

ДОГОВОР

подряда на строительство дома № _____

г. Новосибирск

« _____ » _____ 2024 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, 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 Экспертиза проектной документации, выданной Заказчиком, оплачивается отдельно, сумма экспертизы согласовывается индивидуально. В случаях, требующих дополнительные инженерно-конструкторские расчеты, оплата согласовывается отдельно.
- 2.3 Сумма договора не является окончательной и уточняется по фактическим объемам выполненных работ при подписании актов выполненных работ.

3. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

- 3.1 После подписания договора за **15 (пятнадцать) дней** до начала строительных работ Заказчик выплачивает аванс (на работы) в размере _____ рублей. В период до начала строительных работ Подрядчик устанавливает вагончик (бытовку) по адресу Объекта и привлекает необходимых исполнителей для производства работ.
- 3.2 Оплата аванса производится путем **безналичного перевода на расчетный счет Подрядчика**, указанный в реквизитах. В назначении платежа указывается (**пример**): «Аванс по договору подряда №3 от 10.10.2020».
- 3.3 Оплата работ производится поэтапно: по факту выполнения и приемки каждой группы работ. Разделение работ производится в соответствии с пунктами в Смете (раздел «Работы»). Отдельным пунктом в Смете считается строка с описанием наименования работ, объемом и стоимостью.
- 3.4 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.

- 3.5 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 и **сообщить об этом Подрядчику**.
- 3.6 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 10.10.2020».
- 3.7 По завершению этапа работ Заказчику предоставляется отчет по материалам (транспорту, механизмам), включая чеки и счета-фактуры (при необходимости).
- 3.8 Заказчик, получивший акт выполненных работ и сообщение Подрядчика о готовности к сдаче выполненных работ, обязан **в течение 5 дней** осуществить приемку и оплатить выполненную работу.
- 3.9 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 10.10.2020».
- 3.10 Заказчик обязуется **не передавать/переводить** денежные средства людям Подрядчика (прорабам, бригадирам, рабочим, и др.) **без согласования с Подрядчиком**.

4. СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ

- 4.1 Исполнение работ предполагается в срок _____
- 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 **5 (пяти) дней** с момента получения акта выполненных работ, 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 акта выполненных работ, 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 в течение 10 (десяти) 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 Производить работы в соответствии с согласованной Заказчиком проектно-сметной документацией, в сроки, установленные в п. 4.1 согласно графику производства работ и финансирования.
- 6.2 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.
- 6.3 Нести ответственность перед Заказчиком за надлежащее исполнение работ по настоящему договору, за сохранность предоставляемых Заказчиком материалов или иного имущества Заказчика.
- 6.4 Информировать Заказчика о готовности ответственных конструкций скрытых работ, приемка которых оформляется промежуточными актами. Своевременно подавать Заказчику заявки по материалам, акты выполненных работ и отчеты по материалам.
- 6.5 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).

- 6.6 Вывезти в **недельный срок** со дня сдачи Объекта в эксплуатацию за пределы строительной площадки принадлежащие ему строительные машины, оборудование и материалы, инструменты, приборы, инвентарь, и убрать мусор со строительной площадки (транспорт предоставляет Заказчик).
- 6.7 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.
- 6.8 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. Согласовать проектно-сметную документацию и график производства работ с Подрядчиком за **15 (пятнадцать) дней** до начала строительных работ (в случае дополнительных работ срок согласования может быть уменьшен до десяти дней).
- 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.
- 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. Если качество предоставленных Заказчиком материалов ухудшает качество работ, Подрядчик не несет ответственности за ухудшение качества работ, вызванное этим обстоятельством. Повышение трудоемкости для сохранения качества работ влечет за собой повышение соответствующей стоимости работ по согласованию Сторон.
- 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.
- 7.13 Не корректировать процесс производства работ без согласования с Подрядчиком.

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 соответствие 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 неустраняемости переделать работы за свой счет.
- 8.4 Подрядчик обязан проинформировать Заказчика о существенных недостатках (если таковые имеются) в проектной документации, предоставленной Заказчиком. Если Заказчик настаивает на реализации проектных решений, несмотря на обоснованные предупреждения Подрядчика, Подрядчик не несет ответственности за возможные последствия этих решений и вправе отказаться от их реализации.
- 8.5 Инженерно-геологические изыскания проводились. На основании изысканий был выбран наиболее подходящий тип фундамента.
- 8.6 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 Объекта, 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.

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 В случае нарушения Подрядчиком срока выполнения работ, установленного п. 4.1 настоящего Договора, Заказчик вправе предъявить Подрядчику требование об уплате неустойки в размере ___ % от цены договора за каждый день просрочки, но не более ___ % от цены договора.
- 11.3 В случае несвоевременной оплаты Заказчиком выполненных работ или материалов (транспорта, механизмов), а также в случае простоев в работе Подрядчика по вине Заказчика или нанятых Заказчиком третьих лиц, Подрядчик вправе предъявить требование об уплате неустойки в размере ___ % от цены договора за каждый день просрочки, но не более ___ % от цены договора.
- 11.4 В случае возникновения издержек у Подрядчика, вызванных неправомерным вмешательством Заказчика в работу Подрядчика (привлечение Заказчиком сторонних поставщиков или исполнителей, напрямую влияющих на договорные обязательства между Заказчиком и Подрядчиком или корректировка процесса производства работ без согласования с Подрядчиком) Подрядчик вправе предъявить требование об уплате неустойки в размере до 10% от цены договора.
- 11.5 Исчисление пеней может инициироваться любой из Сторон. В этом случае, составляется **Соглашение об уплате пеней** со списком нарушений и пеней, и высылается другой Стороне. Каждое нарушение должно быть документально засвидетельствовано. 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.
- 11.6 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.

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 выполненные на момент наступления обстоятельств, приведших к расторжению договора. Незавершенное строительство передается Заказчику.
- 13.2 Подрядчик вправе в любое время в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора, при этом Подрядчик обязан завершить начатые этапы работ (с соответствующей оплатой Заказчиком выполненных работ), а незавершенное строительство передается Заказчику.
- 13.3 Расторжение договора оформляется двусторонним соглашением о расторжении договора.

14. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

- 14.1 В случае возникновения между Сторонами споров и разногласий Стороны принимают меры к их урегулированию путем переговоров, основанных на принципе взаимного уважения.

14.2 В случае не достижения согласия, споры подлежат рассмотрению в федеральном суде общей юрисдикции в соответствии с подсудностью, установленной гражданским законодательством.

15. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

15.1 Настоящий договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой Стороны и имеют одинаковую юридическую силу.

15.2 Все приложения к настоящему договору являются неотъемлемой его частью, в том числе, переписка Сторон по электронной почте с указанных контактов в реквизитах.

15.3 Подрядчик имеет право выкладывать фотографии Объекта на веб-сайте grad54.ru без указания точного адреса Объекта, а также имени, реквизитов и другой информации Заказчика.

15.4 Стороны обязуются не разглашать, не передавать и не делать каким-либо еще способом доступными третьим организациям и лицам сведения, содержащиеся в документах, оформляющих совместную деятельность Сторон в рамках настоящего договора, иначе как с обоюдного письменного согласия.

15.5 Ни одна из Сторон не имеет права передавать третьему лицу права и обязанности по настоящему договору без письменного на то согласия другой Стороны.

15.6 Все обязательства, не предусмотренные настоящим договором, регламентируются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

16. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Подрядчик: ИП Мельников Андрей Алексеевич 630049, Новосибирская обл., г. Новосибирск, ул. Михаила Востокова 4 – 168 ИНН 540109678474 ОГРНИП 316547600061735 р/с 40802810470010130480 МОСКОВСКИЙ ФИЛИАЛ АО КБ "МОДУЛЬБАНК" г. МОСКВА к/с 30101810645250000092 БИК 044525092 Тел. +79139051215 E-mail: grad-54@mail.ru	Заказчик:
_____/_____ (фамилия, инициалы) (подпись)	_____/_____ (фамилия, инициалы) (подпись)