

Договор подряда N \_\_\_\_  
на строительство индивидуального жилого дома  
(с описанием используемых материалов,  
типа фундамента, видов отделки и т.д.)

\_\_\_\_\_  
(строительный адрес или местонахождение  
объекта строительства)

\_\_\_\_\_  
(проектное наименование объекта строительства)

\_\_\_\_\_ года \_\_\_\_\_ месяца \_\_\_\_\_ дня

\_\_\_\_\_, именуем \_\_\_ в дальнейшем "Заказчик", в лице  
(наименование или Ф.И.О.)  
\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_,  
(должность, Ф.И.О.) (Устава, доверенности или паспорта)  
с одной стороны, и \_\_\_\_\_, именуем \_\_\_ в дальнейшем  
(наименование или Ф.И.О.)  
"Подрядчик", свидетельство о допуске к работам от "\_\_\_" \_\_\_\_\_ г. N \_\_\_\_\_,  
выданное \_\_\_\_\_, в лице  
(наименование саморегулируемой организации)  
\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_,  
(должность, Ф.И.О.) (Устава, доверенности или паспорта)  
с другой стороны, вместе именуемые "стороны", заключили настоящий Договор о  
нижеследующем:

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Подрядчик обязуется в установленный Договором срок выполнить по заданию Заказчика строительство индивидуального жилого дома по адресу: \_\_\_\_\_ (далее - объект, работы), по проекту, утвержденному \_\_\_\_\_ г. N \_\_\_\_\_ (Приложение N \_\_\_\_\_), и сдать результат выполненных работ Заказчику, а Заказчик обязуется принять результат работ и оплатить его.

1.2. Земельный участок под объектом, предоставляемый Подрядчику для выполнения работ (далее - земельный участок), расположен по адресу: \_\_\_\_\_, кадастровый номер \_\_\_\_\_, общая площадь \_\_\_\_\_, целевое назначение \_\_\_\_\_, разрешенное использование \_\_\_\_\_.

Земельный участок принадлежит Заказчику на праве собственности на основании \_\_\_\_\_, что подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости от "\_\_\_" \_\_\_\_\_ г. N \_\_\_\_ (Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от "\_\_\_" \_\_\_\_\_ г. N \_\_, Приложение N \_\_\_\_).

(Вариант. Земельный участок используется Заказчиком на основании договора аренды N \_\_\_\_ от "\_\_\_" \_\_\_\_\_ г., что подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости от "\_\_\_" \_\_\_\_\_ г. N \_\_\_\_ (Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от "\_\_\_" \_\_\_\_\_ г. N \_\_, Приложение N \_\_\_\_).

1.3. Право Заказчика на проведение строительных работ подтверждается разрешением на строительство N \_\_\_\_ от "\_\_\_" \_\_\_\_\_ г., выдано \_\_\_\_\_, срок действия \_\_\_\_\_.

1.4. Поэлементное описание объекта.

1.4.1. Фундамент: \_\_\_\_\_ (с учетом ст. 12 "СП 50-101-2004. Проектирование и устройство оснований и фундаментов зданий и сооружений" (одобрен Постановлением Госстроя РФ от 09.03.2004 N 28)).

1.4.2. Стены: \_\_\_\_\_ (назначение, вид материала, облицовка с учетом ст. 4 "МДС 55-1.2005. Стены с теплоизоляцией из пенополистирола и минераловатных плит с отделочным слоем из тонкослойной штукатурки. Материалы для проектирования и рабочие чертежи узлов", ст. ст. 2 и 4 "ВСН 50-96. Инструкция по облицовке стен керамическими и полимерными плитками на клеях и клеящих мастиках" (утв. Управлением развития Генплана 30.10.1996), ст. 1 "ГОСТ 13578-68. Панели из легких бетонов на пористых заполнителях для наружных стен производственных зданий. Технические требования" (утв. Госстроем СССР от 29.02.1968)).

1.4.3. Полы: \_\_\_\_\_.

1.4.4. Кровля: \_\_\_\_\_ (с учетом СП 17.13330.2017 "Свод правил. Кровли. Актуализированная редакция СНиП II-26-76" (утв. Приказом Минстроя России от 31.05.2017 N 827/пр)).

1.4.5. Иные элементы и детальное описание указанных объектов приведены в утвержденном "\_\_\_" \_\_\_\_\_ г. проекте N \_\_\_\_\_.

## 2. ПОРЯДОК ОБЕСПЕЧЕНИЯ И ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ

2.1. Материалы и оборудование, необходимые для выполнения работ, предоставляет Подрядчик. Перечень материалов

и оборудования, предоставляемых для выполнения работ, указан в Приложении N \_\_\_\_, являющемся неотъемлемой частью Договора.

(Или: предоставляет Заказчик. Перечень материалов и оборудования, предоставляемых для выполнения работ, указан в Приложении N 1, являющемся неотъемлемой частью Договора. Материалы и оборудование передаются Заказчиком Подрядчику в течение \_\_\_\_\_ дней после заключения Договора \_\_\_\_\_ (указать место и способ передачи (доставка, вывоз) материалов и оборудования) по акту сдачи-приемки материалов и оборудования. Предоставленное Заказчиком оборудование должно быть возвращено Подрядчиком при передаче результата работ Заказчику.)

(Или: предоставляются сторонами в соответствии с Перечнем материалов и оборудования, предоставляемых для выполнения работ, являющимся неотъемлемой частью Договора (Приложение N \_\_\_\_). Материалы и оборудование, предоставляемые Заказчиком, передаются Подрядчику в течение \_\_\_\_ дней после заключения Договора \_\_\_\_\_ (указать место и способ передачи (доставка, вывоз) материалов и оборудования) по акту сдачи-приемки материалов и оборудования (Приложение N \_\_) Предоставленное Заказчиком оборудование должно быть возвращено Подрядчиком при передаче результата работ Заказчику.)

2.2. Риск случайной гибели или случайного повреждения материалов и оборудования несет \_\_\_\_\_ (Подрядчик/Заказчик/сторона, их предоставившая).

Стоимость материалов и оборудования для целей возмещения убытков, причиненных их случайной гибелью или случайным повреждением, согласовывается сторонами в соответствующем перечне.

2.3. Риск случайной гибели или случайного повреждения объекта строительства до его приемки Заказчиком несет Подрядчик.

2.4. Подрядчик обязан выполнить работы лично (или: вправе привлекать к выполнению работ других лиц (субподрядчиков)).

2.5. Качество результата работ должно соответствовать \_\_\_\_\_ (ГОСТ, ТУ, СП или иным условиям и характеристикам, определенным сторонами).

2.6. На результат работ устанавливается гарантийный срок \_\_\_\_\_ (указывается продолжительность гарантийного срока). Течение гарантийного срока начинается со дня приемки результата работ Заказчиком.

### 3. СТОИМОСТЬ РАБОТ

3.1. Цена Договора составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, в том числе НДС \_\_\_\_% (\_\_\_\_\_ рублей).

Стоимость отдельных видов работ по Договору определяется сметой на выполнение работ (Приложение N \_\_\_\_).

3.2. Стоимость работ является твердой (или: приблизительной. Если возникла необходимость в проведении дополнительных работ, которые не учтены в проектно-сметной документации и влекут увеличение сметы на выполнение работ более чем на \_\_\_\_\_ процентов, Подрядчик обязан сообщить об этом Заказчику \_\_\_\_\_ (заказным письмом с уведомлением о вручении, по факсу и т.д.) в течение \_\_\_\_\_ дней с момента обнаружения такой необходимости. При неполучении от Заказчика ответа на свое сообщение в течение \_\_\_\_\_ дней Подрядчик обязан приостановить соответствующие работы с отнесением убытков, вызванных простоем, на счет Заказчика. Стоимость дополнительных работ оплачивается сверх цены, установленной п. 3.1 настоящего Договора. Заказчик, не согласившийся на превышение цены работ, установленной п. 3.1 настоящего Договора, вправе отказаться от Договора).

3.3. Оплата работ по Договору производится в следующем порядке (выбрать нужное/возможно установление иного порядка оплаты):

- стоимость каждого этапа работ в соответствии со сметой на выполнение работ Заказчик оплачивает до начала выполнения Подрядчиком работ по этому этапу (предварительная оплата);

- стоимость каждого этапа работ в соответствии со сметой на выполнение работ Заказчик оплачивает в течение \_\_\_\_\_ дней после подписания сторонами акта о приемке выполненных работ (форма КС-2) по этому этапу;

- часть стоимости каждого этапа работ в размере \_\_\_\_\_ процентов от его стоимости в соответствии со сметой на выполнение работ Заказчик оплачивает до начала выполнения Подрядчиком работ по этому этапу (предварительная оплата), оставшуюся часть стоимости каждого этапа работ в размере \_\_\_\_\_ процентов от его стоимости в соответствии со сметой на выполнение работ Заказчик оплачивает в течение \_\_\_\_\_ дней после подписания сторонами акта о приемке выполненных работ (форма КС-2) по этому этапу;

- единовременно и в полном объеме в течение \_\_\_\_\_ дней после подписания сторонами акта о приемке выполненных работ (форма КС-2) по Договору.

3.4. Все расчеты по Договору производятся в безналичном порядке путем перечисления денежных средств на указанный Подрядчиком расчетный счет. Обязательства Заказчика по оплате считаются исполненными на дату зачисления денежных средств на корреспондентский счет банка Подрядчика.

### 4. СРОКИ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ

4.1. Календарные сроки выполнения работ определены сторонами:

Дата начала работ: "\_\_\_" \_\_\_\_\_ г.

Дата окончания работ: "\_\_\_" \_\_\_\_\_ г.

Общая продолжительность строительства составляет \_\_\_\_\_ дней.

4.2. На момент подписания настоящего Договора дата окончания работ является исходной для определения имущественных санкций в случаях нарушения сроков строительства.

4.3. Сроки завершения отдельных этапов работ определяются планом-графиком строительных работ (Приложение N\_\_\_).

## 5. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

### 5.1. Обязательства Подрядчика.

Для выполнения работ по настоящему Договору Подрядчик принимает на себя обязательства:

5.1.1. Выполнить все работы по строительству в объеме и в сроки, предусмотренные настоящим Договором и приложениями к нему, и сдать объект Заказчику в установленный срок.

#### 5.1.2. Обеспечить:

- производство работ в полном соответствии с проектно-сметной документацией, планом-графиком строительных работ и строительными нормами и правилами;

- качество выполнения всех работ в соответствии с проектной документацией и действующими нормами и техническими условиями;

- своевременное устранение недостатков и дефектов, выявленных при приемке работ и в течение гарантийного срока эксплуатации объекта.

5.1.3. Нести ответственность за правильную и надлежащую разметку объекта по отношению к первичным точкам, линиям и уровням, правильность положения уровней, размеров и соосности.

5.1.4. Возвести собственными силами временные сооружения за счет средств, предусмотренных на эти цели в смете, и в соответствии с утвержденным Планом организации строительства (Приложение N \_\_\_\_\_).

5.1.5. Осуществить в установленном порядке временные подсоединения коммуникаций на период выполнения работ на строительной площадке и подсоединения вновь построенных коммуникаций в точках подключения в соответствии с проектом.

5.1.6. Обеспечить в ходе строительства выполнение на строительной площадке необходимых мероприятий по технике безопасности, рациональному использованию территории, охране окружающей среды, зеленых насаждений и земли, а также установить временное освещение.

5.1.7. Согласовать с органами государственного надзора порядок ведения работ на объекте и обеспечить соблюдение его на строительной площадке.

5.1.8. При готовности объекта известить об этом Заказчика в \_\_\_\_\_-дневный срок.

5.1.9. Произвести индивидуальное испытание смонтированного оборудования и принять участие в комплексном его опробовании в присутствии представителя Заказчика.

5.1.10. Немедленно известить Заказчика и до получения от него указаний приостановить работы при обнаружении:

- непригодности или недоброкачества предоставленных Заказчиком материалов, оборудования, технической документации;

- возможных неблагоприятных для Заказчика последствий выполнения его указаний о способе исполнения работы;

- иных не зависящих от Подрядчика обстоятельств, угрожающих годности или прочности результатов выполняемой работы либо создающих невозможность ее завершения в срок.

5.1.11. Подрядчик не вправе использовать в ходе осуществления работ материалы и оборудование, предоставленные Заказчиком, или выполнять указания последнего, если это может привести к нарушению требований, обязательных для сторон по охране окружающей среды и безопасности строительных работ.

5.1.12. Нести ответственность перед Заказчиком за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств субподрядчиками.

5.1.13. Передать по окончании строительства Заказчику схемы расположения и каталоги координат и высот геодезических знаков, устанавливаемых при геодезических разбивочных работах в период строительства и сохраняемых до его окончания, и исполнительную документацию о выполненных строительных и монтажных работах.

5.1.14. Выполнить в полном объеме все свои обязательства, предусмотренные в других статьях настоящего Договора.

### 5.2. Обязательства Заказчика.

Для реализации настоящего Договора Заказчик принимает на себя обязательства:

5.2.1. Передать Подрядчику в \_\_\_\_\_-дневный срок со дня подписания настоящего Договора по акту (Приложение N \_\_\_\_\_), подписанному Подрядчиком и Заказчиком, на период строительства объекта и до его завершения земельный участок под строительную площадку, пригодную для производства работ.

5.2.2. Передать Подрядчику в \_\_\_\_\_-дневный срок с даты подписания настоящего Договора проектно-сметную документацию, утвержденную Заказчиком к производству работ. Передаваемая документация должна быть составлена в соответствии с требованиями строительных норм и правил, пройти государственную экспертизу и утверждена в установленном порядке.

5.2.3. Передать Подрядчику через \_\_\_\_\_ со дня подписания настоящего Договора перечень исполнительной документации, необходимой для приемки объекта, в \_\_\_\_\_ экземплярах.

5.2.4. Произвести приемку и своевременную оплату работ, выполненных Подрядчиком, в порядке, предусмотренном в ст. ст. 2, 6 настоящего Договора.

5.2.5. Привлечь для выполнения работ, связанных с вскрытием подземных коммуникаций, эксплуатационную организацию, а при выполнении этих работ Подрядчиком с его согласия - получить разрешение эксплуатационной организации и обеспечить ее надзор за выполнением указанных работ.

5.2.6. Осуществить предмонтажную ревизию оборудования либо привлечь для этого специализированную организацию за свой счет.

5.2.7. Заключить договоры:

- с пусконаладочными организациями и произвести пусконаладочные работы в сроки, в объеме и в порядке, установленных в Приложении N \_\_\_\_\_ к настоящему Договору;

- на энерго- и водообеспечение законченного строительством объекта;

- на шефмонтаж оборудования с вызовом персонала для его производства.

5.2.8. Осуществлять (или: организовать) технический надзор за строительством.

5.2.9. Обеспечивать непрерывный режим финансирования в течение всего периода строительства.

5.2.10. Выполнить в полном объеме все свои обязательства, предусмотренные в других статьях настоящего Договора.

## 6. СДАЧА И ПРИЕМКА РАБОТ

6.1. Сдаче-приемке по Договору подлежат результаты всех работ, в том числе скрытых. Подрядчик вправе приступать к выполнению последующих работ только после приемки Заказчиком скрытых работ по акту освидетельствования.

6.2. Заказчик назначает своего представителя на строительстве, который от его имени совместно с Подрядчиком осуществляет приемку выполненных работ по акту приемки (форма N КС-2).

6.3. Приемка результата выполненных работ осуществляется после выполнения сторонами всех обязательств, предусмотренных настоящим Договором, в соответствии с установленным порядком, действовавшим на дату его подписания.

6.4. Приемка осуществляется комиссией, создаваемой Заказчиком, в составе своего представителя, представителя проектной организации, Подрядчика, органов архитектурно-строительного контроля (надзора). Участие в указанной комиссии и полномочия представителей органов местной власти осуществляются в соответствии с законодательными актами субъектов Федерации или органов местного самоуправления.

6.5. Подрядчик передает Заказчику за \_\_\_\_\_ дней до начала приемки законченного строительством объекта \_\_\_\_\_ экземпляров исполнительной документации согласно перечню, переданному Заказчиком Подрядчику в соответствии с обязательствами Заказчика по настоящему Договору, с письменным подтверждением соответствия переданной документации фактически выполненным работам.

6.6. Дополнительная экспертиза принимаемой Заказчиком части работ или всех работ в целом осуществляется Заказчиком при необходимости за свой счет.

6.7. При сдаче работы Заказчику Подрядчик обязан сообщить ему о требованиях, которые необходимо соблюдать для эффективного и безопасного использования результатов работы, а также о возможных для самого Заказчика и других лиц последствиях несоблюдения соответствующих требований.

6.8. Заказчик не вправе запрещать Подрядчику проведение мероприятий, удешевляющих строительство, если их реализация не ухудшает предусмотренные проектом технические и эксплуатационные характеристики объекта.

## 7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА ПО СДАННЫМ РАБОТАМ

7.1. Гарантии качества распространяются на все конструктивные элементы и работы, выполненные Подрядчиком по Договору.

7.2. Гарантийный срок нормальной эксплуатации объекта и входящих в него инженерных систем, оборудования,

материалов и работ устанавливается \_\_\_\_\_ месяцев. Течение гарантийного срока начинается со дня приемки результата работ Заказчиком (возможно установление другого момента начала течения гарантийного срока (п. 5 ст. 724 Гражданского кодекса Российской Федерации)).

7.3. Если в период гарантийной эксплуатации объекта обнаружатся дефекты, допущенные по вине Подрядчика, то Подрядчик обязан их устранить за свой счет и в согласованные с Заказчиком сроки. Для участия в составлении акта, фиксирующего дефекты, согласования порядка и сроков их устранения Подрядчик обязан направить своего представителя не позднее \_\_\_\_\_ дней со дня получения письменного извещения Заказчика. Гарантийный срок в этом случае продлевается соответственно на период устранения дефектов.

7.4. Указанные гарантии не распространяются на случаи преднамеренного повреждения объекта со стороны Заказчика и третьих лиц, а также на случаи нарушения правил эксплуатации Заказчиком или третьими лицами.

7.5. При отказе Подрядчика от составления или подписания акта обнаруженных дефектов Заказчик составляет односторонний акт на основе квалифицированной экспертизы, привлекаемой им за свой счет.

## 8. СТРОИТЕЛЬНАЯ ПЛОЩАДКА

8.1. Заказчик одновременно с подписанием акта о передаче земельного участка под строительную площадку передает Подрядчику разрешение об отводе мест для складирования резерва грунта и плодородного слоя почвы, необходимого для рекультивации земель, излишнего грунта и строительного мусора, карьеров для получения или разработки недостающего грунта.

8.2. Создание геодезической разбивочной основы для строительства и геодезические измерения деформаций оснований, конструкций зданий (сооружений) и их частей в процессе строительства являются обязанностью Заказчика, который не менее чем за \_\_\_\_\_ календарных дней до начала выполнения строительных работ передает Подрядчику по акту техническую документацию на геодезическую разбивочную основу и на закрепленные на территории знаки этой основы с освидетельствованием их в натуре. Состав и объем геодезической основы должны соответствовать требованиям нормативных документов по строительству.

8.3. Производство геодезических работ в процессе строительства, геодезический контроль точности геометрических параметров зданий (сооружений) входят в обязанности Подрядчика.

8.4. Если при производстве работ на строительной площадке Подрядчик обнаружит физические, а не климатические препятствия (грунты более твердых пород, чем это предусмотрено проектом, или другие условия) или искусственные препятствия (подземные коммуникации или другие препятствия, не предусмотренные проектом), то он немедленно в письменной форме уведомляет об этом представителя Заказчика. Представитель Заказчика после исследования этих условий и препятствий по согласованию с Подрядчиком определит размер возникших вследствие этого дополнительных расходов. Заказчик обязуется оплатить эти расходы помимо договорной цены.

8.5. Подрядчик за свой счет осуществляет содержание и уборку строительной площадки и прилегающей непосредственно к ней территории.

8.6. Подрядчик обязуется вывезти в \_\_\_\_\_-дневный срок со дня подписания акта о приемке законченного строительством объекта (форма N КС-11) за пределы строительной площадки принадлежащие Подрядчику строительные машины, оборудование, инвентарь, инструменты, строительные материалы, временные сооружения и другое имущество. Строительный мусор вывозится Подрядчиком в места, указанные Заказчиком.

## 9. ЖУРНАЛ ПРОИЗВОДСТВА РАБОТ

9.1. С момента начала работ и до их завершения Подрядчик ведет журнал производства работ на русском языке. Форма журнала согласована Заказчиком, Подрядчиком, соответствует типовой форме N КС-6 (или КС-6а), утвержденной Постановлением Госкомстата России от 30.10.1997 N 71а, и составляет Приложение N \_\_\_\_\_ к настоящему Договору. Каждая запись в журнале подписывается Подрядчиком и представителем Заказчика.

9.2. Если Заказчик не удовлетворен ходом и качеством работ, применяемых материалов или записями Подрядчика, то он обязан изложить свое обоснованное мнение в журнале производства работ с указанием срока устранения допущенных отклонений. Подрядчик в течение указанного срока исполняет указания представителя Заказчика, о чем Подрядчик обязан сделать отметку об исполнении в журнале производства работ.

## 10. ОХРАННЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ

10.1. Охрану строящегося объекта осуществляет Подрядчик за счет Заказчика. Охрану построенного объекта, принятого по акту комиссией, осуществляет Заказчик.

10.2. Охрану находящихся на строительной площадке материалов, изделий, конструкций, оборудования, переданного Заказчиком Подрядчику в монтаж, осуществляет Подрядчик за счет Заказчика.

10.3. Затраты по усиленной охране объектов строительства охранными организациями МВД включаются в перечень прочих работ и затрат и оплачиваются Заказчиком.

## 11. КОНТРОЛЬ И НАДЗОР ЗАКАЗЧИКА ЗА ИСПОЛНЕНИЕМ ДОГОВОРА

Контроль за осуществлением работ.

11.1. Заказчик вправе осуществлять контроль и надзор за ходом и качеством выполняемых работ, соблюдением сроков их выполнения (плана-графика), качеством применяемых материалов.

11.2. Заказчик в целях осуществления контроля и надзора за строительством вправе заключать договор об оказании услуг по контролю и надзору за ходом и качеством выполняемых работ с соответствующей инженерной организацией или компетентным физическим лицом. Заказчик письменно уведомляет об этом Подрядчика в \_\_\_\_\_-дневный срок после заключения такого договора. В уведомлении указывается перечень лиц, которые от имени Заказчика будут осуществлять контроль и надзор, и наименование организации, если договор заключен с инженерной организацией.

11.3. Инженерная организация от имени и по письменному поручению Заказчика осуществляет технический надзор и контроль за соблюдением Подрядчиком плана-графика выполнения и качества работ, а также производит проверку соответствия используемых им материалов и оборудования условиям Договора и проектной документации.

Инженерная организация имеет право беспрепятственного доступа ко всем видам работ в любое время в течение всего периода строительства.

11.4. Подрядчик ведет журнал производства работ (форма N КС-6) в соответствии с требованиями раздела 9 настоящего Договора, в котором отражается весь ход фактического производства работ, а также все факты и обстоятельства, связанные с производством работ, имеющие значение во взаимоотношениях Заказчика и Подрядчика.

Заказчик регулярно, раз в \_\_\_\_\_ дней, проверяет и своей подписью подтверждает записи в журнале.

11.5. Осуществляя контроль за ведением работ, ни Заказчик, ни нанятая им инженерная организация не вмешиваются в оперативно-хозяйственную деятельность Подрядчика.

Контроль финансовой дисциплины.

11.6. При предоставлении авансов Подрядчик ежемесячно представляет отчет об использовании полученных в виде авансов средств: копии платежных документов, договоры с субподрядчиками.

## 12. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

12.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

12.2. Подрядчик за нарушение договорных обязательств Заказчиком имеет право потребовать:

12.2.1. За задержку передачи Подрядчику земельного участка под организацию строительной площадки, документации, оборудования, материалов и изделий - пени в размере \_\_\_\_\_% от цены Договора (п. 3.1 Договора) за каждый день просрочки.

12.2.2. За передачу в монтаж некомплектного оборудования - пени в размере \_\_\_\_\_% от стоимости оборудования за каждый день задержки его монтажа.

12.2.3. За задержку начала приемки законченного строительством объекта свыше \_\_\_\_\_ дней со дня получения извещения Подрядчика о предъявлении объекта к сдаче - пени в размере \_\_\_\_\_% от цены Договора (п. 3.1 настоящего Договора) за каждый день просрочки, но не более \_\_\_\_\_%.

12.2.4. За нарушение срока оплаты, установленного п. 3.3 настоящего Договора, - пени в размере \_\_\_\_\_% от неуплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

12.3. Заказчик при нарушении договорных обязательств Подрядчиком имеет право потребовать:

12.3.1. За нарушение срока выполнения работ, предусмотренного п. 4.1 настоящего Договора, - пени в размере \_\_\_\_\_% от цены Договора (п. 3.1 настоящего Договора) за каждый день просрочки.

12.3.2. За несвоевременное освобождение строительной площадки от принадлежащего ему имущества - пени в размере \_\_\_\_\_ рублей за каждый день просрочки.

12.3.3. За нарушение сроков выполнения отдельных этапов работ, установленных планом-графиком строительных работ, - пени в размере \_\_\_\_\_% от стоимости не завершенного в срок этапа работ за каждый день просрочки.

12.3.4. За нарушение сроков устранения дефектов в работах и конструкциях, предусмотренных актом сторон, а в случае неявки Подрядчика - односторонним актом, - пени в размере \_\_\_\_\_% от стоимости работ и конструкций за каждый день просрочки.

12.4. Кроме указанных санкций сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по Договору, обязана возместить другой стороне (выбрать нужное):

- убытки в полной сумме сверх предусмотренных Договором неустоек;
- убытки в части, не покрытой предусмотренными Договором неустойками;
- только убытки.

12.5. Уплата неустоек, а также возмещение убытков не освобождают стороны от исполнения своих обязательств в натуре.

### 13. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ РЕАЛИЗАЦИИ ДОГОВОРА, СВЯЗАННЫХ С ВЫПОЛНЕНИЕМ СТОРОНАМИ СВОИХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

13.1. Представление Заказчиком ненадлежащим образом оформленной документации приравнивается к ее непредставлению. Подрядчик не несет ответственности за качество рабочих чертежей, спецификаций и другой документации, передаваемых Заказчиком. При выявлении в них недостатков Подрядчик сообщает об этом Заказчику в течение \_\_\_\_ дней с момента обнаружения. Затраты, возникающие по этой причине у Подрядчика в связи с исправлением выполненных работ, оплачиваются Заказчиком сверх установленной стоимости работ.

13.2. Ошибки, допущенные Подрядчиком при выполнении работ, исправляются им за свой счет в согласованные с Заказчиком сроки.

13.3. Если Заказчик не выполнит в срок свои обязательства, предусмотренные настоящим Договором, и это приведет к задержке выполнения работ по строительству объекта, то Подрядчик имеет право на продление срока строительства на соответствующий период и на освобождение на этот период от уплаты пени за просрочку сдачи объекта в эксплуатацию. В этом случае стороны должны принять все необходимые меры, предотвращающие дополнительные расходы. Если у Подрядчика возникнут дополнительные расходы, вызванные невыполнением или ненадлежащим выполнением обязательств Заказчиком, то он немедленно обязан заказным письмом с уведомлением о вручении сообщить Заказчику размер этих расходов с подтверждением их документами, на основании которых стороны заключают соглашение о сроках и форме их возмещения.

13.4. В случае несоответствия качества оборудования и материалов, поставленных Заказчиком, последний обязан обеспечить их замену в сроки, согласованные с Подрядчиком.

13.5. Недостатки объекта строительства, допущенные не по вине Подрядчика, устраняются им за отдельную плату со стороны Заказчика в сроки, оговоренные сторонами в дополнительном соглашении об этих работах. Подрядчик вправе отказаться от выполнения таких работ, если устранение недостатков не связано непосредственно с предметом настоящего Договора либо не может быть осуществлено Подрядчиком по независящим от него причинам.

13.6. В случае установления Подрядчиком некомплектности оборудования при приемке его для монтажа либо выявления дефектов в оборудовании в процессе монтажа или испытания Подрядчик обязан немедленно поставить об этом в известность Заказчика и принять участие в составлении соответствующего акта. Составление акта и предъявление претензий к заводу-изготовителю или поставщику оборудования являются обязанностью Заказчика. Заказчик обязан доукомплектовать оборудование в \_\_\_\_-дневный срок с момента составления акта. При выявлении дефектов оборудования Заказчик обязан в срок, согласованный с Подрядчиком, устранить или заменить оборудование. По соглашению сторон эти работы за отдельную плату могут быть выполнены Подрядчиком, что должно быть оформлено в этом случае дополнительным соглашением.

13.7. В случае если Заказчиком будут обнаружены некачественно выполненные работы, то Подрядчик обязан своими силами и без увеличения стоимости в согласованный сторонами срок переделать эти работы для обеспечения их надлежащего качества. При этом если Заказчик считает, что указанное исправление некачественно выполненных работ существенно увеличит сроки строительства, но отклонение качества является для него приемлемым и не нарушает требования безопасности последующей эксплуатации объекта, то он вправе уплатить за произведенные некачественно работы Подрядчику сумму, меньшую ранее установленной за эти работы, но отличающуюся не более чем на стоимость исправлений этих некачественно выполненных работ по достижении нормативного качества, заложенного в проекте, или уменьшить соответствующим образом договорную цену, если этапы работ не определены.

При невыполнении Подрядчиком этих обязательств Заказчик вправе для исправления некачественно выполненных работ привлечь для этого другую организацию за счет Подрядчика.

13.8. Превышения Подрядчиком проектных объемов и стоимости работ, не подтвержденные соответствующим дополнительным соглашением сторон, происшедшие по вине Подрядчика, оплачиваются Подрядчиком за свой счет при условии, что они не вызваны невыполнением Заказчиком своих обязательств.

13.9. Если невыполнение Подрядчиком своих обязательств связано с забастовкой в организации Подрядчика, то последний обязан немедленно сообщить об этом Заказчику, и стороны должны принять дополнительное соглашение относительно порядка ведения работ в этом случае.

13.10. В случае если Заказчиком была установлена необходимость консервации объекта строительства, то Заказчик обязуется оплатить Подрядчику в полном объеме выполненные до момента приостановления работы в \_\_\_\_-дневный срок с момента их приостановления и, кроме того, возместить Подрядчику все вызванные консервацией объекта убытки, включая упущенную выгоду.

В случае если Подрядчик дает положительный ответ на официальное письмо Заказчика с просьбой выполнить работы по консервации объекта, стороны обязуются согласовать порядок, сроки и стоимость консервации объекта строительства и закрепить эти договоренности в дополнительном соглашении, в соответствии с которым Подрядчик в порядке и в указанные в нем сроки обязуется надлежащим образом осуществить консервацию объекта строительства, а Заказчик обязуется оплатить работы по консервации.

### 14. ФОРС-МАЖОР

14.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием природных явлений, действий внешних объективных факторов и прочих обстоятельств непреодолимой силы, на время действия этих обстоятельств, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего Договора.

14.2. Если в результате обстоятельств непреодолимой силы строительству был нанесен значительный, по мнению одной из сторон, ущерб, то эта сторона обязана уведомить об этом другую в \_\_\_\_\_-дневный срок, после чего стороны обязаны обсудить целесообразность дальнейшего продолжения строительства и принять дополнительное соглашение с обязательным указанием новых сроков, порядка ведения и стоимости работ, которое с момента его подписания становится неотъемлемой частью настоящего Договора, либо инициировать процедуру расторжения Договора.

14.3. Если по мнению сторон работы могут быть продолжены в порядке, действовавшем согласно настоящему Договору до начала действия обстоятельств непреодолимой силы, то срок исполнения обязательств по настоящему Договору продлевается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства непреодолимой силы и их последствия.

## 15. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ДОГОВОР

15.1. Заказчик вправе вносить изменения в объем работ, которые, по его мнению, необходимы, но не изменяют проект, по которому ведется строительство. В случае необходимости внесения изменений, по мнению Заказчика, он обязан направить письменное распоряжение, обязательное для выполнения Подрядчиком, с указанием:

- увеличить или сократить объем некоторой указанной работы, включенной в настоящий Договор;
- исключить указанную работу;
- изменить характер, качество или вид некоторой указанной работы;
- выполнить определенную дополнительную работу, необходимую для завершения строительства.

Если такие изменения повлияют на стоимость или срок завершения строительства, то Подрядчик приступает к их выполнению только после подписания сторонами соответствующего дополнительного соглашения, становящегося с момента его подписания неотъемлемой частью настоящего Договора.

15.2. Заказчик вправе вносить изменения в техническую документацию при условии, если вызываемые этим дополнительные работы по стоимости не превышают 10% от согласованной договорной цены и не меняют характера работ, предусмотренных в настоящем Договоре, до момента внесения таких изменений. При этом договорная цена и сроки выполнения работ, определенные Договором, корректируются. Внесение в техническую документацию изменений в объеме более 10% от стоимости работ по Договору производится при взаимном согласии сторон и оформляется дополнительным соглашением, на дополнительные работы составляется согласованная сторонами дополнительная смета, являющаяся неотъемлемой частью настоящего Договора.

15.3. Договорная цена может быть изменена по взаимному согласию сторон, что закрепляется дополнительным соглашением, становящимся с момента его подписания неотъемлемой частью настоящего Договора.

15.4. Сроки начала и окончания работ могут быть изменены по взаимному согласию сторон, что закрепляется дополнительным соглашением, становящимся с момента его подписания неотъемлемой частью настоящего Договора.

15.5. Изменения плана-графика строительных работ, сроков поставки материалов и оборудования Заказчиком, если они могут повлиять на продолжительность строительства и его стоимость, производятся на основании дополнительного соглашения сторон, уточняющего договорную цену и сроки строительства и становящегося с момента его подписания неотъемлемой частью настоящего Договора.

15.6. Любая договоренность между сторонами, влекущая за собой новые обстоятельства, не предусмотренные настоящим Договором, считается действительной, если она подтверждена сторонами в письменной форме в виде дополнительного соглашения или протокола.

## 16. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

16.1. Споры и разногласия, возникающие в ходе исполнения настоящего Договора, разрешаются сторонами путем переговоров, и возникшие договоренности в обязательном порядке фиксируются дополнительным соглашением сторон (или протоколом), становящимся с момента его подписания неотъемлемой частью настоящего Договора.

16.2. При возникновении между Заказчиком и Подрядчиком спора по поводу недостатков выполненной работы или их причин и невозможности урегулирования этого спора переговорами по требованию любой из сторон должна быть назначена экспертиза. Расходы на экспертизу несет сторона, потребовавшая назначения экспертизы. В случае установления нарушений Подрядчиком условий Договора или причинной связи между действиями Подрядчика и обнаруженными недостатками расходы на экспертизу, назначенную Заказчиком, несет Подрядчик. В случае если экспертиза назначена по соглашению между сторонами, расходы несут обе стороны поровну.

16.3. Споры и разногласия, не урегулированные в результате переговоров, разрешаются в судебном порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

## 17. ПРЕКРАЩЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

17.1. Заказчик вправе расторгнуть Договор в случаях:

- задержки Подрядчиком начала строительства более чем на \_\_\_\_\_ дней по причинам, не зависящим от Заказчика;
- систематического нарушения Подрядчиком сроков выполнения строительно-монтажных работ, влекущего увеличение срока окончания строительства более чем на \_\_\_\_\_ дней;

- несоблюдения Подрядчиком требований по качеству работ, если исправление соответствующих некачественно выполненных работ влечет задержку строительства более чем на \_\_\_\_ дней;

- аннулирования допуска к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, в результате чего Подрядчик лишается права на производство работ.

17.2. Подрядчик вправе расторгнуть Договор в случаях:

- финансовой несостоятельности Заказчика или задержки им расчетов за выполненные работы более чем на \_\_\_\_ дней;

- остановки Заказчиком строительства по причинам, не зависящим от Подрядчика, на срок, превышающий \_\_\_\_ дней;

- внесения Заказчиком изменений в проектную документацию, увеличивающих стоимость строительства более чем на 10% от согласованной договорной цены.

17.3. До расторжения Договора сторона направляет другой стороне письменную мотивированную претензию с приложением обосновывающих ее доводы документов.

17.4. Претензия подлежит рассмотрению другой стороной в срок до \_\_\_\_ дней. Если претензия не удовлетворена или не рассмотрена в установленный срок, заявитель претензии вправе обратиться в суд.

## 18. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

18.1. Любая договоренность между сторонами, влекущая за собой новые обстоятельства, не предусмотренные настоящим Договором, считается действительной, если она подтверждена сторонами в письменной форме в виде дополнительного соглашения.

18.2. 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 письменного согласия обеих сторон. В том числе Подрядчик не вправе публиковать рекламу, касающуюся строящегося объекта, в СМИ без письменного разрешения Заказчика.

18.3. Любое уведомление по данному Договору дается в письменной форме в виде телекса, факсимильного сообщения, письма по электронной почте или отправляется заказным письмом получателю по его юридическому адресу. Уведомление считается данным в день отправления телексного или факсимильного сообщения или на \_\_\_\_ день после отправления письма по почте.

18.4. Во всем остальном, что не предусмотрено условиями настоящего Договора, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

18.5. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

18.6. Приложения:

18.6.1. Акт передачи земельного участка под строительную площадку (Приложение N \_\_\_\_).

18.6.2. График передачи Заказчиком проектной и разрешительной документации Подрядчику (Приложение N \_\_\_\_).

18.6.3. Смета (Приложение N \_\_\_\_).

18.6.4. План-график строительных работ (Приложение N \_\_\_\_).

18.6.5. Перечень материалов и оборудования (Приложение N \_\_\_\_).

18.6.6. График поставки Заказчиком оборудования и материалов (Приложение N \_\_\_\_).

18.6.7. График поставки Подрядчиком оборудования и материалов (Приложение N \_\_\_\_).

18.6.8. Перечень документов, необходимых для сдачи объекта в эксплуатацию (Приложение N \_\_\_\_).

18.6.9. Журнал производства работ (форма N КС-6) (Приложение N \_\_\_\_).

18.6.10. Акт приемки выполненных работ (форма N КС-2) (Приложение N \_\_\_\_).

18.6.11. Акт приемки законченного строительством объекта (форма N КС-11) (Приложение N \_\_\_\_).

18.6.12. Проект индивидуального жилого дома (Приложение N \_\_\_\_).

18.6.13. План организации строительства (Приложение N \_\_\_\_).

18.6.14. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от " \_\_\_\_ " \_\_\_\_ г. N \_\_\_\_ (Приложение N \_\_\_\_).

## АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Заказчик:

Подрядчик:

Наименование/ Ф.И.О.: \_\_\_\_\_  
Адрес: \_\_\_\_\_

ОГРН/ОГРНИП \_\_\_\_\_  
ИНН \_\_\_\_\_  
КПП \_\_\_\_\_  
Р/с \_\_\_\_\_  
в \_\_\_\_\_  
К/с \_\_\_\_\_  
БИК \_\_\_\_\_  
ОКПО \_\_\_\_\_

(вариант:

\_\_\_\_\_ (Ф.И.О.)

Адрес: \_\_\_\_\_

Паспортные данные: \_\_\_\_\_

Телефон: \_\_\_\_\_

Адрес электронной почты: \_\_\_\_\_

Счет \_\_\_\_\_)

Наименование/ Ф.И.О.: \_\_\_\_\_  
Адрес: \_\_\_\_\_

ОГРН/ОГРНИП \_\_\_\_\_  
ИНН \_\_\_\_\_  
КПП \_\_\_\_\_  
Р/с \_\_\_\_\_  
в \_\_\_\_\_  
К/с \_\_\_\_\_  
БИК \_\_\_\_\_  
ОКПО \_\_\_\_\_

(вариант:

\_\_\_\_\_ (Ф.И.О.)

Адрес: \_\_\_\_\_

Паспортные данные: \_\_\_\_\_

Телефон: \_\_\_\_\_

Адрес электронной почты: \_\_\_\_\_

Счет \_\_\_\_\_)

ПОДПИСИ СТОРОН

Заказчик:

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
(подпись) (Ф.И.О.)

Подрядчик:

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
(подпись) (Ф.И.О.)