлений природного характера, эпидемии, террористических актов, военных действий, а также изменений в действующем законодательстве, принятия муниципальных и иных нормативных правовых актов, делающих невозможным выполнение сторонами взятых на себя обязательств.

Надлежащим доказательством наличия указанных выше обстоятельств непреодолимой силы и их продолжительности будут справки, выдаваемые компетентными органами.

12. В случае внесения в законодательство РФ изменений, ухудшающих положение сторон по сравнению с их состоянием на дату заключения настоящего договора и приводящих к дополнительным затратам времени и денежных средств, согласованные сроки выполнения работ увеличиваются соразмерно этому времени в пределах срока безвозмездного срочного пользования земельным участком АО «ДОМ.РФ». Сроки и стоимость договора в этом случае уточняются в дополнительном соглашении.

13. Срок выполнения обязательств по настоящему договору увеличивается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства, предусмотренные пунктом 11, 12 настоящей статьи, и их последствия.

14. В случае если вследствие обстоятельств, указанных в пункте 11 настоящей статьи, просрочка в исполнении обязательств по настоящему договору составит более 6 (шести) месяцев, любая из сторон вправе отказаться от невыполненной части договора. При этом ни одна из сторон не вправе требовать возмещения убытков.

15. Технический заказчик гарантирует компенсировать Застройщику убытки, связанные с привлечением последнего к гражданской, административной и иной ответственности, и от уплаты каких-либо сумм по всем претензиям, требованиям, судебным искам, а также от всякого рода расходов, связанных с увечьями и несчастными случаями, в т.ч. со смертельным исходом, в процессе выполнения работ, в отношении персонала Генподрядчика (субподрядчика), инженерной организации. В случае возникновения претензий к Застройщику со стороны третьих лиц, в том числе государственных (муниципальных) органов и организаций, связанных с персоналом Генподрядчика (субподрядчика), инженерной организации, независимо от характера претензий, Технический заказчик привлекается к участию при рассмотрении данных вопросов.

Х. Заключительные положения

1. Договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения и действует до момента надлежащего исполнения обязательств сторонами, т.е. оказания Техническим заказчиком услуг в полном объеме, принятия оказанных услуг и оконченого строительством Объекта и оплата услуг и работ Застройщиком.

2. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего Договора, будут разрешаться по возможности путем переговоров между Сторонами, а при невозможности разрешить спор путем переговоров рассматриваются Арбитражным судом Красноярского края.

3. Претензионный порядок рассмотрения споров является обязательным. Срок для ответа на претензию устанавливается 10 (десять) рабочих дней с даты получения претензии второй стороной.

4. Заявления, уведомления, извещения, требования или иные юридически значимые сообщения, с которыми закон или Договор связывают наступление гражданско-правовых последствий для другой стороны, должны направляться сторонами любым из следующих способов:

а) в письменной форме заказным письмом с уведомлением о вручении по адресу места нахождения Стороны;

б) под роспись уполномоченному представителю Стороны, действующему на основании Устава, либо по доверенности;

в) в виде электронного сообщения подписанного усиленной квалифицированной цифровой подписью на адрес электронной почты, указанный в пункте 7 настоящей статьи.

5. Должны направляться с наложенным (курьерской доставкой) или ценным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении:

- уведомление об одностороннем отказе от исполнения Договора.

6. Сообщение считается полученным в день, указанный в уведомлении о вручении, либо, если оно было передано под роспись, в день, указанный в расписке. Если в расписке день получения сообщения не указан, оно не считается полученным.

7. В случае если письмо было возвращено организацией связи по причине отсутствия Стороны по адресу ее места нахождения (или по ее почтовому адресу), соответствующее сообщение считается полученным Стороной в день, когда оно было получено организацией связи по адресу места нахождения Стороны или по почтовому адресу Стороны. Сообщение, направляемое заказным письмом, должно быть подписано лицом, имеющим право действовать от имени соответствующей Стороны без доверенности, и должно быть скреплено печатью соответствующей Стороны; либо должно быть подписано лицом, действующим от имени соответствующей Стороны по доверенности, с приложением к сообщению копии доверенности, заверенной лицом, имеющим право действовать от соответствующей Стороны без доверенности.

Допускается направление корреспонденции на адреса электронной почты, при условии направления оригиналов корреспонденции почтовой связью в течение 30 календарных дней после направления сообщения в электронном виде:

ООО «Академстрой»: academstroy@mail.ru;

ЖСК «Ветлужанская Дубрава»: tsk.park@mail.ru,

8. Выбор способа направления сообщений принадлежит Стороне настоящего договора, направляющей соответствующее сообщение. При направлении одного и того же сообщения вышеуказанными способами, это сообщение считается полученным другой стороной в день, когда оно было получено первый раз, повторное получение сообщения значения не имеет.

9. Сообщения, направляемые способами, не предусмотренными в настоящей статье, а также направленные с нарушениями требований, установленных настоящим Договором, ни в каких случаях не могут признаваться надлежащими.

10. В случае изменения адреса места нахождения, и/или почтового адреса, указанного в настоящем Договоре, Сторона обязана в течение 2 (двух) рабочих дней уведомить об этом другую Сторону любым из указанных способов. Сообщения, направленные по прежнему адресу до дня получения уведомления об изменении адреса, считаются полученными другой Стороной согласно условиям настоящего Договора.

11. Если иное не предусмотрено законом или Договором, все юридически значимые сообщения по Договору влекут для адресата наступление гражданско-правовых последствий с момента истечения 10 дней после отправки соответствующего уведомления другой стороной.

12. Юридическое лицо несет риск последствий неполучения юридически значимых сообщений, доставленных по адресу, указанному в едином государственном реестре юридических лиц (ЕГРЮЛ), а также риск отсутствия по указанному адресу своего органа или представителя. Сообщения, доставленные по адресу, указанному в ЕГРЮЛ, считаются полученными юридическим лицом, даже если оно не находится по указанному адресу.

13. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны лишь при условии, что они совершены в письменной форме и подписаны Сторонами, либо уполномоченными на то представителями Сторон.

14. Приложения к настоящему Договору составляют его неотъемлемую часть.

15. Стороны обязаны незамедлительно извещать друг друга об изменении адреса, реквизитов счета, единоличного исполнительного органа, лиц ответственных за исполнение настоящего договора. Сторона, не сделавшая своевременно такого уведомления другой Стороне, не вправе ссылаться на ненадлежащее исполнение обязательств другой Стороной, если это исполнение было сделано по известным ей реквизитам и адресам, к известным лицам.

16. При исполнении своих обязательств по настоящему договору Стороны, их аффилированные лица, работники или посредники не совершают действия, квалифицируемые российским законодательством как дача/получение взятки, коммерческий подкуп, а также действия, нарушающие требования российского законодательства и международных актов о противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем.

17. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру у каждой из Сторон.

18. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

19. На момент заключения настоящего Договора приложениями к нему являются:

Приложение – Проектная документация шифр 03-04-2021-АС.

XI. Реквизиты и подписи Сторон:

Застройщик:

ЖСК «Ветлужанская Дубрава»

Почтовый адрес: 660036, г. Красноярск,

ул. Академгородок, д. 50.

ОГРН 1152468065331

ИНН/КПП 2463098903/246301001

Технический заказчик:

ООО «Академстрой»

Адрес: 660036, г. Красноярск,

ул. Академгородок, д. 18 Д

ОГРН 1112468011369

ИНН 2463226785 КПП 246301001

Председатель правления

Директор


С.А. Исаков
М.П. 


С.В. Либренц
М.П. 