

ЕРС-контракт (инжиниринг, поставки, строительство)

(договор на строительство "под ключ")

г. [вписать нужное]

[число, месяц, год]

[Полное наименование юридического лица], в дальнейшем именуемое Заказчик, в лице [должность, фамилия, имя, отчество], действующего на основании [Устава, положения, доверенности], с одной стороны, и [полное наименование юридического лица], именуемое в дальнейшем ЕРС-подрядчик, в лице [должность, фамилия, имя, отчество], действующего на основании [Устава, положения, доверенности], с другой стороны, а вместе именуемые Стороны, заключили настоящий Контракт о нижеследующем:

1. Предмет контракта

1.1. По настоящему Контракту ЕРС-подрядчик выполняет за твердую и паушальную цену основной объем работ инвестиционно-строительного проекта и принимает на себя все риски его осуществления с момента передачи готового объекта Заказчику (включая выполнение гарантийных обязательств), по которым он несет финансовую ответственность перед Заказчиком.

1.2. Инвестиционно-строительный проект представляет собой комплекс работ по проектированию и возведению [наименование объекта недвижимости] (далее по тексту - Объект), расположенного по адресу [вписать нужное], в соответствии с согласованной Сторонами проектно-сметной документацией.

1.3. Заказчик обязуется создать все необходимые условия для выполнения строительных работ, принять их результат и произвести оплату стоимости выполненных работ, обусловленную настоящим Контрактом.

1.4. ЕРС-подрядчик обязуется полностью завершить строительство и сдать готовый Объект Заказчику в срок, установленный графиком производства и финансирования работ (далее по тексту - График), являющимся неотъемлемой частью настоящего Контракта.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Заказчик вправе:

2.1.1. Осуществлять контроль и надзор за ходом и качеством выполняемых работ, соблюдением сроков их производства (графика), качеством предоставленных ЕРС-подрядчиком материалов, а также правильностью использования ЕРС-подрядчиком материалов Заказчика, не вмешиваясь при этом в оперативно-хозяйственную деятельность ЕРС-подрядчика.

2.1.2. Предъявлять ЕРС-подрядчику требования, связанные с ненадлежащим качеством результата работы.

2.1.3. Вносить изменения в техническую документацию по строительству.

2.2. Заказчик обязан:

2.2.1. Предоставить ЕРС-подрядчику в [указать срок] с даты подписания настоящего Контракта по акту, подписанному Сторонами, на период строительства Объекта и до его завершения строительную площадку, пригодную для производства работ.

2.2.2. Передать ЕРС-подрядчику документацию, составленную в соответствии с требованиями строительных норм и правил и утвержденную в установленном порядке не позднее [значение] дней с даты подписания настоящего Контракта.

2.2.3. Произвести приемку и оплату работ, выполненных ЕРС-подрядчиком в порядке, предусмотренном настоящим Контрактом.

2.2.4. В течение [значение] дней после получения уведомления о готовности объекта приступить к осмотру и приемке выполненной работы в присутствии ЕРС-подрядчика, обеспечить назначение приемочной комиссии.

2.2.5. При обнаружении отступлений от Контракта, ухудшающих результат работы, или иных недостатков в работе немедленно заявить об этом ЕРС-подрядчику.

2.2.6. В случае принятия решения о приостановлении строительства Объекта в течение [значение] дней законсервировать строительные работы, принять не завершенный строительством объект под свою охрану и оплатить работы, выполненные ЕРС-подрядчиком, в полном объеме до момента приостановления работ, а также возместить расходы, вызванные необходимостью прекращения работ, с зачетом выгод, которые ЕРС-подрядчик получил или мог получить вследствие прекращения работ.

2.2.7. Выполнить в полном объеме все свои обязательства, предусмотренные настоящим Контрактом.

2.3. ЕРС-подрядчик вправе:

2.3.1. Привлекать к исполнению своих обязательств третьих лиц - субподрядчиков.

2.3.2. Удерживать готовый объект до исполнения Заказчиком обязательства по оплате выполненных работ.

2.3.3. Не приступать к работе, а начатую работу приостановить, или отказаться от исполнения настоящего Контракта и потребовать возмещения убытков в случаях, когда нарушение Заказчиком своих обязанностей по настоящему Контракту препятствует исполнению Контракта ЕРС-подрядчиком, а также при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что исполнение Заказчиком указанных обязанностей не будет произведено в установленный срок.

2.3.4. При уклонении Заказчика от принятия выполненной работы продать результат работы в порядке, предусмотренном п. 6 ст. 720 Гражданского кодекса РФ, а вырученную сумму, за вычетом всех причитающихся ему платежей, внести на имя Заказчика в депозит в порядке, предусмотренном ст. 327 Гражданского кодекса РФ.

2.4. ЕРС-подрядчик обязан:

2.4.1. Выполнить своими и (или) привлеченными силами все работы в объемах и сроки, предусмотренные настоящим Контрактом и Графиком, и сдать работы Заказчику в соответствии с условиями настоящего Контракта.

2.4.2. Обеспечить строительство Объекта всеми необходимыми материалами, оборудованием, деталями, конструкциями, комплектующими изделиями, строительной техникой.

2.4.3. Осуществить страхование строительных рисков.

2.4.4. Информировать Заказчика о заключении договора подряда с субподрядчиками по мере их заключения с изложением предмета договора, наименования и адреса субподрядчика.

2.4.5. Обеспечить выполнение на строительной площадке необходимых мероприятий по технике безопасности, охране окружающей среды, зеленых насаждений и земельного участка в период строительства Объекта, а также установить освещение.

2.4.6. Ежемесячно не позднее [вписать нужное] числа месяца, следующего за отчетным, представлять Заказчику акты о выполненных работах и справки о стоимости выполненных работ и затрат.

2.4.7. Согласовать с органами государственного надзора порядок ведения работ на объекте и обеспечить соблюдение его на строительной площадке; своевременно устранять замечания технического надзора Заказчика, авторского надзора, федеральных и городских контролирующих служб.

2.4.8. Нести расходы по содержанию объекта до передачи его в управление эксплуатирующей организации, которая должна обеспечить его коммунальное обслуживание.

2.4.9. Обеспечить содержание и уборку строительной площадки и прилегающей к ней территории.

2.4.10. Заключить договор об охране строящегося объекта с организацией, имеющей лицензию на охранную деятельность.

2.4.11. В [вписать нужное] срок со дня подписания акта о приемке в эксплуатацию Объекта по настоящему Контракту освободить строительную площадку от принадлежащих ему строительных машин и оборудования, транспортных средств, инструментов, приборов, инвентаря, строительных материалов, изделий, конструкций и временных сооружений.

2.4.12. Обеспечить бесперебойное функционирование инженерных систем и оборудования при нормальной эксплуатации объекта в течение гарантийного срока.

3. Сроки выполнения работ

3.1. Стороны установили следующие сроки строительства:

Начальный срок выполнения работ - [число, месяц, год].

Конечный срок выполнения работ - [число, месяц, год].

Срок сдачи Объекта в эксплуатацию - [вписать нужное].

3.2. Указанные сроки не могут быть изменены Сторонами ни при каких обстоятельствах.

4. Стоимость работ и порядок расчетов

4.1. Стоимость работ по настоящему Контракту определяется на основании сметы и составляет [цифрами и прописью] рублей. Смета утверждается Сторонами и является неотъемлемой частью настоящего Контракта. Расчет производится Заказчиком в течение [значение] дней с момента выполнения ЕРС-подрядчиком всех работ по настоящему Контракту и подписания обеими Сторонами Акта сдачи-приемки Объекта путем перечисления указанной суммы на расчетный счет ЕРС-подрядчика.

Поскольку основной объем работы ЕРС-подрядчик выполняет собственными силами, настоящий Контракт не предусматривает специального вознаграждения за организацию и управление работами привлекаемых субподрядчиков.

4.2. Датой оплаты работ по настоящему Контракту считается дата списания денежных средств с лицевого счета Заказчика.

4.3. Цена Контракта включает в себя все расходы, связанные со строительством Объекта, в том числе вознаграждение ЕРС-подрядчика, стоимость строительно-монтажных работ по возведению Объекта и компенсацию издержек ЕРС-подрядчика.

4.4. Затраты ЕРС-подрядчика до сдачи Объекта Заказчику покрываются за счет его собственных средств и полученных им кредитов банка.

4.5. По настоящему Контракту стоимость работ определяется в качестве твердой и паушальной и в дальнейшем пересмотру не подлежит.

4.6. Любое превышение стоимости работ, оборудования или материалов по сравнению с ценой, оговоренной настоящим Контрактом, относится на ЕРС-подрядчика.

5. Гарантии качества

5.1. ЕРС-подрядчик гарантирует достижение Объектом строительства указанных в технической документации показателей и возможность эксплуатации Объекта в соответствии с настоящим Контрактом на протяжении гарантийного срока.

5.2. Гарантийный срок на выполненные работы устанавливается в течение [значение] месяцев с момента подписания Акта о сдаче-приемке Объекта.

5.3. Если в период гарантийной эксплуатации Объекта обнаружатся дефекты, допущенные по вине ЕРС-подрядчика, то он обязан их устранить за свой счет и в согласованные с Заказчиком сроки. Для участия в составлении акта, фиксирующего дефекты, согласования порядка и сроков их устранения ЕРС-подрядчик обязан направить своего представителя не позднее [значение] дней с момента получения письменного извещения Заказчика. Гарантийный срок в этом случае продлевается соответственно на период устранения дефектов.

5.4. Указанные гарантии не распространяются на случаи преднамеренного повреждения Объекта со Стороны Заказчика и третьих лиц, а также на случаи нарушения правил эксплуатации Заказчиком или третьими лицами.

5.5. При отказе ЕРС-подрядчика от составления или подписания акта обнаруженных дефектов Заказчик составляет односторонний акт на основе квалифицированной экспертизы, осуществляемой им за свой счет с последующим отнесением затрат на ЕРС-подрядчика.

6. Приемка законченного строительством объекта

6.1. ЕРС-подрядчик в течение [значение] дней с момента завершения строительства Объекта уведомляет Заказчика о готовности его к сдаче.

6.2. Приемка Заказчиком Объекта осуществляется в течение [значение] дней с момента получения уведомления о его готовности.

6.3. Перед приемкой объекта ЕРС-подрядчик в присутствии уполномоченного представителя Заказчика производит предварительное испытание смонтированного оборудования.

6.4. Сдача результата работ ЕРС-подрядчиком и приемка его Заказчиком оформляются актом, подписанным обеими сторонами.

6.5. Заказчик вправе отказаться от приемки объекта в случае обнаружения недостатков, которые исключают возможность его использования и не могут быть устранены ЕРС-подрядчиком или Заказчиком.

7. Ответственность Сторон

7.1. Все нарушения отдельных пунктов настоящего Контракта рассматриваются совместно Сторонами с целью достижения разумного урегулирования вопросов.

7.2. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Контракту Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.3. По настоящему Контракту ЕРС-подрядчик несет полную ответственность за превышение (экономии) сметной стоимости Объекта.

7.4. ЕРС-подрядчик несет ответственность за ненадлежащее качество используемых им материалов, а также за обнаружившуюся невозможность использования материалов или оборудования без ухудшения качества выполняемых работ, если не докажет, что невозможность использования возникла по обстоятельствам, за которые отвечает другая Сторона.

7.5. В случаях, когда работа выполнена ЕРС-подрядчиком с отступлением от Контракта, ухудшившими результат работы, или с иными недостатками, которые делают его не пригодным для предусмотренного в настоящем Контракте использования Заказчик вправе по своему выбору потребовать от ЕРС-подрядчика:

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- соразмерного уменьшения установленной за работу цены;
- возмещения своих расходов на устранение недостатков.

7.6. В случае просрочки выполнения ЕРС-подрядчиком обязательств, предусмотренных настоящим Контрактом, Заказчик вправе потребовать уплаты неустойки (штрафа, пеней) в размере [значение] рублей.

7.7. В случае просрочки исполнения Заказчиком обязательства по оплате выполненных работ, ЕРС-подрядчик вправе потребовать уплаты неустойки (штрафа, пеней) в размере [значение] рублей.

Неустойка (штраф, пени) начисляется за каждый день просрочки исполнения обязательства, предусмотренного Контрактом начиная со дня, следующего после дня истечения установленного Контрактом срока исполнения обязательства.

7.8. Уплата штрафных санкций не освобождает виновную Сторону от возмещения убытков в полном объеме и выполнения обязательств по настоящему Контракту.

7.9. Все споры, вытекающие из условий настоящего Контракта, разрешаются путем переговоров. В случае невозможности урегулирования спорных вопросов путем переговоров они будут рассматриваться Арбитражным судом [вписать нужное] в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8. Страхование объекта строительства

8.1. ЕРС-подрядчик в счет цены настоящего Контракта обязуется заключить договор комплексного страхования строительно-монтажных рисков и ответственности (в том числе за причинение вреда третьим лицам) при проведении строительных и монтажных работ на Объекте.

8.2. ЕРС-подрядчик обязан представить Заказчику доказательства заключения им договора комплексного страхования строительно-монтажных рисков и ответственности при проведении строительных и монтажных работ (копию страхового полиса) с указанием данных о страховщике, размере страховой суммы, определенной как стоимость строительно-монтажных работ, выполняемых ЕРС-подрядчиком по настоящему Контракту.

9. Форс-мажор

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

9.2. Если в результате обстоятельств непреодолимой силы строительству был нанесен значительный, по мнению одной из Сторон, ущерб, то эта Сторона обязана уведомить об этом другую в [вписать нужное] срок, после чего Стороны обязаны обсудить целесообразность дальнейшего продолжения строительства и принять дополнительное соглашение с обязательным указанием новых сроков, порядка ведения и стоимости работ, которое с момента его подписания становится неотъемлемой частью настоящего Контракта, либо инициировать процедуру расторжения Контракта.

9.3. Если, по мнению Сторон, работы могут быть продолжены в порядке, действовавшем согласно настоящему Контракту до начала действия обстоятельств непреодолимой силы, то срок исполнения

обязательств по настоящему Контракту продлевается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства непреодолимой силы и их последствия.

10. Разрешение споров

10.1. Спорные вопросы, возникающие в ходе исполнения настоящего Контракта, разрешаются Сторонами путем переговоров, и возникшие договоренности в обязательном порядке фиксируются дополнительным соглашением Сторон (или протоколом), становящимся с момента его подписания неотъемлемой частью настоящего Контракта.

10.2. При возникновении между Сторонами спора по поводу недостатков выполненной работы или их причин и невозможности урегулирования этого спора переговорами по требованию любой из Сторон должна быть назначена экспертиза.

Расходы на экспертизу несёт Сторона, требовавшая назначения экспертизы. В случае установления нарушений ЕРС-подрядчиком условий Контракта или причинной связи между действиями ЕРС-подрядчика и обнаруженными недостатками расходы на экспертизу, назначенную Государственным заказчиком, несет ЕРС-подрядчик. В случае, если экспертиза назначена по соглашению между Сторонами, расходы несут обе Стороны поровну.

10.3. Если, по мнению одной из Сторон, не имеется возможности разрешить возникший между Сторонами спор в соответствии с условиями настоящего Контракта, то он разрешается в Арбитражном суде [вписать нужное] в установленном порядке.

10.4. Претензионный срок по настоящему Контракту составляет [значение] дней с даты получения претензии.

11. Прочие условия

11.1. Все изменения и дополнения к настоящему Контракту действительны лишь в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны должным образом уполномоченными на то представителями обеих Сторон.

11.2. Все приложения к настоящему Контракту, подписанные Сторонами, являются его неотъемлемыми частями.

11.3. Стороны обязуются информировать друг друга об изменениях реквизитов и других сведений, касающихся исполнения настоящего Контракта.

11.4. Настоящий Контракт составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

11.5. Контракт вступает в силу с даты его подписания и действует до [вписать нужное], а в части исполнения гарантийных обязательств - до истечения срока таковых.

11.6. Вся корреспонденция по настоящему Контракту направляется Сторонами путем почтовых отправлений по почтовым адресам, указанным в настоящем Контракте. Каждая из Сторон обязана обеспечить получение ею корреспонденции по указанному ею в настоящем Контракте почтовому адресу. Сторона считается надлежаще уведомленной при отправке в ее адрес, указанный в Контракте, письменного обращения другой Стороны.

12. Реквизиты и подписи сторон

Заказчик

ЕРС-подрядчик

[вписать нужное]

[вписать нужное]

[вписать нужное]

[вписать нужное]

М. П.

М. П.