

ДОГОВОР строительного подряда № _____
на выполнение работ по строительству жилого дома
а коттеджном поселке _____

г. Москва

« _____ » _____ 2018г.

Гражданин (ка) Российской Федерации _____,
дата рождения _____, место рождения: _____, паспорт гр. РФ
_____, выдан _____,
код подразделения _____, адрес места жительства: _____
именуемый в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, именуемый в дальнейшем «Заказчик», с одной
стороны и ООО «_____», именуемое в дальнейшем «Подрядчик», в лице Генерального
директора _____, действующего на основании Устава, с другой стороны,
заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Подрядчик принимает на себя обязательства **выполнить работы по строительству жилого дома общей площадью _____ кв.м. на участке с условным порядковым номером _____** (далее Объект) по адресу: _____ в соответствии с Комплектацией дома (Приложение № 1 к настоящему Договору), с Приложением №2, определяющим стоимость этапов строительства, Графиком финансирования этапов строительства (Приложение №3), являющимися неотъемлемой частью настоящего Договора, а Заказчик по окончании работ - обязательства принять результат и полностью оплатить стоимость произведённых работ по настоящему Договору.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ПОДРЯДЧИКА

2.1. Для выполнения работ по настоящему Договору Подрядчик обязан:

2.1.1. Выполнить своими силами и средствами все работы в объеме и сроки, предусмотренные настоящим Договором и приложениями к нему. Сдать результат работ, в соответствии с условиями настоящего Договора. Подрядчик самостоятельно организует производство работ на объекте по своим планам и графикам, но в строгом соответствии со сроками, указанными в пункте 4 настоящего Договора.

2.1.2. Поставить на строительную площадку необходимое оборудование, комплектующие изделия, строительную технику, материалы, осуществить их приемку, разгрузку и складирование. Причем, качество и комплектность изделий, конструкций, материалов, должны соответствовать паспортным данным изготовителя.

2.1.3. Выполнить все работы по настоящему Договору с надлежащим качеством в соответствии с требованиями действующих нормативных документов, а в случае их отсутствия – в соответствии с требованиями, обычно предъявляемыми к материалам и работам такого рода.

2.1.4. Выполнить своими силами и средствами на территории строительной площадки все временные сооружения, необходимые для хранения материалов и выполнения работ по настоящему Договору.

2.1.5. Обеспечить выполнение на строительной площадке необходимых мероприятий по технике безопасности, охране окружающей среды, зеленых насаждений и земли во время проведения работ.

2.1.6. Вывезти за пределы строительной площадки в недельный срок, со дня подписания Заказчиком Акта сдачи-приемки выполненных работ, принадлежащие Подрядчику строительные машины и оборудование, транспортные средства, инструменты, демонтировать и вывезти возведенные им временные здания и сооружения, а также строительный мусор.

2.1.7. Обеспечить охрану строительной площадки, строительных материалов и комплектности на период строительства до сдачи результата работ Заказчику по Акту сдачи-приемки выполненных работ.

2.2. Подрядчик имеет право:

2.2.1. Выполнять работы своими или привлеченными силами в счет принятой договорной цены в объеме, предусмотренном настоящим Договором. При этом Подрядчик отвечает перед Заказчиком за результаты работ, выполненных иными субподрядчиками в рамках настоящего Договора.

2.2.2. Подрядчик вправе не приступать к работе, а начатую работу приостановить в случаях, когда нарушение Заказчиком своих обязанностей по договору препятствует исполнению договора Подрядчиком. Подрядчик при наличии таких обстоятельств вправе отказаться от исполнения договора и потребовать возмещения всех документально подтвержденных убытков.

2.2.3. Подрядчик вправе оказать Заказчику любые услуги и выполнить любые дополнительные работы, связанные с исполнением настоящего Договора. Стоимость таких услуг и работ отражается в Дополнительном соглашении к настоящему Договору.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАКАЗЧИКА

3.1. Для выполнения настоящего договора Заказчик обязан:

3.1.1. В случае возникновения обстоятельств, препятствующих Подрядчику выполнить свои обязательства,

_____ Заказчик

_____ Подрядчик

указанные в п.п. 1.1. настоящего Договора, связанных с урегулированием вопросов с Управляющей Компанией, владельцами соседних участков или иными организациями, Заказчик своими силами принимает меры по их устранению.

3.1.2. Производить оплату выполненных Подрядчиком работ в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

3.1.3. Принять по окончании выполнения работ от Подрядчика результат работ по Акту сдачи-приемки выполненных работ.

3.1.4. Не привлекать третьих лиц к строительству до окончания выполнения Подрядчиком всех работ без согласия Подрядчика.

3.1.5. Назначить лицо, полномочное представлять Заказчика в срок не позднее 3 (трех) календарных дней с момента подписания настоящего Договора.

3.1.6. Обеспечить Объект электроэнергией, достаточной для выполнения работ и жизнедеятельности работников Подрядчика.

3.1.7. Если Заказчик не имеет возможности обеспечить снабжение Объекта электроэнергией, то Заказчик обязан возместить Подрядчику расходы по потребленной электроэнергии при строительстве Объекта на основании счета, выставленного Подрядчиком.

3.2. Заказчик имеет право:

3.2.1. Вносить любые предложения, дополнения и изменения объемов и видов работ, но с обязательным согласованием возможности их осуществления с Подрядчиком.

3.2.2. Осуществлять контроль за выполнением работ, оформлять совместно с Подрядчиком акты на выполненные этапы работы, иметь доступ на строительную площадку в любое время, не вмешиваясь в хозяйственную деятельность Подрядчика.

4. СРОК ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ

4.1. Календарные сроки выполнения работ:

4.1.1. Начало строительных работ – в течение 3 (трех) календарных дней с момента поступления аванса на расчетный счет Подрядчика согласно п.п.6.2.1. настоящего Договора.

4.1.2. Окончание строительных работ – определено в графике финансирования и производства работ (приложение №3 к Договору).

4.2. Если в процессе выполнения работ возникнет необходимость внести изменения в График производства работ, которые могут повлиять на продолжительность их выполнения, то такие изменения должны производиться по согласованию Сторон в письменной форме.

4.3. В случае не выполнения Заказчиком в срок всех своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, что приведёт к задержке выполнения работ, Подрядчик имеет право на продление срока окончания работ на соответствующий период и освобождается на этот период от уплаты неустойки за просрочку сдачи-приемки выполненных работ. В этом случае Стороны примут все необходимые меры, предотвращающие дополнительные расходы. Если у Подрядчика возникнет необходимость в дополнительных расходах, вызванных невыполнением или ненадлежащим выполнением обязательств Заказчиком, то он письменно сообщит Заказчику размер дополнительных расходов с подтверждением их документами, после чего Стороны договорятся о сроках и форме возмещения дополнительных расходов Подрядчика.

4.4. Непредвиденные обстоятельства, указанные в п.3.1.1. настоящего Договора могут служить основанием для продления срока выполнения работ. Подрядчик имеет право на продление срока окончания работ на период вынужденного простоя и освобождается на этот период от уплаты неустойки за просрочку сдачи-приемки выполненных работ.

4.5. При изменении законодательных и технических актов, ухудшающих положение Сторон, по сравнению с их состоянием на период заключения настоящего Договора, что приведет к дополнительным затратам времени, согласованные сроки будут отодвинуты соразмерно этому времени.

4.6. В случае наступления погодных условий, не подпадающих под определение «обстоятельств непреодолимой силы», но тем не менее не позволяющих осуществлять строительные работы, таких как: осадки в количестве более 10 мм в час, ветер, скоростью более 15 м/с, среднесуточная температура воздуха выше 25 градусов Цельсия и ниже -25 градусов Цельсия, повышенная влажность, создающая опасность работ с электроинструментами, наличие в атмосфере вредных веществ, в том числе углекислого газа, в количестве, превышающем предельно допустимые концентрации, задымление, а также сочетание любых трех указанных факторов, даже если любой из этих факторов по отдельности не препятствует выполнению работ, работы не производятся в течение всего срока действия указанных погодных условий. Задержка срока выполнения работ на период действия вышеуказанных погодных условий не является просрочкой Подрядчика, не дает Заказчику права на начисление штрафных санкций, расторжение или отказ от исполнения Договора и/или взыскание убытков, при условии, что Заказчик был письменно извещен Подрядчиком с приложением к извещению официальной информации, полученной в метеорологической службе Московской области или приравненных к ней организациях, включая коммерческие метеорологические организации.

5. СТОИМОСТЬ РАБОТ ПО ДОГОВОРУ

5.1. Стоимость выполняемых Подрядчиком по настоящему Договору работ согласно Приложению № 2 к настоящему Договору определяется на основе свободной (договорной) цены, утвержденной сторонами, что составляет _____ (_____) рублей 00 копеек, в т.ч. НДС 18 % _____ (_____) рублей 00 копеек

5.2. Установленная в п. 5.1. настоящего Договора стоимость может быть изменена в следующих случаях:

5.2.1. При внесении изменений в проект, объемы и содержание работ по предложению Заказчика.

5.2.2. При изменении законодательства в период выполнения обязательств по настоящему Договору, изменяющего его условия, при условии подписания сторонами соответствующего дополнительного соглашения.

5.2.3. В случае изменения экономической ситуации в РФ, повлекшей изменение цен на строительные материалы и комплектующие, необходимые для выполнения работ по Договору, более чем на 5% от цен на дату заключения Договора, при условии подписания сторонами соответствующего дополнительного соглашения.

6. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

6.1. Заказчик обязуется оплатить полную стоимость работ согласно общей стоимости строительства (Приложение №2) и графика финансирования и производства работ (Приложению №3) путем перечисления на расчетный счет Подрядчика.

6.2. Этапы оплаты:

6.2.1. Заказчик производит авансовый платеж в размере _____ (_____) рублей 00 копеек, в т.ч. НДС 18 % _____ (_____) рублей 00 копеек для закупки материалов и оборудования в течение 3 (трех) рабочих дней с даты заключения Договора. 6.2.2. Оставшуюся сумму Заказчик оплачивает Подрядчику поэтапно - согласно Графика финансирования и производства работ (Приложение №3).

7. ПРИЕМКА РАБОТ

7.1. После завершения выполнения работ по настоящему Договору Подрядчик направляет Заказчику уведомление о готовности к сдаче результата выполненных работ, а также направляет Заказчику необходимую для приемки работ документацию, а именно подписанные со своей стороны Акт о приёмке выполненных работ (форма КС-2) и Справку о стоимости выполненных работ и затрат (форма КС-3) в 2 (двух) экземплярах.

7.2. Заказчик приступает к приемке результата выполненных работ на Объекте и обеспечивает его приемку в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения от Подрядчика документов, указанных в п. 7.1. настоящего Договора.

7.3. В случае обнаружения Заказчиком недостатков или отклонений по качеству выполненных работ, которые могут быть выявлены Заказчиком при обычном способе приемки, Заказчик направляет Подрядчику письменный мотивированный отказ от приемки результата выполненных Работ с указанием перечня недостатков, которые необходимо устранить. Сроки устранения недостатков, после согласования Заказчика и Подрядчика, указываются в Акте недостатков.

7.4. После устранения Подрядчиком всех выявленных недостатков работ Подрядчик направляет Заказчику повторное уведомление о готовности к сдаче результата выполненных по Договору работ, а Заказчик принимает работы в порядке, установленном п. 7.2. настоящего Договора. В случае устранения всех недостатков работ Заказчик подписывает и передает Подрядчику Акт о приёмке выполненных работ (форма КС-2) и Справку о стоимости выполненных работ и затрат (форма КС-3).

7.5. При необоснованном отказе Заказчика от подписания Акта сдачи-приемки выполненных работ Подрядчик направляет Акт Заказчику по почте с уведомлением о вручении. В случае если Акт сдачи-приемки работ не будет подписан и передан Подрядчику в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения Заказчиком, или если в этот же срок не будут направлены по почте письменные мотивированные возражения Заказчика, а равно в случае сообщения почтовой службы о невозможности вручения, работы считаются принятыми Заказчиком.

7.6. С момента подписания Сторонами Акта о приемке выполненных работ (форма КС-2) и Справки о стоимости выполненных работ и затрат (форма КС-3) обязательства Подрядчика по настоящему Договору считаются полностью выполненными.

7.7. Порядок сдачи-приемки скрытых Работ:

7.7.1. Сдача-приемка скрытых Работ осуществляется путем подписания Сторонами Акта освидетельствования скрытых Работ.

7.7.2. Подрядчик уведомляет Заказчика о дате освидетельствования скрытых Работ за 48 (сорок восемь) часов до их готовности к сдаче. В случае неявки Заказчика в указанное время, Подрядчик имеет право освидетельствовать скрытые Работы в одностороннем порядке и приступить к дальнейшему выполнению Работ по Договору во избежание нарушений технологий проведения Работ. При этом вскрытие закрытых Работ и их дальнейшее закрытие по требованию Заказчика осуществляется за счет последнего.

8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕДОЛИМОЙ СИЛЫ

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием природных явлений: землетрясений, наводнений, а также военных действий, постановлений и распоряжений государственных органов, изменений законодательства и прочих обстоятельств непреодолимой силы, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение

настоящего Договора. Срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства непреодолимой силы, а также последствия, вызванные этими обстоятельствами.

8.2. Сторона, для которой создалась невозможность выполнения обязательств по настоящему Договору, обязана известить в письменной форме другую Сторону о наступлении вышеуказанных обстоятельств непреодолимой силы в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента их наступления и представить подтверждающие документы.

8.3. Если обстоятельства непреодолимой силы или их последствия будут длиться более 2 (двух) месяцев, то Стороны обсудят, какие меры следует принять для продолжения выполнения работ. Если Стороны не смогут достигнуть договоренности в течение 1 (одного) месяца, тогда каждая из Сторон вправе потребовать расторжения настоящего Договора.

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

9.1. Подрядчик вправе не приступать к работе, а начатую работу приостановить в случаях, когда нарушение Заказчиком своих обязанностей по настоящему Договору препятствует исполнению настоящего Договора Подрядчиком. Подрядчик при наличии таких обстоятельств вправе отказаться от исполнения договора и потребовать возмещения всех документально подтвержденных убытков.

9.2. При нарушении сроков сдачи результата работ, предусмотренного настоящим Договором, Подрядчик выплачивает Заказчику неустойку за каждый день просрочки в размере 0,1 (ноль целых одна десятая) % от стоимости оставшихся работ по строительству объекта, но не свыше 5 (пяти) % общей стоимости настоящего Договора.

9.3. При нарушении крайних сроков оплаты, предусмотренных настоящим Договором, Заказчик выплачивает Подрядчику неустойку за каждый день просрочки в размере 0,1 (ноль целых одна десятая) % от стоимости настоящего Договора, но не свыше 5 (пяти) % общей стоимости настоящего Договора.

9.4. Кроме предусмотренных настоящим разделом санкций за неисполнение обязательств по настоящему Договору, Сторона, нарушившая условия настоящего Договора, возмещает другой Стороне документально подтвержденные убытки, в сумме, не покрытой неустойкой, выразившейся в произведенных другой Стороной расходах. Уплата неустойки за просрочку или иное ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, а также возмещение убытков, причиненных ненадлежащим исполнением обязательств, не освобождает Стороны от исполнения этих обязательств.

10. КАЧЕСТВО

10.1. Подрядчик обязуется произвести работы качественно и в срок, в соответствии с нормами и правилами (СНиПы и ГОСТы). В случае отсутствия СНиПов и ГОСТов на какие-либо материалы, конструкции, изделия и/или работы, а также в случае отсутствия требований по обязательной сертификации таких материалов, конструкции, изделия и/или работ, их качество определяется в соответствии с обычаями делового оборота, требованиями, обычно предъявляемыми к таким материалам, конструкциям, изделиям и/или работам или же в соответствии с параметрами, указанными в паспортах изготовителей.

11. ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

11.1. Гарантия качества распространяется на все конструктивные элементы и работы, выполненные Подрядчиком по Договору.

11.2. Гарантийный срок нормальной эксплуатации Объекта устанавливается в размере 12 (двенадцати) месяцев с даты подписания Сторонами Акта выполненных работ по Объекту.

11.3. Если в период гарантийной эксплуатации Объекта обнаружатся недостатки (дефекты), то Подрядчик 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 Подрядчик обязан направить на Объект своего представителя не позднее 15 (пятнадцать) дней со дня получения письменного извещения Заказчика.

11.4. Гарантия не распространяется на дефекты, возникшие в связи с нарушением или не соблюдением рекомендаций по эксплуатации дома, сетей или оборудования, не выполнением регламентных работ, а также в связи с проведением Заказчиком работ по ремонту и отделке любых конструктивных элементов дома самостоятельно или привлеченными им третьими лицами, а также работ, не предусмотренных конструкцией дома, примененными материалами, или же способами, не соответствующими конструкции и/или материалам малоэтажного жилого дома.

12. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

12.1. Заказчик вправе потребовать расторжение Договора у Подрядчика в следующих случаях:

12.1.1. Задержка Подрядчиком начала производства работ более чем на 20 (двадцать) рабочих дней по причинам независимым от Заказчика;

12.1.2. Задержка Подрядчиком процесса производства работ по его вине, когда срок окончания этапов работ, указанный в Приложении №3 к настоящему Договору, увеличивается более чем на 15 (пятнадцать) рабочих дней; В случаях, указанных в пунктах 12.1.1. и 12.1.2. уплаченные Заказчиком денежные средства подлежат возврату Заказчику.

12.2. Подрядчик вправе потребовать расторжения настоящего Договора в следующих случаях:

12.2.1. При остановке Заказчиком, оформленной письменным заявлением, выполнения работ по причинам, не зависящим от Подрядчика, на срок более 10 (десяти) рабочих дней;

12.2.2. Задержка оплаты этапов работ согласно пункту 6.2 настоящего Договора на срок более 10 (десяти) рабочих дней;

12.3. Сторона, решившая расторгнуть настоящий Договор, направляет письменное уведомление другой Стороне, которая обязана в течение 10 (десяти) рабочих дней направить Стороне, выступившей с инициативой расторжения Договора свое согласие или мотивированное возражение на расторжение настоящего Договора.

12.4. В этом случае Стороны должны урегулировать вопрос об общей сумме, на которую Подрядчик имеет право в связи с фактически выполненными работами и понесенными затратами. Такая сумма должна быть определена на основе взаимоголасованного Сторонами расчета стоимости выполненных работ и понесенных затрат.

12.5. Настоящий Договор может быть расторгнут по обоюдному согласию Сторон без взаимных претензий по штрафам и неустойкам.

13. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

13.1. Стороны приложат все усилия к тому, чтобы решить возникшие споры и разногласия, связанные с исполнением настоящего Договора, путем переговоров.

13.2. В случае если возникшие разногласия не будут урегулированы Сторонами путем переговоров, спор будет разрешаться судом общей юрисдикции по месту нахождения ответчика в установленном действующим законодательством России порядке.

14. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

14.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует до исполнения Сторонами обязательств, принятых на себя по настоящему Договору.

14.2. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, применяются нормы законодательства Российской Федерации.

14.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых хранится у Подрядчика, другой – передается Заказчику.

14.4. Все Приложения (Приложение № 1, Приложение № 2, Приложение № 3) к настоящему Договору, являются его неотъемлемыми частями и составляются в двух экземплярах, имеющими одинаковую юридическую силу.

Приложения:

- Приложение № 1 - Комплектация дома.
- Приложение № 2 - Стоимость этапов строительства.
- Приложение № 3 - График финансирования этапов строительства.

15. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Заказчик:

_____/_____/_____

Подрядчик:

ООО « _____ »

_____/_____/_____

Комплектация дома в коттеджном поселке, расположенном по адресу:
Московская область,
Проект

1	Фундамент
	Буронабивные сваи диаметром 250 мм. Монолитный железобетонный ростверк 500х500. Монолитная железобетонная плита или сборные железобетонные плиты
2	Стены наружные несущие
	Газосиликатные блоки D500 В3,5 F100 600х200х300 или 600х200х250
3	Стены внутренние несущие
	Газосиликатные блоки D500 В3,5 F100 600х200х300 ил 600х200х250
4	Межэтажное перекрытие
	Монолитная железобетонная плита
5	Внутренние перегородки
	Газосиликатные блоки D500 В3,5 F100 600х200х100
6	Цоколь
	Без утепления, без облицовки
7	Облицовка стен дома
	Штукатурка и покраска или облицовка кирпичом 250х60х65 (цвет по выбору Заказчика)
8	Окна и двери
	В стоимость договора не входят. <i>Оговаривается дополнительным соглашением к моменту монтажа оконных блоков.</i>
9	Стропильная система
	Обрезная доска и брус обработанные антисептиком. Утепление по чердачному перекрытию 150 мм, минеральная вата
10	Кровля
	Металлочерепица из тонколистовой стали Монтеррей толщиной 0,5мм с покрытием Satin (RAL 8017), подшивка свесов. <i>Возможно изменение материала по желанию Заказчика.</i>
11	Водосточная система
	Металлическая водосточная система (RAL 8017), размер 125х90

Заказчик:

_____ / _____ /

Подрядчик:

Генеральный директор ООО " _____ "

_____ / _____ /

**Общая стоимость строительства дома в коттеджном поселке по адресу:
Московская область, ...
Проект.....**

№ п/п	Наименование работ по этапам строительства	Общая стоимость этапа строительства
1	Земляные работы. Свайный фундамент. Плита перекрытия первого этажа на отм.+0,000.	
2	Несущие стены, внутренние перегородки 1-го и плита перекрытия на отм.+3,000	
3	Несущие стены и внутренние перегородки 2-го этажа . Устройство кровли, водосточной системы.	
4	Облицовка фасада	
	Всего по этапам строительства:	0.00

Заказчик:

_____ / _____ /

Подрядчик:
Генеральный директор ООО

_____ / _____ /

**График финансирования этапов строительства дома в коттеджном поселке, расположенного по адресу:
Московская область,
Проект**

№ п/п	Наименование проплаты	Процент от общей договорной стоимости	Дата оплаты	Начало работ	Окончание работ
1	Аванс на материалы для возведения фундамента здания, плиты перекрытия и стен. Закрытие работ по возведению фундамента здания и плиты перекрытия на отм. +0,000.	35%			
2	Закрытие работ по возведению стен 1-го этажа и плиты перекрытия на отм. +3,000. Аванс на материалы для соен 2-го этажа и кровли.	30%			
3	Закрытие работ по возведению стен 2-го этажа и кровельных работ.	20%			
4	Аванс на материалы для фасадных работ.	10%			
5	Закрытие фасадных работ.	5%			
	Всего	100%			

Заказчик:

_____ / _____ /

Подрядчик:
Генеральный директор ООО

_____ / _____ /