

ДОГОВОР СТРОИТЕЛЬНОГО ПОДРЯДА

на строительство индивидуального жилого дома

г. _____ «___» _____ 20__ г.

_____, _____._____._____. года рождения, паспорт _____, выдан _____, зарегистрирован(а) по адресу: _____, именуемый(ая) в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны, и _____ (ОГРН _____, ИНН _____, КПП _____, адрес: _____), в лице _____, действующего(ей) на основании _____, именуемое в дальнейшем «Подрядчик», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее — Договор) о нижеследующем.

1. Предмет договора

1.1. Подрядчик обязуется в установленный Договором срок построить по заданию Заказчика индивидуальный жилой дом (далее — Дом) на земельном участке, указанном в п. 1.2, и сдать результат работ Заказчику, а Заказчик обязуется создать Подрядчику необходимые условия для выполнения работ, принять их результат и уплатить обусловленную цену (п. 1 ст. 740 ГК РФ).

1.2. Земельный участок: кадастровый номер _____, адрес (местоположение): _____, категория _____ земель _____ и _____ вид _____ разрешённого _____ использования: _____ (далее — Участок). Участок принадлежит Заказчику на праве собственности.

1.3. Основные характеристики Дома: _____.

1.4. Работы выполняются в соответствии с технической документацией — _____ (приложение № 1) и сметой (приложение № 2), которые являются неотъемлемыми частями Договора и определяют объём, содержание работ и предъявляемые к ним требования (ст. 743 ГК РФ).

1.5. Работы выполняются для удовлетворения личных потребностей Заказчика-гражданина; к правам Заказчика применяются правила о бытовом подряде (п. 3 ст. 740 ГК РФ) и законодательство о защите прав потребителей.

1.6. До начала работ Заказчик направляет в уполномоченный орган уведомление о планируемом строительстве (ст. 51.1 Градостроительного кодекса РФ). Подрядчик обязан строить Дом с соблюдением параметров, указанных в уведомлении, отступов от границ Участка и градостроительного регламента.

2. Сроки и этапы работ

2.1. Начало работ — «___» _____ 20__ г., окончание работ и сдача Дома — «___» _____ 20__ г. (ст. 708 ГК РФ).

2.2. Работы выполняются и оплачиваются по этапам:

№	Этап	Срок окончания	Стоимость, Р
1			

2			
3			
4			
5			
6			

2.3. Подрядчик не несёт ответственности за нарушение сроков, вызванное неисполнением Заказчиком встречных обязательств (ст. 719 ГК РФ), а также неблагоприятными погодными условиями, при которых технология не допускает ведения работ; в этих случаях сроки продлеваются на период задержки, о чём Стороны подписывают дополнительное соглашение.

3. Цена и порядок оплаты

3.1. Цена работ по Договору определяется сметой и составляет _____ (_____) рублей, НДС не облагается. Цена включает стоимость материалов, оборудования, механизмов, доставки и вывоза мусора, если иное не указано в смете.

3.2. Смета является твёрдой. Подрядчик не вправе требовать её увеличения, кроме случаев, предусмотренных п. 6 ст. 709 ГК РФ и ст. 744 ГК РФ (изменение технической документации по требованию Заказчика).

3.3. Каждый этап оплачивается так: аванс в размере 30% стоимости этапа — в течение 5 рабочих дней до начала этапа; остаток — в течение 5 рабочих дней с даты подписания акта приёмки этапа (ст. 746 ГК РФ).

3.4. Дополнительные работы, не учтённые технической документацией и сметой, выполняются и оплачиваются только после их письменного согласования с Заказчиком. Подрядчик, не сообщивший Заказчику о необходимости дополнительных работ, лишается права требовать их оплаты (п. 3, 4 ст. 743 ГК РФ).

3.5. Оплата производится переводом на счёт Подрядчика или иным способом, предусмотренным законом, с выдачей документа, подтверждающего оплату.

4. Материалы и строительная площадка

4.1. Обеспечение строительства материалами и оборудованием осуществляет Подрядчик (ст. 745 ГК РФ). Подрядчик отвечает за соответствие материалов технической документации, государственным стандартам и техническим условиям и по требованию Заказчика предоставляет документы о качестве (сертификаты, паспорта).

4.2. Заказчик в срок до «___» _____ 20__ г. передаёт Подрядчику Участок для производства работ по акту и обеспечивает возможность подключения к электроэнергии и воде; расходы на электроэнергию и воду в период строительства несёт Заказчик (ст. 747 ГК РФ).

4.3. Подрядчик обеспечивает охрану труда, пожарную безопасность и охрану окружающей среды на Участке (ст. 751 ГК РФ), содержит площадку в порядке, складировать материалы, а по окончании работ вывозит строительный мусор, временные сооружения и технику в течение 10 календарных дней.

4.4. Подрядчик вправе привлекать субподрядчиков, оставаясь ответственным перед Заказчиком за результат их работы (ст. 706 ГК РФ).

5. Контроль и надзор заказчика

5.1. Заказчик вправе осуществлять контроль и надзор за ходом и качеством работ, соблюдением сроков, качеством материалов, не вмешиваясь в оперативно-хозяйственную деятельность Подрядчика (п. 1 ст. 748 ГК РФ).

5.2. Для технического надзора Заказчик привлекает _____ (далее — Технадзор). Технадзор действует от имени Заказчика: проверяет работы, участвует в приёмке скрытых работ и этапов, указывает на выявленные отступления (ст. 749 ГК РФ). Подрядчик обеспечивает Технадзору доступ на Участок и к исполнительной документации.

5.3. Подрядчик, ненадлежаще выполнивший работы, не вправе ссылаться на то, что Заказчик не осуществлял контроль и надзор за их выполнением (п. 4 ст. 748 ГК РФ).

5.4. Работы, которые будут закрыты последующими работами (скрытые работы: основание и армирование фундамента, гидроизоляция, утепление, инженерные сети и т. п.), предъявляются Заказчику до их закрытия с составлением акта освидетельствования скрытых работ. Подрядчик уведомляет Заказчика о готовности таких работ не позднее чем за два рабочих дня до их закрытия и фиксирует их на фото.

6. Сдача и приёмка

6.1. По окончании каждого этапа Подрядчик уведомляет Заказчика и передаёт ему акт приёмки этапа. Заказчик в течение 5 рабочих дней организует и осуществляет приёмку с участием Подрядчика (ст. 753 ГК РФ) и подписывает акт либо направляет мотивированный отказ с перечнем недостатков.

6.2. Дом сдаётся Заказчику по итоговому акту приёмки. Вместе с Домом Подрядчик передаёт исполнительную документацию (акты скрытых работ, схемы инженерных сетей, паспорта на оборудование), необходимую для эксплуатации Дома и подготовки технического плана.

6.3. Недостатки, выявленные при приёмке, Подрядчик устраняет безвозмездно в течение 15 рабочих дней. Заказчик вправе отказаться от приёмки результата работ, если обнаруженные недостатки исключают возможность использования Дома и не могут быть устранены (п. 6 ст. 753 ГК РФ).

6.4. Риск случайной гибели или повреждения объекта строительства до его приёмки Заказчиком несёт Подрядчик (ст. 741 ГК РФ).

6.5. После приёмки Дома Заказчик направляет уведомление об окончании строительства и регистрирует право собственности на Дом; Подрядчик содействует ему, предоставляя необходимые сведения и документы.

7. Гарантии качества

7.1. Подрядчик гарантирует соответствие Дома технической документации и обязательным требованиям, возможность его эксплуатации и достижение показателей, указанных в технической документации, в течение гарантийного срока (ст. 754, 755 ГК РФ).

7.2. Гарантийный срок составляет 5 лет с даты подписания итогового акта.

7.3. Подрядчик отвечает за недостатки, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если не докажет, что они произошли вследствие нормального износа Дома, неправильной его эксплуатации, ненадлежащего ремонта, произведённого Заказчиком или третьими лицами, или неправильности инструкций по эксплуатации, разработанных самим Заказчиком (п. 2 ст. 755 ГК РФ). Подрядчик устраняет такие недостатки за свой счёт в течение 20 рабочих дней с даты получения уведомления, если иной разумный срок не согласован Сторонами.

7.4. Предельный срок обнаружения недостатков Дома в случаях, предусмотренных п. 2 и 4 ст. 724 ГК РФ, составляет пять лет (ст. 756 ГК РФ).

8. Страхование

8.1. Обязанность по страхованию рисков на период строительства Договором не устанавливается (ст. 742 ГК РФ).

9. Ответственность сторон

9.1. За нарушение сроков окончания этапов и сдачи Дома Подрядчик уплачивает Заказчику неустойку в размере, установленном п. 5 ст. 28 Закона РФ «О защите прав потребителей», если этот закон применяется к отношениям Сторон, а в остальных случаях — пени в размере 0,1% от стоимости этапа за каждый день просрочки.

9.2. За просрочку оплаты Заказчик уплачивает Подрядчику пени в размере 0,1% от неоплаченной суммы за каждый день просрочки, но не более 10% от этой суммы.

9.3. Подрядчик возмещает вред, причинённый при строительстве имуществу Заказчика, соседних участков и третьих лиц.

9.4. Стороны освобождаются от ответственности при обстоятельствах непреодолимой силы (п. 3 ст. 401 ГК РФ).

10. Изменение и расторжение договора, прочие условия

10.1. Заказчик вправе вносить изменения в техническую документацию при условии, что вызываемые этим дополнительные работы по стоимости не превышают десяти процентов указанной в смете цены и не меняют характера работ (п. 1 ст. 744 ГК РФ). Иные изменения оформляются дополнительным соглашением с корректировкой сметы и сроков.

10.2. Заказчик вправе отказаться от Договора по основаниям, предусмотренным ст. 715, 717 и 723 ГК РФ, оплатив Подрядчику выполненные и принятые работы. Подрядчик вправе отказаться от Договора по основаниям, предусмотренным ст. 716, 719 ГК РФ.

10.3. При прекращении Договора до окончания строительства Стороны подписывают акт сверки выполненных работ и акт передачи Участка и незавершённого строительства.

10.4. Споры разрешаются путём переговоров и направления претензий (срок ответа — 10 календарных дней), а при недостижении согласия — в суде в соответствии с правилами подсудности, в том числе по выбору Заказчика-потребителя (ст. 17 Закона РФ «О защите прав потребителей»).

10.5. Стороны обрабатывают персональные данные, указанные в Договоре, только в целях его исполнения. Договор вступает в силу с момента подписания и действует до полного исполнения обязательств. Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон. Приложения: № 1 — техническая документация (проект или эскиз); № 2 — смета; № 3 — график работ (при наличии).

11. Реквизиты и подписи сторон

Заказчик: _____, паспорт _____,
адрес регистрации: _____, тел.
_____.

Подрядчик: _____, ОГРН _____,
ИНН _____, КПП _____, адрес:
_____, банковские реквизиты:

_____,
_____.

тел.

Заказчик

_____/_____

подпись расшифровка

Подрядчик

_____/_____

подпись расшифровка