

ДОГОВОР ПОДРЯДА НА СТРОИТЕЛЬСТВО

образец · УголСтрой · Иваново и Ивановская область

Это обезличенный образец нашего договора. Мы публикуем его до встречи, чтобы вы прочитали условия спокойно, без менеджера над плечом, и сравнили с тем, что предлагают другие. Ключевые для вас пункты — **4 (цена), 5 (сроки и неустойка), 7 (гарантия)** — выделены и в реальном договоре не меняются в нашу пользу.

г. Иваново · «__» _____ 20__ г. · № _____

Подрядчик: _____, действующий на основании _____, именуемый далее «Подрядчик», и

Заказчик: _____, паспорт _____, именуемый далее «Заказчик», совместно — «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. Предмет договора

1.1. Подрядчик обязуется выполнить работы по строительству объекта на земельном участке Заказчика, а Заказчик — принять результат и оплатить его в порядке, установленном разделом 6.

1.2. Объект: _____, площадью _____ м², по адресу: _____, кадастровый № _____.

1.3. Состав и объём работ, применяемые материалы с указанием марок, класса и количества определяются Сметой (Приложение № 1) и Техническим заданием (Приложение № 2), являющимися неотъемлемой частью договора.

1.4. Работы выполняются из материалов Подрядчика, если в Смете прямо не указано иное.

2. Обязанности Подрядчика

- Выполнить работы в объёме Приложения № 1 с соблюдением СП 31-105-2002, СП 70.13330.2012 и требований изготовителей материалов.
- Обеспечить объект материалами, инструментом, оборудованием и рабочей силой.
- Вести работы ежедневно с 8:00 до 21:00, за исключением дней с погодными условиями, при которых технология запрещает работы.
- Предоставлять Заказчику фотоотчёт по завершении каждого этапа, указанного в Приложении № 1.
- Уведомлять Заказчика в течение 1 (одного) рабочего дня о выявленных обстоятельствах, влияющих на срок, объём или стоимость работ.
- Вывезти строительный мусор и остатки материалов до подписания итогового акта.
- Устранять недостатки, выявленные в гарантийный период, в порядке раздела 7.

3. Обязанности Заказчика

- Предоставить участок, пригодный для производства работ, с подъездом для грузового транспорта, до даты начала работ.
- Обеспечить технологическую точку подключения электроэнергии 220/380 В либо согласовать применение генератора Подрядчика за отдельную плату по Смете.
- Передать Подрядчику документы на участок и сведения о границах, подземных коммуникациях и обременениях.
- Принимать этапы работ в течение 3 (трёх) рабочих дней с момента уведомления.
- Оплачивать работы в размере и в сроки, установленные разделом 6.

4. Цена договора и её фиксация

4.1. Общая стоимость работ и материалов составляет _____ рублей и является фиксированной на весь срок действия договора.

4.2. Цена не подлежит изменению в связи с ростом стоимости материалов, изменением курсов валют, сезонным удорожанием работ, ошибками Подрядчика в расчёте объёмов или иными обстоятельствами на стороне Подрядчика. Риск удорожания материалов и работ несёт Подрядчик.

4.3. Цена может быть изменена **исключительно** путём подписания Сторонами дополнительного соглашения и только в следующих случаях: (а) Заказчик письменно изменил объём или комплектацию работ; (б) выявлены скрытые характеристики грунта, не установимые при визуальном осмотре на замере, требующие изменения типа фундамента. В случае (б) Подрядчик до начала работ предоставляет расчёт с обоснованием, а Заказчик вправе отказаться от договора с возвратом неосвоенного аванса в полном объёме.

4.4. Работы, не указанные в Приложении № 1, выполняются только по письменному согласованию. Устные договорённости об изменении цены юридической силы не имеют. Подрядчик не вправе требовать оплату работ, выполненных без письменного согласования.

5. Сроки и ответственность за их нарушение

5.1. Начало работ: не позднее «___» _____ 20__ г. Окончание работ: не позднее «___» _____ 20__ г. Срок выполнения — _____ рабочих дней.

5.2. За нарушение срока окончания работ Подрядчик уплачивает Заказчику неустойку в размере 0,1% от общей стоимости договора за каждый день просрочки, но не более 10% от стоимости договора.

5.3. Неустойка начисляется без предъявления Заказчиком доказательств убытков и **вычитается из последнего платежа** по договору. Отдельного требования Заказчика для её начисления не требуется.

5.4. Срок продлевается на соответствующее число дней только при: непогоде, при которой технология прямо запрещает работы (с фиксацией в журнале работ); просрочке Заказчика по разделу 3; письменном изменении объёма работ Заказчиком; обстоятельствах непреодолимой силы. Иные основания продления срока отсутствуют.

6. Порядок оплаты

6.1. Оплата производится поэтапно, по факту приёмки каждого этапа:

Этап	Содержание	Доля
1	Аванс на материалы первого этапа (до начала работ)	___ %
2	Фундамент — принят Заказчиком	___ %
3	Каркас, перекрытия, кровля — тёплый контур закрыт	___ %
4	Инженерные системы и черновая отделка	___ %
5	Чистовая отделка, итоговый акт, вывоз мусора	___ %

6.2. Аванс не может превышать стоимости материалов ближайшего этапа. Подрядчик не вправе требовать оплату этапа до его приёмки Заказчиком.

6.3. Приёмка этапа оформляется актом. Немотивированное непринятие этапа в течение 3 рабочих дней считается приёмкой. При выявлении недостатков Заказчик указывает их в акте, Подрядчик устраняет их за свой счёт в согласованный срок.

7. Гарантия

7.1. Гарантийный срок на строительно-монтажные работы — 5 (пять) лет с даты подписания итогового акта. На материалы и оборудование действует гарантия изготовителя.

7.2. В гарантийный период Подрядчик устраняет за свой счёт: нарушения геометрии и осадку конструкций, протечки кровли и узлов примыкания, промерзание ограждающих конструкций, дефекты крепежа и несущих узлов, дефекты выполненных Подрядчиком инженерных разводов.

7.3. Срок реагирования — 3 рабочих дня с момента обращения, срок устранения — 15 рабочих дней, а при необходимости технологического перерыва (просушка, сезонность) — в первый пригодный по технологии период.

7.4. Гарантия не распространяется на дефекты, вызванные: самостоятельным переустройством несущих конструкций или инженерных систем, эксплуатацией с нарушением переданной инструкции, действиями третьих лиц, обстоятельствами непреодолимой силы, естественным износом отделочных покрытий.

8. Ответственность и качество

- При использовании материалов, не соответствующих Приложению № 1, Подрядчик по требованию Заказчика заменяет их за свой счёт.
- Скрытые работы предъявляются Заказчику до закрытия. Закрытые без предъявления работы Подрядчик по требованию Заказчика вскрывает и восстанавливает за свой счёт.
- Подрядчик несёт риск случайной гибели результата работ и материалов до подписания итогового акта.
- Подрядчик отвечает за соблюдение техники безопасности и за вред, причинённый третьим лицам при производстве работ.

9. Расторжение договора

- Заказчик вправе отказаться от договора в любое время, оплатив фактически выполненный и принятый объём работ. Неосвоенный аванс возвращается в течение 10 рабочих дней.
- Заказчик вправе отказаться от договора без оплаты неустойки при просрочке Подрядчика более 30 дней либо при отказе устранить выявленные недостатки.
- При расторжении Стороны подписывают акт о фактически выполненном объёме и производят окончательный расчёт.

10. Прочие условия

- Споры разрешаются путём переговоров, при недостижении согласия — в суде по месту нахождения объекта.
- Переписка Сторон в мессенджерах и по электронной почте, указанным в разделе 11, признаётся юридически значимой.
- Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную силу, и вступает в силу с момента подписания.
- Приложения: № 1 Смета · № 2 Техническое задание · № 3 График производства работ · № 4 Инструкция по эксплуатации (передаётся при сдаче).

11. Реквизиты и подписи Сторон

Подрядчик	Заказчик
-----------	----------

Наименование: _____	ФИО: _____
ИНН: _____	Паспорт: _____
Адрес: _____	Адрес: _____
Телефон: +7 (4932) 92-04-16	Телефон: _____
Почта / мессенджер: _____	Почта / мессенджер: _____
Подпись _____ / _____ /	Подпись _____ / _____ /

Как читать этот образец. Пункты 4.2, 4.4, 5.2, 5.3 и 7.1 — то, что отличает договор с фиксированной ценой от сметы «ориентировочно». Если в договоре, который вам предлагают подписать, цена названа «предварительной», неустойка отсутствует или начисляется «по соглашению сторон», а гарантия ограничена одним годом — это принципиально другой договор, чем этот. Образец обезличен, конкретные суммы, сроки и реквизиты заполняются после замера.

Образец предоставлен для ознакомления и не является публичной офертой. Не заменяет юридическую консультацию: перед подписанием любого договора подряда имеет смысл показать его юристу.
 УголСтрой · ugoalstroy.ru · +7 (4932) 92-04-16 · ежедневно 8:00-21:00