

ДОГОВОР

подряда на строительство дома № _____

г. Новосибирск

« _____ » _____ 2019 г.

Индивидуальный предприниматель **Мельников Андрей Алексеевич**, именуемый в дальнейшем **Подрядчик**, с одной стороны, и _____, именуемый в дальнейшем **Заказчик**, с другой стороны, вместе также именуемые Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1 Заказчик поручает, а Подрядчик обязуется в установленный договором срок выполнить работы по строительству дома (далее – Объект), расположенному по адресу: _____
- 1.2 Перечень и стоимость выполняемых по настоящему договору работ определяются сметами (далее – Смета), являющихся Приложением (приложениями) и неотъемлемой частью настоящего договора.
- 1.3 Подрядчик принимает на себя обязательство выполнить работы, указанные в пункте 1.2 настоящего договора собственными или привлеченными силами, на своем оборудовании и своими инструментами, а Заказчик обязуется создать Подрядчику необходимые условия для выполнения работ, предоставить или оплатить покупку всех материалов (транспорта, механизмов), принять и оплатить надлежащим образом выполненные работы.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА

- 2.1 Сумма договора составляет _____
- 2.2 Сумма договора привязана к цене работ, указанной в **Предварительном расчете**, являющимся приложением и неотъемлемой частью настоящего договора.
- 2.3 Разработка проектной документации и расчет сметы оплачиваются отдельно, и вместе составляют _____
Состав проектной документации приложен к договору. Экспертиза проектной документации выданной Заказчиком стоимоплачивается отдельно, сумма экспертизы согласовывается индивидуально. В случаях, требующих дополнительные инженерно-конструкторские расчеты, оплата согласовывается отдельно.
- 2.4 Сумма договора не является окончательной и уточняется по фактическим объемам выполненных работ при подписании актов выполненных работ.

3. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

- 3.1 Заказчик оплачивает Подрядчику после подписания договора аванс на разработку проектно-сметной документации в размере 50% от ее стоимости.
- 3.2 **За 10 дней** до начала строительных работ Заказчик оплачивает аванс на «запуск» работ в размере 10% от суммы договора.
- 3.3 Оплата авансов производится путем **безналичного перевода на расчетный счет Подрядчика** указанный в реквизитах. В назначении платежа указать (**пример**): «Аванс по договору подряда №3 от 10.10.2018».
- 3.4 Оплата работ производится поэтапно:
 - по факту выполнения и приемки каждой группы работ выплачивается 100% от общей стоимости выполненной работы – поэтапная оплата (см. п. 3.4);
 - окончательный расчет производится по факту выполнения и приемки всех работ, указанных в Смете.

3.5 При поэтапной оплате, а также при необходимости разбить выполняемые работы на отдельные группы работ, разделение производится в соответствии с пунктами в Смете (раздел «Работы»). Отдельным пунктом в Смете считается строка с описанием наименования работ, объемом и стоимостью.

3.6 Дополнительные работы, возникающие в процессе исполнения договора, при:

- изменении проектной документации,
- фактическом несоответствии проектной документации (если проект предоставлен Заказчиком),
- несвоевременном уведомлении о внесении изменений в проектную документацию,
- фактической необходимости проведения работ, вызывающей увеличение объемов работ относительно утвержденной Сметы, переделку надлежащим образом выполненных работ, оформляются дополнительным соглашением, в котором оговариваются объем, стоимость, сроки и порядок оплаты.

Дополнительные работы по вышеперечисленным основаниям оплачиваются Заказчиком в полном объеме с учетом возможных дополнительных издержек Подрядчика.

Согласованные дополнительные работы, так или иначе влияющие на сроки выполнения и стоимость работ по основному договору, приводят к соответствующему изменению (корректировке) сроков окончания и стоимости поэтапных работ по основному договору в целом.

3.7 По ходу работ Заказчику **выставляются счета (от поставщиков)** для оплаты необходимых материалов (транспорта, механизмов). Счета от поставщиков на оплату Заказчику выставляются не менее, чем **за 5 дней** до необходимой даты использования указанных материалов, транспорта, механизмов. В случае, если указанный срок невозможно соблюсти по причине, не зависящей от Подрядчика, Подрядчик заранее информирует об этом Заказчика. Заказчик обязан оплатить необходимые материалы (транспорт, механизмы) **в течение 5 дней** от даты выставления счета.

3.8 Подрядчик имеет право получать от Заказчика средства на покупку **мелких неучтенных материалов** (крепеж, клей, цемент, и т.п.) и иные расходы, связанные с организацией работ по настоящему договору, а также оборудование и инструмент по согласованию с Заказчиком. Получение средств производится путем **безналичного перевода на расчетный счет Подрядчика** указанный в реквизитах. В назначении платежа указывается (**пример**): «На покупку материалов по договору подряда №3 от 10.10.2018».

3.9 По завершению этапа работ Заказчику предоставляется отчет по материалам (транспорту, механизмам), включая чеки и счета-фактуры (при необходимости).

3.10 Заказчик, получивший акт выполненных работ и сообщение Подрядчика о готовности к сдаче выполненных работ, обязан **в трехдневный срок** осуществить приемку и оплатить выполненную работу.

3.11 Оплата выполненной работы производится путем **безналичного перевода на расчетный счет Подрядчика** указанный в реквизитах. В назначении платежа указывается (**пример**): «Оплата работ по договору подряда №3 от 10.10.2018».

4. СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ

4.1 Исполнение работ предполагается в срок (с учетом разработки, либо экспертизы проектной документации, и составления сметы) _____

4.2 Сроки исполнения этапов работ фиксируются в **Графике производства работ и финансирования**, который составляется Подрядчиком и согласовывается с Заказчиком в течение **15 (пятнадцати) дней** после согласования сметы.

4.3 Сроки исполнения договора фиксируются в Графике производства работ и финансирования, который является неотъемлемой частью настоящего договора.

4.4 При необходимости изменения даты начала и окончания работ каждая из Сторон обязана сообщить об этом другой Стороне не позднее, чем за 3 (три) дня до его наступления.

4.5 Подрядчик имеет право на продление срока работ в случае:

- задержки Заказчиком своих обязательств, влияющих на выполнение работ Подрядчиком;
- если другие работы, не входящие в обязанности Подрядчика, задерживают выполнение работ;
- изменения проекта по причинам, не зависящим от Подрядчика;

- задержки в оплате выполненных работ, покупки материалов или иных дополнительных расходов.

5. СДАЧА И ПРИЕМКА

- 5.1 Приемка производится по каждому пункту Сметы (раздел «Работы») по факту выполнения работ. Заказчик, в течение **пяти дней** с момента получения документов, обязан осуществить приемку и оплатить выполненную работу или направить Подрядчику мотивированный отказ от приемки работ согласно п. 5.2. Факт оплаты работ является свидетельством приемки работ.
- 5.2 Мотивированный отказ должен быть оформлен в свободной письменной форме и отправлен Подрядчику на его адрес электронной почты указанный в реквизитах. Мотивированный отказ может быть оформлен в случае:
- несоответствия акта выполненных работ фактически выполненным работам;
 - несоответствия расценки (за ед. изм.) пункта Сметы и расценки пункта акта выполненных работ (если не оговорено иное);
 - дефектов или брака в выполненных работах.
- 5.3 Если в течение 10 (десяти) дней после получения документов, Заказчик не оплатил выполненные работы и не направил Подрядчику мотивированный отказ по установленной форме, работы считаются принятыми и Заказчик обязан оплатить их в полном объеме.
- 5.4 Стороны изначально приходят к соглашению, что в случае обнаружения недостатков в выполненных работах Подрядчик устраняет их своими силами и за свой счет, а Заказчик не вправе настаивать на привлечении третьих лиц для этих целей без убедительных на то причин. При этом претензии Заказчика о недостатках должны быть аргументированы ссылками на соответствующие нормативные документы (или необходимые инструкции по применению тех или иных материалов). Подрядчик не несет ответственность за допущенные им мелкие отступления от технической документации, если докажет, что они не повлияли на качество работ. С целью контроля качества выполнения работ любая из Сторон вправе за свой счет привлекать независимые экспертные организации, осуществляющие надзор в сфере строительства и имеющие соответствующие разрешения на осуществление таких видов деятельности.
- Заказчик вправе расторгнуть договор, если им обнаружены существенные недостатки или иные существенные отступления от условий договора. Порядок расторжения договора оговорен в п. 13.
- 5.5 В случае, если Заказчик (или его полномочный представитель) в **пятидневный срок** не осуществил приемку и оплату выполненных работ, и не направил Подрядчику мотивированный отказ, Подрядчик вправе приостановить работы и возобновить их через 10 (десять) дней после оплаты Заказчиком выполненных работ.
- 5.6 Если Заказчик посчитает необходимым осуществить консервацию Объекта, Подрядчик не вправе отказаться от работ по консервации. Порядок, сроки и стоимость консервации Объекта Стороны должны согласовать в письменном виде, а оплата работ по консервации производится Заказчиком 100% авансом.

6. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ПОДРЯДЧИКА

Подрядчик обязан:

- 6.1 По заданию Заказчика разработать проектно-сметную документацию в течение _____ со дня подписания договора и получения аванса (состав проектной документации оформлен отдельным приложением к договору), либо провести экспертизу конструктивной части выданной Заказчиком проектной документации и рассчитать смету в течение **15 (пятнадцати) дней** после подписания договора и получения аванса. Замечания по проекту согласовываются с Заказчиком.
- 6.2 Производить работы в соответствии с согласованной Заказчиком проектно-сметной документацией, в сроки, установленные в п. 4.1 согласно графику производства работ и финансирования.
- 6.3 Приступить к выполнению работ на следующий день после подписания договора и получения аванса согласно п. 3.1-3.2.
- 6.4 Выполнить своими и привлеченными силами все работы в объеме и в сроки, предусмотренные в настоящем договоре и приложениях к нему, и сдать работы Заказчику в состоянии, позволяющем вести нормальную эксплуатацию Объекта.

- 6.5 Нести ответственность перед Заказчиком за надлежащее исполнение работ по настоящему договору, за сохранность предоставляемых Заказчиком материалов или иного имущества Заказчика.
- 6.6 Информировать Заказчика о готовности ответственных конструкций скрытых работ, приемка которых оформляется промежуточными актами.
- 6.7 Устранять за свой счет дефекты, обнаруженные в период гарантийного срока эксплуатации Объекта. Гарантийный срок на строительные работы составляет **семь лет** и начинается со дня приемки выполненных работ (для каждого этапа работ).
- 6.8 Вывезти в **недельный срок** со дня сдачи Объекта в эксплуатацию за пределы строительной площадки принадлежащие ему строительные машины, оборудование и материалы, инструменты, приборы, инвентарь, изделия, конструкции и убрать мусор со строительной площадки.
- 6.9 Согласовывать по просьбе Заказчика подключение Объекта к инженерным сетям (электричество, водоснабжение, интернет, и пр.) с поставщиками услуг в случае необходимости такого согласования. Все расходы, возникающие в процессе согласования с поставщиками, в том числе участие Подрядчика, оплачивает Заказчик.
- 6.10 Выполнять в полном объеме все свои обязательства, предусмотренные в других статьях настоящего договора.

7. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ЗАКАЗЧИКА

Заказчик обязан:

- 7.1 Предоставить Подрядчику готовую проектную документацию для производства работ, либо дать задание на разработку проектной документации согласно п. 6.1.
- 7.2 Производить своевременную приемку и оплату выполненных работ.
- 7.3 При необходимости, обеспечить авторский и технический надзор за ведением работ самостоятельно или с привлечением организаций, имеющих соответствующие лицензии (за свой счет).
- 7.4 Оформлять необходимые согласования и получать соответствующие разрешения для выполнения работ по договору.
- 7.5 Нести ответственность за сохранность сданного ему Объекта, а также за приемку и сохранность материалов и другого имущества Подрядчика после передачи Объекта или при вынужденной остановке работ и расторжении договора.
- 7.6 Оказывать содействие Подрядчику в выполнении работ по договору, которое выражается в своевременном и в полном объеме исполнении своих обязательств по договору, оперативном разрешении возникающих вопросов, связанных с организацией и ведением работ, решения по которым находятся в его компетенции.
- 7.7 В случае предоставления материалов Заказчиком, он обязан отвечать за их соответствие проектным спецификациям, государственным стандартам и техническим условиям.
- 7.8 При заключении Заказчиком договора со сторонней организацией (представителем) на осуществление контроля и надзора за выполнением работ, Заказчик обязан предоставить Подрядчику необходимые документы, определяющие функции такого представителя, связанные с последствиями его действий для Подрядчика.
- 7.9 При привлечении Заказчиком других участников (поставщиков или отдельных исполнителей) Заказчик согласовывает с Подрядчиком условия их участия в процессе работ, в том числе оплату Подрядчику возможных издержек, связанных с оказанием этим участникам необходимой помощи, выполнением подготовительных и контролирующих мероприятий. При этом указанные лица несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязанностей непосредственно перед Заказчиком.
- 7.10 Обеспечить Подрядчику возможность выполнить временное устройство сетей освещения, отопления, водоснабжения и канализации Объекта, а также их бесперебойную работу. Оплата расходов, вызванных этими временными сооружениями, коммунальным службам производится Заказчиком.
- 7.11 Обеспечить необходимые условия для беспрепятственной транспортировки грузов на Объект.
- 7.12 Если в результате действия (бездействия) Заказчика работы по договору приостановлены, Заказчик обязуется оплатить Подрядчику выполненные работы на момент остановки работ.

8. КАЧЕСТВО РАБОТ

- 8.1 Все производимые Подрядчиком по договору работы, а также все применяемые материалы, конструкции, оборудование должны соответствовать проектной документации, СП и ГОСТ.
- 8.2 Заказчик проверяет качество выполняемых работ, применяемых материалов, монтируемых конструкций их соответствии проектной документации, СП и ГОСТ. Поставщики, которых предоставляет Подрядчик, должны иметь соответствующие сертификаты на свою продукцию.
- 8.3 При обнаружении в ходе работ или во время приемки Заказчиком дефектов или неудовлетворительного качества применяемых материалов, конструкций, он имеет право заявить об этом Подрядчику и отдать письменное распоряжение по устранению выявленных недостатков. Подрядчик обязан в согласованный с Заказчиком срок устранить дефекты или в случае их неустранимости переделать работы за свой счет.
- 8.4 В случае внесения изменений в проектную документацию, Стороны должны согласовать эти изменения в письменном виде, при этом Подрядчик обязан проинформировать Заказчика о возможных негативных последствиях вносимых изменений. Если Заказчик настаивает на внедрении изменений, несмотря на то, что они могут негативно сказаться на конструкциях и эксплуатационных характеристиках здания, Подрядчик вправе отказаться от исполнения этих работ, либо выполнить их, в этом случае ответственность за возможные последствия несет Заказчик.
- 8.5 На время выполнения работ Заказчик разрешает Подрядчику размещать на территории Объекта строительный вагончик или бытовку на согласованном Сторонами месте.

9. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК

- 9.1 Подрядчик принимает на себя гарантийные обязательства на выполненные работы в течение **семи лет** со дня приемки выполненных работ (для каждого этапа работ).
- 9.2 Подрядчик отвечает за все дефекты, обнаруженные в пределах гарантийного срока возникшие по его вине. За дефекты, причинами которых явилась ненадлежащая эксплуатация изделий, Подрядчик ответственности не несет.
- 9.3 При обнаружении дефектов, возникших в течение гарантийного срока по вине Подрядчика, он обязан устранить их в течение **месяца** за свой счет.
- 9.4 Претензии по гарантийному ремонту не принимаются в следующих случаях:
- после истечения гарантийного срока;
 - при неправильной эксплуатации строительного Объекта;
 - нормального износа Объекта;
 - ненадлежащего ремонта, переделки или преднамеренного повреждения Объекта Заказчиком;
 - при появлении дефектов на поверхностях и в их структуре от внешних воздействий;
 - по причинам, не зависящим от Подрядчика, таких как: скрытые строительные дефекты (относящиеся к деятельности третьих лиц), и т.д.;
 - в случае выполнения какого-либо действия третьими лицами до или после момента заключения данного договора, Подрядчик не берет на себя ответственность за последствия данного действия.

10. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

- 10.1 Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если оно явилось следствием природных явлений, военных действий и прочих обстоятельств непреодолимой силы, и 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.

10.2 Если обстоятельства непреодолимой силы или их последствия будут длиться более одного месяца, тогда каждая из Сторон вправе потребовать расторжения договора.

10.3 В случае возникновения форс-мажорных обстоятельств, препятствующих выполнению договора, Подрядчиком выполняются все необходимые меры по консервации Объекта. Данные расходы оплачиваются Заказчиком по согласованной дополнительной смете. При этом выполненная Подрядчиком часть работ по договору оплачивается Заказчиком в полном объеме.

11. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

11.1 За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных настоящим договором, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

11.2 При неисполнении Подрядчиком согласованного **Графика производства работ и финансирования**, Подрядчик выплачивает пеню в размере **1%** от стоимости этапа работ за каждый день свыше полного срока, отведенного на данный этап работ, но **не более 30%** от общей стоимости этапа работ. В случае несвоевременной оплаты Заказчиком выполненных работ или материалов (транспорта, механизмов), Заказчик выплачивает пеню в размере **1%** от стоимости этапа работ за каждый день просрочки (приостановки работ), но **не более 30%** от общей стоимости этапа работ.

11.3 Исчисление пеней может инициироваться любой из Сторон. В этом случае, составляется **Соглашение об уплате пеней** со списком просрочек и пеней, и высылается другой Стороне. Каждая просрочка должна быть документально засвидетельствована. Если в течение **пяти дней** другая Сторона не представит свою версию документа с письменными свидетельствами неправомерности тех или иных претензий, документ считается принятым обеими Сторонами.

11.4 Заказчик имеет право вычесть причитающуюся ему сумму пеней из оплаты выполненных Подрядчиком работ или истребовать соответствующий денежный перевод на реквизиты, указанные в **Соглашении об уплате пеней**. Подрядчик имеет право взять причитающуюся ему сумму пеней строительными материалами, оплаченными Заказчиком согласно стоимости их покупки, или истребовать соответствующий денежный перевод на реквизиты, указанные в Соглашении. Порядок расчётов должен быть отражен в Соглашении. Сторона обязана оплатить пени в течение **15 (пятнадцати) дней** со дня принятия Соглашения, если иное не оговорено в Соглашении.

11.5 В случае задержки сроков проектирования и/или расчета сметы на **15 (пятнадцать) и более дней**, либо несоответствия проекта согласованному **Составу проектной документации** или наличия в проекте существенных конструктивных ошибок, Заказчик до начала строительных работ имеет право потребовать с Подрядчика вернуть выплаченный ему аванс (или его часть) и расторгнуть договор. Задержка сроков и ошибки в проекте должны быть документально засвидетельствованы. Если Подрядчик в течение **пяти дней** после получения претензии в письменном виде, не смог документально обосновать задержку сроков и/или отсутствие указанных ошибок в проекте, то он обязуется в течение **10 (десяти) дней** вернуть Заказчику аванс в полном объеме, если Сторонами не оговорено иное. Если на момент расторжения договора уже разработаны проект и/или смета и в них нет существенных недостатков, Подрядчик обязуется вернуть аванс за минусом стоимости разработки проекта (**пятьдесят тысяч рублей**) и/или сметы (**десять тысяч рублей**).

12. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

12.1 Договор вступает в силу с момента его подписания обеими Сторонами и действует до полного исполнения Сторонами всех своих обязательств.

13. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

13.1 Заказчик вправе в любое время в одностороннем порядке расторгнуть договор. В случае расторжения договора должен быть произведен полный расчет за работы (см. п. 3.4) выполненные на момент наступления обстоятельств, приведших к расторжению договора, а незавершенное строительство передается Заказчику.

СОСТАВ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

1. Разработку проектной документации от имени Подрядчика осуществляет **Алексеева Ольга Владимировна** (далее – Архитектор).
2. Архитектор обязуется на основании выданного Заказчиком технического задания разработать проект дома.
3. Проект включает:

I стадия – предпроектные исследования, включающие в себя: сбор исходных данных; варианты планировок (2-3 варианта), совмещенный план перегородок с расстановкой мебели;

Отчетная форма:

- 1) Планировочное решение варианта (ов);

II стадия – эскизный проект, включающий в себя комплект чертежей.

Отчетная форма:

- 2) План фундаментов;
 - 3) План на отм. 0,000 (утвержденного варианта);
 - 4) План на отм. 3,000 (утвержденного варианта);
 - 5) План полов с расстановкой мебели на отм. 0,000;
 - 6) План полов с расстановкой мебели на отм. 3,000;
 - 7) План раскладки плит перекрытия (балок перекрытия) на отм. 0,000;
 - 8) План раскладки плит перекрытия (балок перекрытия) на отм. 3,000;
 - 9) План потолков с расстановкой светильников на отм. 0,000;
 - 10) План потолков с расстановкой светильников на отм. 3,000;
 - 11) Группы включения освещения в помещениях на отм. 0,000;
 - 12) Группы включения освещения в помещениях на отм. 3,000;
 - 13) План с расстановкой электророзеток на отм. 0,000;
 - 14) План с расстановкой электророзеток на отм. 3,000;
 - 15) Стропильная схема кровли;
 - 16) План кровли;
 - 17) Разрезы;
 - 18) Фасады;
 - 19) Ведомость общестроительных объемов.
4. **Заказчик** обязуется утвердить представленную Архитектором предпроектную часть или предоставить свои возражения и замечания в течение **пяти дней** с момента получения вышеуказанной документации.
 5. **Заказчик** обязуется оказывать Архитектору необходимое содействие по разработке проектной документации.
 6. В случае выявления недостатков в проектной документации, в том числе в ходе выполнения строительно-отделочных работ, **Архитектор** обязан внести исправления в вышеуказанную документацию.