

Образец договора строительного подряда

Основная часть договора для ознакомления

Индивидуальные сведения об объекте, сторонах, суммах и сроках заменены полями для заполнения. Приложения № 1–4 в этот файл не включены. Техническое задание, чертежи, акт и график платежей оформляются для конкретного объекта. Срок рассрочки, проценты и даты платежей определяются графиком платежей.

ДОГОВОР СТРОИТЕЛЬНОГО ПОДРЯДА № [номер]

«ПОД КЛЮЧ» на выполнение строительных работ

[место заключения] · [дата]

Индивидуальный предприниматель [ФИО], именуемый в дальнейшем «Подрядчик», ОГРНИП [номер], с одной стороны, и гражданин(ка) [ФИО], именуемый(-ая) в дальнейшем «Заказчик», паспорт: [серия, номер, кем и когда выдан, код подразделения], с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ОБЩИЕ УСЛОВИЯ

1.1. Подрядчик обязуется выполнить строительные работы по возведению малоэтажного каркасного дома проекта [название проекта] на земельном участке Заказчика по адресу: [адрес участка и кадастровый номер], в соответствии с Техническим заданием (Приложение № 1) и Эскизными чертежами (Приложение № 2), а Заказчик обязуется принять результат работ и оплатить его на условиях настоящего договора.

1.2. Состав, объем, характеристики и размеры объекта определяются подписанными Сторонами Приложениями № 1 и № 2. В случае расхождений между текстом настоящего договора и указанными приложениями в части технических характеристик объекта применяются положения подписанного Сторонами Технического задания и Эскизных чертежей.

1.3. Приложения № 1–4 являются неотъемлемой частью настоящего договора при условии их подписания обеими Сторонами. Каждое приложение имеет равную с договором юридическую силу.

1.4. Заказчик отвечает за наличие прав на земельный участок, определение границ участка и места размещения строения, а также за получение разрешений, уведомлений и согласований, необходимость которых в соответствии с законодательством возложена на собственника или правообладателя земельного участка.

1.5. Если иное прямо не предусмотрено Техническим заданием или дополнительным соглашением Сторон, работы выполняются из материалов и с использованием оборудования Подрядчика. Стоимость таких материалов включена в цену договора. Подрядчик несёт ответственность за ненадлежащее качество предоставленных им материалов.

1.6. Результат работ считается переданным Заказчику после подписания Сторонами Акта приёма-передачи выполненных работ либо после оформления Подрядчиком одностороннего акта в случаях и порядке, предусмотренных настоящим договором и законодательством Российской Федерации.

2. СТОИМОСТЬ ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЁТОВ

2.1. Цена настоящего договора составляет [сумма цифрами] ([сумма прописью]) рублей и включает стоимость работ, материалов Подрядчика и доставки материалов, если иное прямо не указано в настоящем договоре или приложениях к нему.

2.2. Цена договора состоит из аванса в размере [сумма цифрами] ([сумма прописью]) рублей, что составляет 60% цены договора, и остатка в размере [сумма цифрами] ([сумма прописью]) рублей, что составляет 40% цены договора.

2.3. Аванс уплачивается в следующем порядке:

2.3.1. Первая часть — [сумма цифрами] ([сумма прописью]) рублей — в день подписания настоящего договора.

2.3.2. Вторая часть — [сумма цифрами] ([сумма прописью]) рублей — в день доставки материалов для возведения силового каркаса, наружной отделки и монтажа инженерных коммуникаций и прибытия работников Подрядчика на участок.

2.3.3. Третья часть — [сумма цифрами] ([сумма прописью]) рублей — после установки силового каркаса, выполнения отделки фасада и соответствующего этапа инженерных коммуникаций, в день доставки материалов для утепления, внутренней отделки и дальнейшего монтажа инженерных коммуникаций.

2.3.4. Четвёртая часть — [сумма цифрами] ([сумма прописью]) рублей — в течение двух календарных дней после приёмки Заказчиком работ, предусмотренных Техническим заданием, и подписания Акта приёма-передачи выполненных работ.

2.4. При отказе Заказчика от исполнения договора Подрядчик вправе получить оплату фактически выполненных к моменту прекращения договора работ и возмещение документально подтверждённых расходов, понесённых для исполнения договора. Неиспользованная часть полученных денежных средств возвращается Заказчику после проведения взаиморасчётов. Материалы, оплаченные Заказчиком и не использованные при выполнении работ, передаются Заказчику по акту, если иное письменно не согласовано Сторонами.

2.5. При прекращении договора по обстоятельствам, за которые отвечает Подрядчик, Подрядчик возвращает Заказчику денежные средства за невыполненные работы и неиспользованные материалы за вычетом стоимости результата работ, фактически принятого Заказчиком.

2.6. Остаток цены договора в размере [сумма цифрами] рублей выплачивается в соответствии с подписанным Сторонами Графиком платежей (Приложение № 4). Условия о наличии либо отсутствии процентов за рассрочку определяются Приложением № 4.

2.7. Все расчёты производятся в рублях Российской Федерации наличным или безналичным способом. При наличной оплате Подрядчик выдаёт Заказчику кассовый чек или иной предусмотренный законом документ, подтверждающий приём денежных средств.

2.8. При просрочке очередного платежа Подрядчик вправе, предварительно письменно уведомив Заказчика, приостановить работы до погашения просроченной задолженности. Срок выполнения работ продлевается на период такой приостановки и разумный срок, необходимый для возобновления работ. Подрядчик вправе потребовать возмещения документально подтверждённых расходов, вызванных простоем.

3. СРОКИ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ

- 3.1. Начало строительно-монтажных работ — [дата], при условии исполнения Заказчиком обязанностей, предусмотренных пунктами 2.3.1, 4.2.1 и 4.2.3 настоящего договора.
- 3.2. Продолжительность выполнения работ составляет [количество] рабочих дней. Срок выполнения работ продлевается на период, в течение которого выполнение соответствующих работ объективно невозможно или небезопасно вследствие неблагоприятных погодных условий, включая осадки, сильный ветер или температуру ниже минус 15 °С.
- 3.3. Неблагоприятные погодные условия и период приостановки фиксируются Подрядчиком в акте с указанием дат и характера препятствующих условий. По требованию Заказчика Подрядчик предоставляет подтверждение на основании общедоступных данных о погоде для района производства работ. Подрядчик уведомляет Заказчика о приостановке и возобновлении работ.
- 3.4. Подрядчик вправе завершить и сдать работы досрочно.
- 3.5. Плановый срок окончания работ — до [дата] с учётом возможного продления срока по основаниям, предусмотренным настоящим договором.
- 3.6. Сроки выполнения работ также продлеваются на период задержки, вызванной действиями или бездействием Заказчика, внесением изменений в проект, выполнением дополнительных работ, отсутствием доступа к объекту, электроэнергии или надлежащего подъезда, а также иными обстоятельствами, за которые Подрядчик не отвечает.
- 3.7. Изменение срока выполнения работ оформляется письменным соглашением Сторон, кроме случаев приостановки, прямо предусмотренных настоящим договором и подтверждённых уведомлением Подрядчика.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

- 4.1. Заказчик вправе:
- 4.1.1. Контролировать ход и качество работ лично либо через уполномоченного представителя, не вмешиваясь в хозяйственную деятельность Подрядчика.
- 4.1.2. Требовать устранения выявленных отступлений от договора и недостатков в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.
- 4.1.3. Участвовать в приёмке этапов и скрытых работ по предварительному уведомлению Подрядчика.
- 4.1.4. Привлекать иные организации для выполнения работ на объекте по предварительному согласованию с Подрядчиком, если такие работы не препятствуют исполнению настоящего договора и не влияют на качество результата работ Подрядчика.
- 4.2. Заказчик обязан:
- 4.2.1. Обеспечить Подрядчику и привлечённым им лицам беспрепятственный доступ к объекту в течение периода выполнения работ.
- 4.2.2. Предоставить электроэнергию, необходимую для выполнения работ, либо возместить предварительно согласованную стоимость аренды и эксплуатации электрогенератора Подрядчика.
- 4.2.3. Обеспечить подъезд к месту строительства автотранспорта обычной проходимости, включая расчистку подъездных путей. Если доставка невозможна по причинам,

зависящим от Заказчика, Заказчик возмещает документально подтвержденные расходы на повторную доставку и возврат транспорта.

4.2.4. До начала работ определить границы участка и место расположения строения, а также предоставить схему привязки строения к участку.

4.2.5. Своевременно принимать и оплачивать выполненные этапы работ.

4.2.6. После получения письменного уведомления Подрядчика о готовности работ к приёмке Заказчик обязан в течение двух календарных дней осмотреть результат работ, подписать акт либо передать Подрядчику письменный мотивированный отказ с конкретным перечнем недостатков.

4.2.7. Если Заказчик надлежащим образом уведомлен о готовности работ, ему обеспечена возможность осмотра объекта, но он уклоняется от приёмки либо не направляет мотивированный отказ в установленный срок, Подрядчик вправе составить односторонний акт. Такой акт подтверждает сдачу работ, если отказ Заказчика от подписания акта не был обоснованным.

4.2.8. Своевременно принимать скрытые работы по уведомлению Подрядчика. При неявке Заказчика в согласованный срок Подрядчик вправе оформить акт скрытых работ в одностороннем порядке и продолжить работы с фото - или видеофиксацией. Повторное вскрытие по требованию Заказчика оплачивается Заказчиком, если недостатки Подрядчика не подтвердились.

4.2.9. Незамедлительно письменно сообщать Подрядчику об обнаруженных в ходе работ отступлениях от договора или недостатках.

4.2.10. Нести ответственность за достоверность документов и сведений о правах на земельный участок.

4.2.11. Возмещать предварительно согласованные и документально подтверждённые расходы, связанные с платным въездом техники на территорию объекта.

4.3. Подрядчик вправе:

4.3.1. Заменять предусмотренные договором материалы на аналогичные по назначению, характеристикам и качеству только после письменного согласования с Заказчиком.

4.3.2. Требовать участия Заказчика в выборе материалов, отделки и иных решений, когда такой выбор предусмотрен Техническим заданием.

4.3.3. Привлекать к выполнению работ третьих лиц, оставаясь ответственным перед Заказчиком за результат их работ.

4.3.4. Осуществлять фото - и видеофиксацию хода работ, этапов строительства и скрытых работ для подтверждения исполнения договора.

4.4. Подрядчик обязан:

4.4.1. Обеспечить выполнение работ материалами и оборудованием в соответствии с настоящим договором и Техническим заданием.

4.4.2. Обеспечить сохранность имущества Заказчика, переданного Подрядчику по акту или находящегося в зоне производства работ, в пределах ответственности Подрядчика.

4.4.3. Уведомлять Заказчика о готовности этапов и скрытых работ к приёмке, совместно оформлять сдачу-приёмку и устранять недостатки, за которые отвечает Подрядчик.

4.4.4. Выполнить предусмотренные договором работы в согласованном объёме и сроки.

4.4.5. Исполнять гарантийные обязательства в порядке, установленном разделом 9 настоящего договора.

4.4.6. Незамедлительно предупреждать Заказчика об обстоятельствах, которые могут повлиять на качество, стоимость или срок выполнения работ, в том числе о непригодности предоставленных Заказчиком указаний, материалов или исходных данных.

5. ТРАНСПОРТНЫЕ УСЛУГИ

5.1. Заказчик обеспечивает возможность подъезда транспорта Подрядчика непосредственно к месту разгрузки. Если подъезд к объекту невозможен, материалы могут быть выгружены в ближайшем доступном месте.

5.2. Перенос материалов вручную на расстояние более 30 метров от места разгрузки, а также привлечение специальной техники для буксировки транспорта осуществляются только после предварительного согласования стоимости с Заказчиком.

5.3. Адрес доставки: [адрес].

5.4. Первичная доставка материалов включена в цену договора. Повторные доставки и иные дополнительные транспортные расходы, возникшие по причинам, зависящим от Заказчика, оплачиваются отдельно при условии их документального подтверждения.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Подрядчик несёт ответственность за сохранность находящихся в его распоряжении материалов. Если работы прекращены и бригада вынуждена покинуть объект по причинам, зависящим от Заказчика, риск сохранности оставленных на участке материалов переходит к Заказчику после составления акта или направления Заказчику письменного уведомления с перечнем материалов.

6.2. Ответственность Подрядчика за нарушение сроков выполнения работ определяется законодательством Российской Федерации. Договорное условие не ограничивает права Заказчика, предоставленные императивными нормами закона.

6.3. За нарушение срока внесения платежа Заказчик уплачивает Подрядчику пеню в размере 0,1% от просроченной суммы за каждый день просрочки, но не более размера просроченной суммы, если иной размер ответственности не установлен обязательными нормами законодательства.

6.4. Уплата неустойки не освобождает Сторону от исполнения основного обязательства.

6.5. При изменении Заказчиком согласованного проекта или объёма работ Подрядчик вправе приостановить выполнение затрагиваемых изменений работ до подписания Сторонами письменного дополнительного соглашения, определяющего новый объем, стоимость и срок выполнения работ.

6.6. Сторона освобождается от ответственности, если докажет, что нарушение обязательства произошло вследствие обстоятельств, за которые она не отвечает.

7. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, если оно вызвано чрезвычайными и непредотвратимыми при данных условиях обстоятельствами, возникшими после заключения договора и непосредственно препятствующими его исполнению.

7.2. К таким обстоятельствам могут относиться стихийные бедствия, пожар природного характера, наводнение, землетрясение, военные действия, запретительные акты органов власти и иные обстоятельства, отвечающие установленным законом признакам непреодолимой силы.

7.3. Сторона, для которой возникла невозможность исполнения, обязана письменно уведомить другую Сторону не позднее трёх календарных дней с момента, когда ей стало известно о соответствующих обстоятельствах, и по возможности представить документы компетентных органов либо иные достоверные подтверждения.

7.4. Срок исполнения обязательств продлевается на период действия обстоятельств непреодолимой силы и разумный срок для возобновления исполнения.

7.5. Если такие обстоятельства продолжаются более трёх месяцев и отсутствуют разумные основания ожидать их прекращения, каждая Сторона вправе отказаться от дальнейшего исполнения договора, письменно уведомив другую Сторону. Стороны производят взаиморасчёты за фактически выполненные работы и понесённые расходы.

8. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ

8.1. Работы, не предусмотренные настоящим договором, Техническим заданием и Эскизными чертежами, выполняются только после письменного согласования Сторонами их состава, стоимости и влияния на срок выполнения работ.

8.2. К дополнительным работам могут относиться изменение конструкции или параметров фундамента, увеличение объёма работ вследствие перепада высот на участке, расчистка подъездных путей, разборка существующих сооружений, корчёвка пней, удаление деревьев, аренда генератора и иные работы, не включённые в первоначальный объём.

8.3. Подрядчик не вправе требовать оплаты дополнительных работ, выполненных без предварительного письменного согласия Заказчика, кроме случаев, когда немедленные действия были необходимы для предотвращения повреждения объекта или иного существенного ущерба и Подрядчик не мог своевременно получить ответ Заказчика.

8.4. Стоимость дополнительных работ и материалов определяется по согласованной Сторонами смете или дополнительному соглашению.

9. ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

9.1. Гарантийный срок на выполненные Подрядчиком работы составляет 24 месяца с даты подписания Акта приёма-передачи выполненных работ, если более продолжительный срок не предусмотрен законом или гарантией изготовителя материала или оборудования.

9.2. Гарантия распространяется на фундамент, выполненный Подрядчиком, целостность конструкции, герметичность кровельного покрытия, выполненные Подрядчиком электромонтажные работы, а также смонтированные Подрядчиком внутренние системы водоснабжения и водоотведения.

9.3. Гарантия не распространяется на недостатки, возникшие вследствие нормального износа, нарушения правил эксплуатации, механических повреждений третьими лицами, самостоятельного вмешательства Заказчика или третьих лиц в конструкцию, использования материалов Заказчика ненадлежащего качества, а также вследствие обстоятельств непреодолимой силы, при условии доказанной причинной связи между такими обстоятельствами и возникшим недостатком.

9.4. Естественные изменения древесины, включая допустимую усушку, появление незначительных трещин, щелей и изменение геометрии деревянных элементов, не признаются гарантийным недостатком, если они находятся в пределах свойств материала и не вызваны нарушением технологии выполнения работ.

9.5. Изменение Заказчиком или третьими лицами конструкции объекта прекращает гарантийные обязательства Подрядчика только в отношении недостатков, возникших вследствие такого изменения.

9.6. Для предъявления гарантийного требования Заказчик направляет Подрядчику письменное уведомление с описанием недостатка и предоставляет доступ к объекту для осмотра. Подрядчик в разумный срок согласовывает с Заказчиком дату осмотра и при подтверждении своей ответственности устраняет недостаток в согласованный Сторонами срок.

9.7. Отсутствие у Заказчика бумажного экземпляра договора само по себе не прекращает гарантийные права, если заключение договора и выполнение работ могут быть подтверждены иными доказательствами.

9.8. Регулировка окон и дверей при сдаче объекта выполняется Подрядчиком. Последующая регулировка в связи с сезонными изменениями древесины и эксплуатацией объекта не входит в гарантийное обслуживание, если необходимость регулировки не вызвана недостатком монтажа.

9.9. Подписание Акта приёма-передачи не лишает Заказчика права заявлять требования по скрытым недостаткам и гарантийным обязательствам в установленные законом и договором сроки.

10. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

10.1. Подрядчик не выполняет работы по сборке котельной для отопления и горячего водоснабжения, установке фильтров очистки воды и иные работы, не предусмотренные настоящим договором и приложениями к нему.

10.2. Вывоз строительного мусора и грунта, оставшегося после строительства, не входит в цену договора, если иное письменно не согласовано Сторонами.

10.3. Согласованные Сторонами размеры и конструктивные решения обязательны для Подрядчика при условии их соответствия обязательным требованиям законодательства, технических регламентов и применимых строительных норм. Подрядчик обязан предупредить Заказчика, если его указания могут привести к нарушению обязательных требований, снижению качества или безопасности объекта.

10.4. Подрядчик не выполняет работы по согласованию архитектурных решений и размещения строения с органами власти, если такие работы прямо не включены в предмет договора.

10.5. Планировка земельного участка не входит в объем работ Подрядчика.

10.6. Любые изменения проекта, Технического задания, материалов или объёма работ оформляются письменно и подписываются обеими Сторонами. В соответствующем документе указываются изменение цены и срока выполнения работ.

10.7. Заказчик не вправе давать обязательные указания работникам и субподрядчикам Подрядчика либо привлекать их для выполнения работ вне настоящего договора без согласия Подрядчика.

10.8. Устные договорённости об изменении предмета, цены, срока или иных существенных условий договора не имеют юридической силы до их письменного оформления и подписания Сторонами.

11. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

11.1. Стороны стремятся разрешать разногласия путём переговоров и обмена письменными претензиями.

11.2. Срок рассмотрения письменной претензии составляет 10 календарных дней со дня её получения, если иной срок не установлен законом.

11.3. При недостижении соглашения спор разрешается в судебном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации. Положения настоящего договора не ограничивают право Заказчика как потребителя на выбор подсудности в случаях, предусмотренных законом.

12. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Договор вступает в силу со дня его подписания Сторонами и действует до полного исполнения обязательств.

12.2. Все изменения и дополнения действительны при их совершении в письменной форме и подписании обеими Сторонами.

12.3. К договору прилагаются:

Приложение № 1 — Техническое задание;

Приложение № 2 — Эскизные чертежи;

Приложение № 3 — Акт приёма-передачи выполненных работ;

Приложение № 4 — График платежей.

12.4. При наличии противоречий между приложениями и договором применяются: в отношении технических характеристик и состава работ — Техническое задание и Эскизные чертежи; в отношении цены и сроков платежей — настоящий договор и График платежей. Неустранимые противоречия толкуются с учётом действительной общей воли Сторон и обязательных норм законодательства.

12.5. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой Стороны.

13. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ПОДРЯДЧИК: [реквизиты]
_____ / [ФИО] / подпись

ЗАКАЗЧИК: [реквизиты]
_____ / [ФИО] / подпись

Дата подписания: [дата]