# Договор подрядана строительство индивидуального жилого дома №\_\_\_\_\_

|  |  |
| --- | --- |
| г. Хабаровск | [число, месяц, год] |

Гражданин(ка) [вписать нужное] [Ф. И. О. полностью], [число, месяц, год] года рождения, паспорт [серия, номер, дата выдачи, кем выдан, код подразделения], проживающий(ая) по адресу [вписать нужное], именуемый(ая) в дальнейшем "Заказчик", с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью Компания «Восточный Полюс» в лице генерального директора Большакова Сергея Сергеевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем "Подрядчик", с другой стороны, а вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий договор о нижеследующем:

# 1. Предмет договора

1.1. По настоящему договору Подрядчик обязуется по заданию Заказчика в соответствии с техническим заданием, проектно-сметной документацией и планом-графиком строительных работ осуществить строительство индивидуального жилого дома, на земельном участке, расположенном по адресу: [вписать нужное] (далее по тексту - Объект), а Заказчик обязуется создать Подрядчику необходимые условия для выполнения работ, принять их результат и уплатить обусловленную настоящим договором цену.

1.2. Указанный земельный участок, общей площадью [цифрами и прописью] кв. м, принадлежит Заказчику на праве [вписать нужное], на основании [указать наименование правоустанавливающих документов, орган, их выдавший или утвердивший, дату выдачи документов] и предоставлен для индивидуального жилищного строительства, что подтверждается [указать наименование документа, орган, выдавший его, дату выдачи документа].

1.3. По настоящему договору Стороны определили, что строительство Объекта Подрядчик обязуется осуществить своими силами с правом привлечения третьих лиц - субподрядчиков и своими материально-техническими средствами.

# 2. Стоимость работ и порядок расчетов

2.1. По настоящему договору стоимость работ определяется на основании сметы и составляет [цифрами и прописью] рублей.

Указанная смета утверждается Сторонами и является приложением и неотъемлемой частью настоящего договора.

2.2. Указанная в [п. 2.1.](#sub_201) настоящего договора сумма включает в себя: стоимость строительно-монтажных работ по возведению Объекта, компенсацию издержек Подрядчика, стоимость строительного материала, необходимого для возведения Объекта, причитающееся Подрядчику вознаграждение.

2.3. Оплата выполненных Подрядчиком строительных работ осуществляется в следующем порядке:

- авансовый платеж в размере 50 % от общей суммы договора, что составляет [цифрами и прописью] рублей, осуществляется в течение 3 (трёх) дней с даты заключения настоящего договора;

- далее расчет производится согласно Актам приёма выполненных работ, учитывая авансовый платеж в течение 3 (трёх) дней со дня подписания Актов выполненных работ обеими сторонами.

2.4. По соглашению Сторон, указанная в [п. 2.1.](#sub_201) настоящего договора сумма может быть изменена в следующих случаях:

- внесения изменений и дополнений в проектную документацию, по согласию Сторон;

- внесения изменений в состав Объекта по согласию Сторон;

- при существенном возрастании (более 25%) стоимости материалов и оборудования, предоставленных подрядчиком, а также оказываемых ему третьими лицами услуг, которые нельзя было предусмотреть при заключении договора.

В указанных случаях Стороны заключат дополнительное соглашение к настоящему договору об уточнении цены договора.

2.5. Заказчик вносит денежную сумму, определенную графиком производства и финансирования работ, безналичным путем на расчетный счет Подрядчика, указанный в настоящем договоре, либо наличными средствами в офисе подрядчика.

2.6. Окончательный расчет производится Заказчиком в течение 3 (трёх) дней с момента выполнения Подрядчиком всех работ по настоящему договору и подписания Заказчиком следующих документов: Акта приемки выполненных работ, Справки о стоимости выполненных работ, Технической, разрешительной, исполнительной и иной документации, созданной или полученной Подрядчиком в процессе выполнения работ.

# 3. Сроки выполнения работ. Приемка завершенного строительством объекта

3.1. По настоящему договору Стороны установили следующие сроки строительства:

- начальный срок выполнения работ - [число, месяц, год];

- конечный срок выполнения работ - [число, месяц, год].

3.2. Срок сдачи Объекта Заказчику - [вписать нужное].

3.3. Указанные сроки могут быть изменены по соглашению Сторон либо по обстоятельствам, не зависящим от воли Сторон.

3.4. В течение 1 (одного) дня с момента завершения строительства Подрядчик в письменном виде, либо в устной форме уведомляет Заказчика о готовности Объекта к сдаче.

3.5. Приемка и подписание Актов о приемке выполненных работ по Объекту осуществляется Заказчиком в течение 3 (трёх) дней с даты получения уведомления о его готовности.

3.6. Недостатки, обнаруженные в работе при ее приемке, должны быть отражены в акте приема-сдачи выполненных работ.

3.7. Заказчик, обнаруживший после приемки работы отступления в ней от настоящего договора или иные недостатки, которые не могли быть установлены при обычном способе приемки (скрытые недостатки), обязан в течение 1 (одного) дня со дня обнаружения известить об этом Подрядчика.

3.8. При отказе Подрядчика признать обоснованность претензий Заказчика к качеству выполненных работ, обоснованность таких претензий может быть признана только в результате проведения экспертизы. Расходы на экспертизу несет Подрядчик, за исключением случаев, когда экспертизой установлено отсутствие нарушений Подрядчиком настоящего договора или причиной связи между действиями Подрядчика и обнаруженными недостатками. В указанных случаях расходы на экспертизу несет Сторона, потребовавшая назначения экспертизы, а если она назначена по соглашению Сторон, обеими Сторонами поровну.

3.9. В случае необоснованного отказа Заказчика от подписи акта приема-сдачи выполненных работ он подписывается только Подрядчиком, при этом в нем делается отметка об отказе Заказчика от подписания акта приема-сдачи выполненных работ. В указанном случае работы считаются принятыми Заказчиком безоговорочно.

#

# 4. Права и обязанности сторон

4.1. По настоящему договору Заказчик вправе:

4.1.1. В любое время проверять ход и качество работ, выполняемых Подрядчиком, не вмешиваясь в его деятельность.

4.1.2. Отказаться от исполнения настоящего договора и потребовать возмещения убытков, если Подрядчик не приступает своевременно к исполнению настоящего договора или выполняет работу настолько медленно, что окончание ее к сроку становится явно невозможным.

4.1.3. Назначить Подрядчику разумный срок для устранения недостатков, если во время выполнения работы станет очевидным, что она не будет выполнена надлежащим образом, а при неисполнении Подрядчиком в назначенный срок этого требования отказаться от настоящего договора либо поручить исправление работ другому лицу за счет Подрядчика, а также потребовать возмещения убытков.

4.1.4. Предъявлять Подрядчику требования, связанные с ненадлежащим качеством результата работы.

4.1.5. Вносить изменения в техническую документацию по строительству.

4.2. По настоящему договору Заказчик обязан:

4.2.1. Не позднее 3 (трёх) дней с даты подписания настоящего договора предоставить все документы (Копию разрешения на строительство) и информацию, необходимые для выполнения Подрядчиком своих обязательств по настоящему договору, а также земельный участок Кадастровый номер \_\_\_\_\_\_\_\_\_ для строительства Объекта.

4.2.2. Принять результат выполненной работы по акту приема-сдачи выполненных работ.

4.2.3. Своевременно оплачивать выполненные работы в порядке, предусмотренном [разделом 2](#sub_200) настоящего договора.

4.2.4. В случае досрочного выполнения работ Подрядчиком досрочно принять работы.

4.2.5. Немедленно информировать Подрядчика обо всех изменениях, которые могут повлиять на выполнение работ по настоящему договору.

4.3. По настоящему договору Подрядчик вправе:

4.3.1. Самостоятельно определять способы выполнения работы по настоящему договору.

4.3.2. На уплату указанной в настоящем договоре цены с учетом выполненной части работы в случаях, когда исполнение работы по настоящему договору стало невозможным вследствие действий или упущений Заказчика.

4.3.3. Удерживать готовый Объект до исполнения Заказчиком обязательства по оплате выполненных работ.

4.3.4. Привлекать к исполнению своих обязательств субподрядчиков].

4.3.5. Не приступать к работе, а начатую работу приостановить или отказаться от исполнения настоящего договора и потребовать возмещения убытков в случаях, когда нарушение Заказчиком своих обязанностей по настоящему договору препятствует исполнению договора Подрядчиком, а также при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что исполнение Заказчиком указанных обязанностей не будет произведено в установленный срок.

4.4. По настоящему договору Подрядчик обязан:

4.4.1. Выполнить все работы в объеме и сроки, предусмотренные настоящим договором, и сдать работы Заказчику в состоянии, позволяющем нормальную эксплуатацию объекта.

4.4.2. Предоставить материалы надлежащего качества, необходимые для выполнения строительных работ.

4.4.3. Качественно выполнить все работы в соответствии с проектной документацией, действующими СниП и техническими условиями.

4.4.4. Своевременно устранить недостатки и дефекты, выявленные в ходе работ, а также при их приемке своими силами и без увеличения стоимости работ.

4.4.5. Устранить за свой счет дефекты и скрытые недостатки, обнаруженные в период гарантийного срока эксплуатации Объекта.

4.4.6. В ходе выполнения работ на Объекте проводить необходимые мероприятия по технике безопасности, пожарной безопасности и рациональному использованию территории строительства.

4.4.7. Исполнять полученные в ходе работ указания Заказчика, если они не противоречат условиям настоящего договора и не представляют собой вмешательства в оперативно-хозяйственную деятельность Подрядчика.

4.4.8. Использовать материал, предназначенный для строительных работ, экономно и расчетливо, а после окончания работы представить Заказчику отчет об израсходовании материала.

4.4.9. Немедленно предупредить Заказчика и до получения от него указаний приостановить работу при обнаружении:

- непригодности или недоброкачественности материалов;

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

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

4.4.10. По требованию Заказчика представлять информацию о ходе исполнения выполняемых работ.

4.4.11. Обеспечить содержание и уборку строительной площадки и прилегающей к ней территории.

4.4.12. Информировать Заказчика о заключении договоров субподряда, с указанием предмета договора, наименования и адреса субподрядчика.

4.4.13. Заключить договор охраны строящегося Объекта с организацией, имеющей лицензию на охранную деятельность, либо осуществлять охрану Объекта собственными силами.

4.4.14. В течение 5 (пяти) рабочих дней проинформировать Заказчика о готовности Объекта.

4.4.15. Предъявить Объект Заказчику в полной строительной готовности.

4.4.16. Освободить строительную площадку от строительных машин, оборудования, транспортных средств, инвентаря, строительных материалов, конструкций, временных зданий и сооружений, строительного мусора в 3(трёх) - дневный срок со дня подписания акта приема-сдачи выполненных работ.

# 5. Гарантии качества

5.1. Гарантийный срок на выполненные работы устанавливается в течение 3 (трёх) лет с даты подписания акта приема-сдачи выполненных работ.

# 6. Ответственность сторон. Форс-мажор

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. По настоящему договору Подрядчик несет ответственность за:

- допущенные отступления от требований, предусмотренных в технической документации и в обязательных для Сторон строительных нормах и правилах, а также за недостижение указанных в технической документации показателей Объекта строительства;

- недостатки выполненной работы, которые делают Объект непригодным для обычного использования в порядке, предусмотренном п. п. 1-3 ст. 723 ГК РФ;

- недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если не докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта или его частей, неправильной его эксплуатации или неправильности инструкций по его эксплуатации, разработанных самим Заказчиком или привлеченными им третьими лицами, ненадлежащего ремонта Объекта, произведенного самим Заказчиком или привлеченными им третьими лицами;

- качество строительных материалов;

6.3. За просрочку предусмотренных настоящим договором сроков платежей Заказчик обязан уплатить Подрядчику пени в размере 0,03 % от суммы неисполненного обязательства за каждый день просрочки вышеизложенных обязательств.

6.4. При виновном нарушении конечного срока строительства Объекта Подрядчик уплачивает Заказчику неустойку из расчета 0,03 % стоимости работ, указанной в [п. 2.1.](#sub_201) настоящего договора, за каждый день просрочки.

6.5. Уплата штрафных санкций не освобождает Сторону, нарушившую условия настоящего договора, от исполнения своих обязательств.

6.6. Ни одна из Сторон по настоящему договору не несет ответственности перед другой Стороной за неисполнение обязательств по настоящему договору, обусловленное действием обстоятельств непреодолимой силы, т. е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, в том числе объявленная или фактическая война, гражданские волнения, эпидемии, блокада, эмбарго, пожары, землетрясения, наводнения и другие природные стихийные бедствия или бедствия техногенного характера.

6.7. Сторона, не исполнившая своего обязательства вследствие действия непреодолимой силы, должна незамедлительно известить другую Сторону о таких обстоятельствах и их влиянии на исполнение обязательств по настоящему договору.

6.8. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют на протяжении более чем [указать срок], настоящий Договор может быть расторгнут любой из Сторон путем направления письменного уведомления другой Стороне.

# 7. Разрешение споров

8.1. Все споры и разногласия, возникающие в связи с исполнением настоящего договора, Стороны будут стремиться решить путем деловых переговоров.

8.2. В случае если Стороны не достигнут соглашения по спорным вопросам в результате проведения переговоров, то разрешение споров продолжается в претензионном порядке.

Срок на рассмотрение претензии устанавливается равным [значение] дням. Все письменные требования и претензии направляются Сторонами в оригиналах, по почте, заказными письмами с уведомлением.

8.3. В случае если Стороны не достигнут соглашения по спорным вопросам путем направления претензий, споры передаются на рассмотрение в суд в соответствии с законодательством Российской Федерации.

# 9. Порядок изменения и расторжения договора

9.1. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего договора.

9.2. Стороны вправе досрочно расторгнуть настоящий договор по взаимному соглашению.

9.3. Заказчик вправе расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке в случае:

9.3.1. Нарушения Подрядчиком сроков выполнения работ, влекущего увеличение срока окончания реконструкции Объекта более чем на 21 (двадцать один) день.

9.3.2. Несоблюдения Подрядчиком требований по качеству выполняемых работ.

9.4. Подрядчик вправе расторгнуть настоящий договор в случае:

9.4.1. Систематического нарушения Заказчиком сроков оплаты выполненных работ.

9.4.2. Остановки Заказчиком выполнения работ по причинам, не зависящим от Подрядчика, на срок, превышающий 14 (четырнадцать) дней.

9.4.3. Существенного увеличения Заказчиком сложности или объемов работ и отказа Заказчика в связи с этим увеличить установленную в договоре цену.

9.5. Настоящий Договор может быть расторгнут в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

9.6. В случае расторжения настоящего договора Стороны производят взаиморасчет пропорционально части работ, выполненных до момента принятия решения о расторжении настоящего договора.

# 10. Заключительные положения

10.1. Настоящий договор вступает в силу с даты поступления денежных средств на расчетный счет Подрядчика в размере указанном в п. 2.3. настоящего Договора и действует до [число, месяц, год], а в части исполнения гарантийных обязательств - до истечения срока таковых.

10.2. Во всем остальном, что прямо не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

10.3. В случае изменения наименования, местонахождения, банковских реквизитов и других данных каждая из Сторон обязана в трехдневный сообщить в письменной форме другой Стороне о произошедших изменениях.

10.4. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, - по одному для каждой из Сторон.

# 11. Реквизиты и подписи сторон

|  |  |
| --- | --- |
| Заказчик[вписать нужное][подпись, инициалы, фамилия] | ПодрядчикООО Компания «Восточный Полюс»680054, г. Хабаровск, ул. Профессора Даниловского, д.14 а, кв. 34ИНН 2725120901/КПП272501001код ОКПО 22149856р/с 40702810208220000739 в Дальневосточном филиале ПАО «МТС-Банк»в г. ХабаровскеБИК 040813838к./счет 30101810700000000838Тел. (4212) 453-222, 69-51-19Генеральный директорООО Компания «Восточный Полюс»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Большаков С.С.М. П. |