Договор строительного подряда

г. _____ __ _____ 20__ г.

_____ (наименование или ФИО), в лице _____, действующего на основании _____, именуемый(ая) в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны, и _____ (наименование), в лице _____, действующего на основании Устава, именуемый(ая) в дальнейшем «Подрядчик», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. Предмет договора

1.1. Заказчик поручает, а Подрядчик принимает на себя обязательство выполнить строительно-монтажные работы по возведению объекта (далее — Объект), а Заказчик обязуется принять результат и оплатить его на условиях настоящего договора.

1.2. Объём, содержание и стоимость определяются приложениями к договору: Приложение №1 — Смета (расчёт стоимости работ и материалов); Приложение № 2 — График производства работ.

1.3. Подрядчик выполняет работы своими силами и средствами, вправе привлекать субподрядчиков, оставаясь ответственным перед Заказчиком за результат и за действия привлечённых лиц.

1.4. Работы выполняются в соответствии с проектной документацией, действующими строительными нормами и правилами, техническими регламентами и требованиями изготовителей материалов.

2. Цена договора и порядок расчётов

2.1. Цена договора составляет _____ руб. (_____ рублей ___ копеек), НДС не облагается (упрощённая система налогообложения).

2.2. Цена является твёрдой и изменяется только по соглашению сторон, оформленному дополнительным соглашением.

2.3. Заказчик выплачивает аванс 30% — _____ руб. (_____ рублей ___ копеек) — в течение 5 рабочих дней с даты подписания договора. Работы начинаются после поступления аванса.

2.4. Дальнейшая оплата производится по этапам, по факту подписания акта сдачи-приёмки соответствующего этапа, в течение 5 рабочих дней.

2.5. Заказчик вправе удержать 5% цены договора — _____ руб. — в качестве гарантийного обеспечения. Удержанная сумма выплачивается через 12 мес. после подписания итогового акта, если за этот срок не выявлено недостатков, либо после их устранения.

2.6. Обязательство по оплате считается исполненным с момента зачисления денежных средств на счёт получателя либо передачи наличных с оформлением расписки.

2.7. Подрядчик вправе приостановить работы при просрочке оплаты более чем на 5 рабочих дней, уведомив Заказчика; срок выполнения работ при этом продлевается на время приостановки, а возобновление возможно после погашения задолженности.

2.8. Дополнительные работы, выявленные в ходе строительства, Подрядчик согласовывает с Заказчиком до их выполнения: направляет перечень, стоимость и срок. Работы, выполненные без такого согласования, оплате не подлежат, кроме неотложных, необходимых для предотвращения аварии или гибели результата работ.

2.9. Уменьшение объёма работ по инициативе Заказчика соразмерно уменьшает цену договора с оформлением дополнительного соглашения.

3. Сроки

3.1. Начало работ — __.__.____, окончание — __.__.____.

3.2. Промежуточные сроки этапов определяются графиком производства работ (приложение к договору).

3.3. Сроки продлеваются на время задержек, вызванных Заказчиком: непредоставление площадки, материалов, доступа, документов, несвоевременная оплата, изменение проектных решений, — а также на время приостановки работ по независящим от сторон причинам. Продление оформляется письменным уведомлением с указанием причины и срока.

3.4. Сроки продлеваются на время технологических перерывов и погодных условий, при которых работы не могут выполняться по технологии: температура ниже допустимой для бетонных, кладочных, кровельных и отделочных работ, осадки, ветер выше допустимого для высотных и монтажных работ. Технологические перерывы (набор прочности бетона, высыхание стяжек и штукатурок) в просрочку не включаются.

3.5. Подрядчик вправе завершить работы досрочно; Заказчик обязан принять и оплатить их на условиях договора.

3.6. Работы на Объекте ведутся в интервале 08:00–20:00 с учётом местных правил тишины и режима, установленного для территории.

4. Обязанности Заказчика

4.1. Передать Объект (площадку) по акту и обеспечить беспрепятственный доступ к нему на весь срок работ, включая проезд техники и место для разгрузки материалов.

4.2. Передать документацию, необходимую для работ: проект, технические условия, разрешения, сведения о границах участка и о расположении существующих подземных коммуникаций.

4.3. Предупредить о скрытых коммуникациях, сооружениях и особенностях участка. За повреждения, вызванные недостоверностью или неполнотой таких сведений, Подрядчик не отвечает.

4.4. Назначить ответственное лицо для решения текущих вопросов и приёмки работ, сообщив его контакты.

4.5. Своевременно согласовывать предъявляемые к согласованию решения, образцы и дополнительные работы; молчание более 3 рабочих дней приравнивается к согласию с предложенным вариантом, если в уведомлении об этом прямо указано.

4.6. Принять результат работ и оплатить его в порядке и сроки, установленные договором.

4.7. Не привлекать третьих лиц к работам, входящим в предмет договора, без согласия Подрядчика; в противном случае гарантия на затронутые работы не действует.

5. Обязанности Подрядчика

5.1. Выполнить работы в полном объёме, в срок и с качеством, соответствующим проекту, строительным нормам и правилам.

5.2. Обеспечить работы персоналом необходимой квалификации, инструментом, техникой и средствами индивидуальной защиты.

5.3. Соблюдать требования охраны труда, пожарной и электробезопасности, правила поведения на площадке; отвечать за безопасность своих работников и привлечённых лиц.

5.4. Выполнить геодезическую разбивку в соответствии с проектом и сохранять разбивочные знаки до окончания соответствующих работ.

5.5. Вести журнал производства работ и предъявлять его Заказчику по требованию.

5.6. Передать Заказчику исполнительную документацию: акты освидетельствования скрытых работ, исполнительные схемы, документы на материалы и оборудование, паспорта и инструкции.

5.7. Обеспечить сохранность материалов, оборудования и результата работ до приёмки Заказчиком.

5.8. Немедленно уведомлять Заказчика об обстоятельствах, угрожающих качеству или сроку работ, о выявленных ошибках проекта и о необходимости дополнительных работ; до получения указаний Заказчика приостановить соответствующие работы.

5.9. Устранять выявленные недостатки за свой счёт, если они возникли по его вине.

5.10. Вывоз строительного мусора обеспечивает Подрядчик; площадка передаётся Заказчику очищенной от отходов и остатков материалов.

5.11. По окончании работ освободить площадку от своего имущества, техники и временных сооружений и передать Объект Заказчику.

6. Материалы, оборудование и площадка

6.1. Материалы, изделия и оборудование предоставляет Подрядчик; их стоимость входит в цену договора. На материалы передаются документы, подтверждающие качество (сертификаты, паспорта, декларации соответствия).

6.2. Электроснабжение (не менее 380 В или 220 В по согласованию), водоснабжение и место для складирования материалов на площадке обеспечивает Заказчик за свой счёт.

6.3. Ограждение площадки, охрана материалов и результата работ до приёмки — обязанность Подрядчика.

6.4. Получение разрешительной документации (уведомление о планируемом строительстве, разрешение на строительство, технические условия на подключение к сетям), а также оформление прав на земельный участок — обязанность Заказчика.

6.5. Заказчик вправе проверять качество применяемых материалов и ход работ, не вмешиваясь в оперативно-хозяйственную деятельность Подрядчика.

6.6. Материалы и работы, не соответствующие проекту или нормам, переделываются за счёт стороны, по чьей вине допущено отступление.

6.7. Замена материала на равноценный допускается по письменному согласованию с Заказчиком; при отсутствии материала в продаже Подрядчик предлагает аналог с обоснованием.

6.8. Заказчик обеспечивает допуск работников Подрядчика на территорию, а при пропускном режиме — оформление пропусков в течение 2 рабочих дней с даты получения списка.

7. Порядок сдачи и приёмки работ

7.1. По завершении работ (этапа работ) Подрядчик передаёт Заказчику акт сдачи-приёмки с приложением документов на материалы и исполнительных схем по выполненному этапу.

7.2. Заказчик обязан принять работы и подписать акт либо направить мотивированный отказ в течение 3 рабочих дней с даты получения акта.

7.3. Если в указанный срок акт не подписан и мотивированный отказ не заявлен, работы считаются принятыми, а акт — подписанным.

7.4. Скрытые работы предъявляются Заказчику до их закрытия последующими работами и оформляются актом освидетельствования. Если Заказчик не явился в течение 1 рабочего дня после уведомления, Подрядчик вправе продолжить работы, зафиксировав выполненное фотоматериалами с датой; такая фиксация принимается как доказательство объёма и качества.

7.5. Выявленные при приёмке недостатки фиксируются в перечне с указанием сроков устранения. Недостатки, не препятствующие эксплуатации, не являются основанием для отказа от подписания акта и оплаты.

7.6. Риск случайной гибели или повреждения результата работ переходит к Заказчику с момента подписания акта сдачи-приёмки, а при фактическом начале эксплуатации Объекта — с момента начала эксплуатации.

8. Особые условия строительства

8.1. При приостановке работ по инициативе Заказчика или по независящим от Подрядчика причинам более чем на 15 календарных дней стороны подписывают акт о фактически

выполненном. Консервация Объекта (защита конструкций от осадков и промерзания) выполняется за счёт Заказчика по отдельной смете.

8.2. Стороны признают естественными и не являющимися недостатками: усадку деревянных и каменных конструкций, волосяные трещины в штукатурке и стяжках в пределах норм, изменение оттенка натуральных материалов и древесины, а также сезонное раскрытие усадочных швов. Такие явления устраняются при отделке в рамках эксплуатации Объекта.

8.3. Заказчик обязан обеспечить нормальные условия эксплуатации Объекта: отопление и вентиляцию в отопительный период, отвод поверхностных вод, исправность кровли и водостоков. Гарантия не распространяется на последствия нарушения этих условий, в том числе на промерзание, сырость и плесень.

8.4. Подрядчик не отвечает за недостатки, вызванные ошибками проектной документации, переданной Заказчиком, если письменно предупредил о них и получил указание продолжать работы.

9. Гарантия качества

9.1. Гарантийный срок на выполненные работы — 24 мес. с даты подписания акта сдачи-приёмки. На материалы и оборудование действует гарантия их изготовителя.

9.2. Недостатки, выявленные в гарантийный срок, Подрядчик устраняет за свой счёт в течение 10 рабочих дней с даты получения уведомления, а при большем объёме работ — в согласованный сторонами срок. Устранение оформляется актом.

9.3. Гарантия не распространяется на: неправильную эксплуатацию Объекта; самовольные изменения и работы, выполненные третьими лицами; повреждения из-за действий Заказчика или третьих лиц; естественный износ; материалы Заказчика и их скрытые дефекты.

9.4. На период устранения недостатков гарантийный срок на соответствующий вид работ продлевается на время, в течение которого Объект не мог использоваться.

9.5. Вызов Подрядчика для устранения недостатков направляется в письменной форме с описанием недостатка; при необоснованности вызова расходы на выезд возмещает Заказчик.

10. Ответственность сторон

10.1. За нарушение сроков выполнения работ Подрядчик уплачивает пени 0,1% от цены просроченного обязательства за каждый день просрочки.

10.2. За нарушение сроков оплаты Заказчик уплачивает пени 0,1% от просроченной суммы за каждый день просрочки.

10.3. Общий размер пеней по договору не может превышать 10% цены договора.

10.4. Пени уплачиваются на основании письменного требования; проценты по статье 395 ГК РФ сверх пеней не начисляются.

10.5. Сторона возмещает другой стороне реальный ущерб, причинённый неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств. Упущенная выгода возмещению не подлежит.

10.6. Подрядчик отвечает за вред, причинённый жизни, здоровью и имуществу третьих лиц при производстве работ, и за соблюдение требований охраны труда на площадке.

10.7. Сторона не несёт ответственности за неисполнение, вызванное действиями другой стороны, в том числе непредоставлением площадки, материалов, документов или доступа.

11. Обстоятельства непреодолимой силы

11.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение обязательств, если оно вызвано обстоятельствами непреодолимой силы: стихийные бедствия, военные действия, запретительные акты органов власти и иные события вне разумного контроля сторон.

11.2. Сторона, для которой возникли такие обстоятельства, уведомляет другую сторону в течение 5 рабочих дней. Срок исполнения обязательств продлевается на время их действия.

11.3. Если обстоятельства длятся более 2 месяцев, любая из сторон вправе отказаться от договора с расчётом за фактически выполненное.

12. Изменение и расторжение договора

12.1. Изменения оформляются дополнительным соглашением в письменной форме.

12.2. Заказчик вправе в любое время отказаться от договора, оплатив фактически выполненную часть работ и возместив Подрядчика документально подтверждённые расходы, понесённые до получения уведомления об отказе, включая стоимость приобретённых и доставленных материалов.

12.3. Подрядчик вправе отказаться от договора при просрочке оплаты более 15 календарных дней, при непредоставлении площадки, документов либо материалов, без которых работы невозможны, а также при указаниях Заказчика, нарушающих строительные нормы.

12.4. При расторжении стороны в течение 10 рабочих дней подписывают акт о фактически выполненном, проводят окончательный расчёт и передают Объект и приобретённые материалы Заказчику.

13. Разрешение споров

13.1. Споры решаются переговорами. Претензионный порядок обязателен: сторона направляет претензию, ответ на неё даётся в течение 10 рабочих дней с даты получения.

13.2. Качество и объём выполненных работ при разногласиях определяются заключением независимой экспертизы. Расходы на экспертизу несёт сторона, чьи возражения оказались необоснованными, а при частичной обоснованности — пропорционально.

13.3. При недостижении согласия спор передаётся в суд по месту нахождения ответчика в соответствии с законодательством Российской Федерации.

14. Прочие условия

14.1. Стороны обязуются не разглашать сведения, ставшие известными при исполнении договора, третьим лицам без согласия другой стороны, кроме случаев, предусмотренных законом.

14.2. Стороны обрабатывают персональные данные, полученные при исполнении договора, в соответствии с Федеральным законом № 152-ФЗ «О персональных данных» и только в целях исполнения настоящего договора.

14.3. Юридически значимые сообщения направляются по адресам, указанным в реквизитах сторон. Переписка по указанным сторонами адресам электронной почты признаётся надлежащим уведомлением.

14.4. Подрядчик вправе размещать фотографии Объекта в своём портфолио без указания адреса и персональных данных Заказчика, если Заказчик письменно не возразил.

14.5. Приложения являются неотъемлемой частью договора: Приложение №1 — Смета (расчёт стоимости работ и материалов); Приложение №2 — График производства работ.

14.6. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой стороны, и вступает в силу с даты подписания.

14.7. Во всём, что не урегулировано договором, стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

15. Реквизиты и подписи сторон

Заказчик	**Подрядчик**
Наименование / ФИО: _____	Наименование: _____
ИНН / паспорт: _____	ИНН / КПП / ОГРН: _____
Адрес: _____	Адрес: _____

Р/с, банк, БИК: _____ Телефон, e-mail: _____	Р/с, банк, БИК: _____ Телефон, e-mail: _____
_____ / _____ /	_____ / _____ /

Образец WorkAB — workab.ru/dogovor-stroitelnogo-podryada-obrazec/. Текст — из конструктора договора в программе WorkAB (значения по умолчанию: аванс 30 %, гарантийное удержание 5 % на 12 месяцев, гарантия 24 месяца, пени 0,1 % в день, не более 10 %). Если заказчик — гражданин, заказывающий работы для личных нужд, действует Закон «О защите прав потребителей»: условия, ухудшающие его положение, не применяются. Перед подписанием проверьте договор под свой случай.