

ДОГОВОР ПОДРЯДА N _____ НА СТРОИТЕЛЬСТВО ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛОГО ДОМА

г. _____ " ____ " _____ г.

Гр. _____, паспорт _____, выдан
" ____ " _____ года _____, зарегистрированный по адресу:
_____, именуемый в дальнейшем "Заказчик", с одной
стороны, и _____, в лице _____, действующего
на основании _____, именуемое в дальнейшем "Подрядчик",
с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору Подрядчик обязуется выполнить за свой риск, собственными и привлеченными силами и средствами работы по возведению индивидуального жилого дома для Заказчика (именуемый далее - "Объект") по строительному адресу: _____ в соответствии с условиями договора, строго по рабочему проекту (Приложение N 1) и базовому перечню согласованных работ (Приложение N 3).

2. СТОИМОСТЬ РАБОТ ПО ДОГОВОРУ

2.1. Стоимость работ по строительству Объекта определяется в Протоколе договорной цены (Приложение N 4). Согласованная стоимость строительства Объекта не может быть изменена в одностороннем порядке.

Оплата строительства Объекта производится по этапам, содержание и стоимость которых определены в Приложении N 4.

2.2. Заказчик оплачивает расходы Подрядчика по обеспечению условий, необходимых для строительства Объекта.

3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ПОДРЯДЧИКА

3.1. Выполнить своими силами и средствами все работы в объеме и сроки, предусмотренные в настоящем договоре и Приложениях к нему, и сдать работы Заказчику.

3.2. Осуществить приемку, разгрузку и складирование на строительной площадке необходимых строительных материалов, изделий, конструкций.

3.3. Выполнить своими силами и средствами на территории стройплощадки временные сооружения, необходимые для хранения материалов и выполнения работ по настоящему договору.

3.4. Нести ответственность перед Заказчиком за качественное выполнение работ по настоящему договору собственными силами и силами привлеченных субподрядных организаций.

3.5. Обеспечить выполнение на стройплощадке необходимых мероприятий по Технике безопасности, охране окружающей среды, зеленых насаждений и земли во время проведения работ, а также в случае необходимости установить временное освещение.

3.6. Осуществить охрану стройплощадки.

3.7. При выполнении работ по настоящему договору, не менять в одностороннем порядке график производства работ в сторону их продления, окончательных сроков строительства, а также не увеличивать согласованную стоимость строительства Объекта.

3.8. Выполнить в полном объеме все свои обязательства, предусмотренные в последующих пунктах настоящего договора.

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ЗАКАЗЧИКА

4.1. Заказчик обязан передать в согласованный срок Подрядчику по акту, подписанному обеими сторонами, на период строительства Объекта и до его завершения строительную площадку, пригодную для производства работ, согласно Приложению N 6 к настоящему договору.

4.2. К дате подписания настоящего соглашения Заказчик обязан предоставить Подрядчику:

- рабочий проект Объекта, согласованный с проектной организацией;
- привязку проекта к местности;
- список всех согласованных изменений и дополнений к проекту.

На весь период строительства и приемки в эксплуатацию законченного строительством Объекта, Заказчик организует авторский надзор согласно СНиП 1.06.04. - 84, который осуществляется через представителя авторского надзора.

4.3. Заказчик обязан произвести оплату выполненных Подрядчиком работ в порядке, предусмотренном в п. 2 и п. 6 настоящего договора.

4.4. Заказчик обязан выполнить в полном объеме все свои обязательства, предусмотренные в других пунктах настоящего договора.

5. СРОК ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ

5.1. Продолжительность работ не должна превышать _____ с даты подписания Подрядчиком акта о передаче ему стройплощадки до даты приемки Заказчиком законченного строительством Объекта.

5.2. Работы по настоящему договору должны быть начаты, производиться и завершены в соответствии с графиком производства работ (Приложение N 5) и с учетом положения п. 5.1.

6. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ

6.1. Заказчик обязуется оплатить расходы, необходимые для строительства Объекта, в следующем порядке:

- оплата производится поэтапно, по мере выполнения этапов работ, согласно Приложения N 4 и осуществляется после подписания сторонами актов сдачи-приемки работ.

Акт приемки работ должен включать в себя следующие пункты:

- ссылку на настоящий договор, дату и место подписания акта;
- номер участка, наименование и номер этапа выполненных работ;
- указание недоделок или отсутствие таковых;
- фамилии и подписи уполномоченных представителей сторон.

6.2. Окончательный расчет за выполненные работы производится Заказчиком после полного окончания работ и только после устранения дефектов, выявленных при приемке законченного строительством Объекта.

6.3. На Подрядчике лежит риск случайного уничтожения или повреждения Объекта до момента сдачи его Заказчику, кроме случаев, связанных с обстоятельствами непреодолимой силы.

7. ПРОИЗВОДСТВО РАБОТ

7.1. Заказчик назначает на стройплощадке своего представителя для организации авторского надзора за строительством Объекта согласно п. 4.2 настоящего договора.

Представитель имеет право беспрепятственного доступа ко всем видам работ в течение всего периода их выполнения и в любое время производства.

7.2. Между представителем Заказчика и Подрядчиком на стройплощадке будут регулярно производиться совещания по согласованию возникающих вопросов.

7.3. Подрядчик самостоятельно организует производство работ на Объекте по своим планам и графикам, увязанным со сроками, указанными в п. 5 настоящего договора.

7.4. Обеспечение производственного порядка на стройплощадке является обязанностью Подрядчика.

7.5. Временные подсоединения коммуникаций на период выполнения работ на стройплощадке в точках подключения осуществляет Подрядчик при согласовании с Заказчиком.

7.6. Подрядчик гарантирует, что качество строительных материалов, комплектующих железобетонных изделий и конструкций, применяемых им для строительства, будет соответствовать спецификациям, указанным в проектной документации (Приложения NN 1, 2), стандартам, техническим условиям и иметь соответствующие сертификаты, технические паспорта или другие документы, удостоверяющие их качество.

7.7. Подрядчик информирует Заказчика за _____ до начала приемки отдельных ответственных конструкций, скрытых работ и этапа по мере их готовности. Готовность принимаемых конструкций и работ подтверждается подписанием Заказчиком и Подрядчиком актов промежуточной приемки ответственных конструкций, актов освидетельствования скрытых работ и актов приемки этапов.

Если закрытие работ выполнено без подтверждения Заказчика, или Заказчик не был информирован об этом или информирован с опозданием, то по его требованию Подрядчик обязан за свой счет вскрыть любую часть скрытых работ согласно указанию Заказчика, а затем восстановить ее.

7.8. В случае, если Заказчиком будут обнаружены некачественно выполненные работы, то Подрядчик своими силами и без увеличения стоимости строительства обязан в согласованный срок переделать эти работы для обеспечения их надлежащего качества.

7.9. Заказчик вправе вносить любые изменения в объем работ до момента подписания акта по этому этапу работ, которые по его мнению необходимы. Он может дать распоряжение, обязательное для Подрядчика на выполнение следующих работ:

- увеличить или сократить объем любой работы, включенной в договор;
- исключить любую работу;
- изменить характер или качество, или вид любой части работы не позднее _____ до начала этапа, в котором предусмотрены изменения;
- выполнить дополнительную работу любого характера, необходимую для завершения строительства.

Если такие изменения повлияют на стоимость или срок завершения строительства, то Подрядчик приступает к их выполнению только после подписания Подрядчиком и Заказчиком соответствующего дополнительного соглашения к настоящему договору. Если Заказчик не удовлетворен ходом и качеством работ, то Подрядчик обязуется в _____ срок принять меры к устранению недостатков, обоснованно указанных Заказчиком.

8. ОХРАНА ОБЪЕКТА

8.1. Подрядчик обеспечивает надлежащую охрану материалов строительной техники и другого имущества на территории стройплощадки от начала до завершения строительства и приемки Заказчиком законченного строительством Объекта.

8.2. Ответственность за сохранность построенных зданий и сооружений, а также материалов, оборудования и другого имущества после приемки Объекта несет Заказчик.

9. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение обязательств по настоящему договору, если оно явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы. К таким обстоятельствам относятся:

- природные катастрофы, восстания, военные действия, забастовки,
- экономическая блокада, долговременные расстроения автомобильных перевозок, когда 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.

10. ПРИЕМКА ЗАКОНЧЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВОМ ОБЪЕКТА

10.1. Приемка законченного строительством Объекта осуществляется после выполнения сторонами всех обязательств, предусмотренных данным договором.

10.2. Подрядчик письменно подтверждает, что им выполнены все взятые на себя обязательства по данному договору, что подтверждает акт приемки выполненных работ.

Акт приемки выполненных работ должен включать в себя следующие пункты:

- ссылку на настоящий договор, дату и место подписания акта;
- номер участка и тип Объекта;
- наименование выполненных работ;
- указание недоделок или отсутствие таковых;
- фамилии и подписи уполномоченных представителей сторон.

10.3. С момента приемки Объекта Заказчиком он переходит в его собственность, и Заказчик берет на себя риск возможного его разрушения или повреждения.

Подрядчик после оформления приемки Объекта Заказчиком не освобождается от выполнения любого из обстоятельств, предусмотренных настоящим Соглашением, которые остались невыполненными. Заказчик может принять Объект с недоделками, в этом случае к акту прилагается перечень недоделок, и Заказчик имеет право вычесть сумму, необходимую для устранения недоделок, из стоимости оплаты последнего этапа.

11. ГАРАНТИИ

11.1. Подрядчик гарантирует:

- выполнение всех работ в полном объеме и в сроки, определенные условиями настоящего договора;
- качество выполнения всех работ в соответствии с проектной документацией и действующими нормами;
- своевременное устранение недостатков и дефектов, выявленных при приемке работ и в период гарантийной эксплуатации Объекта.

11.2. Срок гарантии нормальной работы входящих в Объект материалов и работ устанавливается с даты подписания сторонами акта о приемке законченного строительством Объекта, за исключением случаев преднамеренного повреждения его со стороны третьих лиц, что должен доказать Подрядчик.

Срок гарантии на строительные-монтажные работы согласно перечню устанавливается в _____ с даты подписания акта об окончательной приемке Объекта. Срок гарантии на кровлю Объекта устанавливается в соответствии с сертификатом производителя.

12. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

12.1. Заказчик вправе потребовать расторжения договора у Подрядчика в следующих случаях:

- задержка Подрядчиком хода строительства по его вине, когда срок окончания этапа или строительства, установленный в договоре, увеличивается более, чем на _____;
- нарушение Подрядчиком условий договора, ведущее к снижению качества работ, предусмотренных проектом;
- отказ Подрядчика исправлять обоснованные недоделки или некачественно сделанные работы.

В этом случае Подрядчик возвращает Заказчику всю сумму, уплаченную Подрядчику за данный этап работы или вид работ, и передает незавершенное строительство Заказчику по акту.

12.2. Подрядчик вправе потребовать расторжения договора в случае утраты Заказчиком возможности дальнейшего финансирования строительства.

12.3. При расторжении договора по совместному решению сторон незавершенное строительство передается Заказчику, который оплачивает Подрядчику стоимость выполненных работ в объеме, определяемом ими совместно.

13. ИМУЩЕСТВЕННАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

13.1. В случае, если Подрядчик отказывается исправлять дефекты, выявленные Заказчиком, Заказчик имеет право:

- не оплачивать выполненный этап;
- предъявить Подрядчику штрафные санкции в сумме, необходимой для исправления выявленных дефектов.

13.2. Ущерб, нанесенный третьему лицу в результате строительства Объекта по вине Подрядчика, компенсируется Подрядчиком.

14. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

14.1. Подрядчик не имеет права продать или передать проектную документацию на строительство Объекта или отдельной его части третьей стороне без письменного разрешения Заказчика.

14.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору считаются действительными, если они оформлены в письменном виде и подписаны сторонами.

14.3. Любая договоренность между сторонами, влекущая за собой новые обстоятельства, должна быть письменно подтверждена сторонами в форме дополнений к настоящему договору.

14.4. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, применяются нормы законодательства РФ.

14.5. Настоящий договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из сторон.

14.6. Приложения NN 1-6 являются неотъемлемой частью настоящего договора.

15. АДРЕСА СТОРОН

ПОДРЯДЧИК: _____

ЗАКАЗЧИК: _____

Подрядчик:

Заказчик:

*Приложение N 1
к договору подряда
N ___ от "___" _____ г.*

**АКТ N _____
ПЕРЕДАЧИ РАБОЧЕГО ПРОЕКТА
К ДОГОВОРУ СТРОИТЕЛЬНОГО ПОДРЯДА
N _____ от "___" _____ г.**

г. _____

"___" _____ г.

Настоящий акт составлен о том, что Заказчик передал, а Подрядчик в лице _____, действующего на основании _____, принял рабочий проект индивидуального жилого дома для выполнения работ по указанному выше договору подряда по адресу: _____.

Указанный рабочий проект оформлен на _____ листах.

Подрядчик:
Принял

Заказчик:
Сдал

*Приложение N 2
к договору подряда
N ___ от "___" _____ г.*

**СПИСОК
СОГЛАСОВАННЫХ ДОПОЛНЕНИЙ И ИЗМЕНЕНИЙ**

К РАБОЧЕМУ ПРОЕКТУ

г. _____ " ____ " _____ г.

1. _____

2. _____

3. _____

4. Дополнений и изменений к рабочему проекту индивидуального жилого дома нет.

Подрядчик:

Заказчик:

*Приложение N 3
к договору подряда
N ____ от " ____ " _____ г.*

БАЗОВЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ СОГЛАСОВАННЫХ ПОДРЯДНЫХ РАБОТ

г. _____ " ____ " _____ г.

1. _____,
(наименование работ)

2. _____,

3. _____,

4. _____,

5. _____,

6. _____,

7. _____,

8. _____,

9. _____.

Подрядчик:

Заказчик:

Приложение N 4
к договору подряда
N ____ от " ____ " _____ г.

**ПРОТОКОЛ
СОГЛАСОВАНИЯ ДОГОВОРНОЙ ЦЕНЫ НА СТРОИТЕЛЬСТВО
ОБЪЕКТА
(ПО ВИДАМ РАБОТ СОГЛАСНО БАЗОВОМУ ПЕРЕЧНЮ РАБОТ)**

г. _____ " ____ " _____ г.

1. _____ (название работы)	- _____ (стоимость работы)
2. _____	- _____
3. _____	- _____
4. _____	- _____
5. _____	- _____
6. _____	- _____
7. _____	- _____

ИТОГО стоимость работ по базовому перечню: _____

Подрядчик:

Заказчик:

Приложение N 5
к договору подряда
N ____ от " ____ " _____ г.

**ГРАФИК
производства строительно-монтажных работ**

г. _____ " ____ " _____ г.

1. Подготовительные работы:

Рытье ленточного фундамента (котлован) - в срок до _____.

Устройство фундамента (по проекту) - в срок до _____.

Устройство вводов и инженерных сетей (водопровод, канализация) - в срок до _____.

Устройство полов (стяжка) - в срок до _____.

Устройство гидроизоляции и обратная засыпка - в срок до _____.

_____.

Все подготовительные работы должны быть закончены в срок до _____.

2. Монтаж 1-го этажа.

Кладка наружных стен 1-го этажа и внутренних перегородок - в срок до _____.

Перекрытие плитами 1-го этажа - в срок до _____.

Устройство лестничного марша - в срок до _____.

Установка металлоконструкций (по проекту) - в срок до _____.

Все работы по монтажу 1-го этажа должны быть закончены в срок до _____.

3. Монтаж 2-го этажа.

Кладка наружных стен 2-го этажа и внутренних перегородок - в срок до _____.

Перекрытие плитами 2-го этажа - в срок до _____.

Устройство лестничного марша - в срок до _____.

Установка металлоконструкций (по проекту) - в срок до _____.

Все работы по монтажу 2-го этажа должны быть закончены в срок до _____.

4. Устройство крыши.

Монтаж каркаса крыши - в срок до _____.

Подшивка карнизов - в срок до _____.

Кровельные работы (рубероид временно) - в срок до _____.

Все работы по устройству крыши должны быть закончены в срок до _____.

5. Завершающий этап.

Устранение недостатков - в срок до _____.

Сдача Объекта Заказчику - в срок до _____.

Завершающий этап должен быть закончен в срок до _____.

ИТОГО: все работы по строительству Объекта должны быть осуществлены с _____ по _____.

Подрядчик

Заказчик

Приложение N 6
к договору подряда
N ____ от " ____ " _____ г

АКТ N _____
ПЕРЕДАЧИ СТРОИТЕЛЬНОЙ ПЛОЩАДКИ

г. _____

" ____ " _____ г.

Строительная площадка N _____ согласно генеральному плану, расположенная по адресу: _____ передается Заказчиком Подрядчику для строительства на ней индивидуального жилого дома на основании рабочего проекта.

Границы площадки обозначены ленточным фундаментом забора.

От Подрядчика
Площадку принял

От Заказчика
Площадку сдал
