**ДОГОВОР №**

**Подряд на строительство индивидуального жилого дома**

Санкт-Петербург от «» 2017 года

Именуемый в дальнейшем «**Подрядчик»**, с одной стороны, и\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**Заказчик»**, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор (далее по тексту – Договор) о нижеследующем:

**1.ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

* 1. По настоящему договору Подрядчик обязуется выполнить по заданию Заказчика работу, указанную в п.1.2 настоящего договора, а Заказчик обязуется принять результат работы и оплатить его на условиях настоящего Договора.
  2. Подрядчик обязуется осуществить следующую работу (далее по тексту – Работа):
* разработка сметы, плана-графика строительных работ
* строительство индивидуального жилого дома на территории земельного участка с кадастровым номером: \_\_\_\_\_\_, расположенного по адресу: Ленинградская \_\_\_\_\_\_\_\_\_, разрешенное использование: .
  1. Выполнение работ производится на основании проектной документации, предоставленной (нужное отметить):
* Заказчиком

Проектная документация является неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение №1 к Договору)

* 1. Сторона, предоставляющая проектную документацию, гарантирует, что проектная документация разработана специализированной проектной организацией, имеющей соответствующие сертификаты и/или лицензии на выполнение архитектурно-проектных работ, соответствует всем строительным нормам и правилам, действующим на территории РФ и законодательству РФ.
  2. Смета разрабатывается Подрядчиком на основании утвержденной Заказчиком проектной документации, является неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение №2 к Договору). После утверждения Сметы Заказчиком, изменения вносятся в смету только по согласованию Сторон, о чем составляется двусторонний Акт. Дополнительные работы, возникшие в ходе выполнения работ, могут быть согласованы Сторонами путем подписания Сметы дополнительных работ. Датой согласования Сметы считается дата подписания Сметы Заказчиком.
  3. План-график выполнения работ разрабатывается Подрядчиком в соответствии с утвержденной Заказчиком проектно-сметной документацией, является неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение №3 к Договору). По согласованию Сторон, план-график выполнения работ может быть разработан Подрядчиком при разработке Сметы и включен в сметную документацию.
  4. Подрядчик выполняет работы собственными силами. Подрядчик имеет право привлекать к выполнению работ третьих лиц без согласования с Заказчиком.
  5. Подрядчик выполняет работы (нужное отметить):
* из материалов Заказчика
* из материалов Подрядчика
  1. По факту предоставления материалов Сторонами составляется Акт с указанием соответствия предоставленных материалов по количеству сметной документации, разработанной Подрядчиком. Дата подписания указанного Акта является датой предоставления материалов Подрядчику.

**2.СРОК ВЫПОЛНЕНИЯ, ПОРЯДОК ПРИЕМКИ РАБОТ**

2.1. Срок выполнения работ, указанных в пункте 1.2 составляет () дней.

2.2. Заказчик приступает к выполнению работ в течении 3 (трех) рабочих дней после подписания договора.

2.3. Сроки выполнения работ могут быть изменены Подрядчиком в одностороннем порядке в следующих случаях:

2.3.1. наступление неблагоприятных погодных условий, препятствующих качественному выполнению вида работ по технологии производства.

2.3.2. задержки Заказчиком оплаты материалов в сроки, указанные в п.3.2.1 Договора пропорционально сроку задержки;

2.3.3. При наступлении обстоятельств, указанных в п.п. 4.2.2., 4.2.4. Договора пропорционально периоду времени, потребовавшемуся для согласования мер по их устранению.

2.4. Работы по настоящему договору могут быть выполнены Подрядчиком досрочно.

* 1. При изменении законодательных актов, ухудшающих положение Сторон по сравнению с их состоянием на дату заключения настоящего Договора и приводящем к дополнительным затратам времени и денежных средств, первоначальные сроки выполнения работ продлеваются соразмерно этому времени. Сроки и договорная цена в этом случае уточняются Сторонами соответственно в дополнительном соглашении.
  2. Приемка каждого этапа выполненных работ производится на основании акта сдачи-приемки выполненных работ, который подписывают представители обеих сторон.
  3. Скрытые работы оформляются Актом приемки скрытых работ, подписываются обеими Сторонами и передаются Заказчику во время подписания Акта приема соответствующего этапа выполненных работ.
  4. По окончанию выполнения работ Сторонами подписывается итоговый Акт сдачи-приемки выполненных работ.
  5. Заказчик в течении 2 (двух) дней от даты получения обязан подписать Акт выполненных работ в соответствии с п.п.2.6 – 2.8 Договора, или представить Подрядчику мотивированный отказ от подписания соответствующего Акта с указанием причины отказа.
  6. Условиями мотивированного отказа от приемки работ являются:

- несоответствие выполненных работ проектной документации и действующим строительным нормативам,

- применение материалов не согласованных Заказчиком.

- несоответствие фактически выполненных видов и объемов работ, указанным в Актах.

2.11. Порядок и срок устранения выявленных недостатков устанавливается по соглашению Сторон.

1. **СТОИМОСТЬ РАБОТ, ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

3.1. Стоимость Работы по настоящему Договору определяется в соответствии со Сметой (Приложение №2 к Договору).

3.2. Оплата по Договору производится в следующем порядке:

3.2.1. Оплата работ производится поэтапно за фактически выполненные работы, прописанные в смете;

3.3. Оплата работ производится Заказчиком наличными денежными средствами Подрядчику с получением расписки.

3.4. Расходные материалы для строительства, входят в стоимость Работ поэтапно.

1. **ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ПОДРЯДЧИКА**

4.1. Подрядчик обязан:

4.1.1. Произвести Работы в объемы и в сроки, предусмотренные настоящим Договором, в соответствии со сметной стоимостью работ, дополнительными соглашениями к Договору.

4.1.2. Производить работы в полном соответствии с проектной документацией, сметой, строительными нормами и правилами.

4.1.3. Возвести собственными силами и средствами на территории строительной площадки все временные сооружения, необходимые для хранения материалов и выполнения работ по настоящему договору в том числе расходных материалов.

4.1.4.Нести ответственность перед Заказчиком за надлежащее исполнение работ по настоящему договору привлеченными третьими лицами, координировать их деятельность на объекте.

4.1.5.На время проведения работ, обеспечить необходимые мероприятия по технике безопасности, охране окружающей среды, зеленых насаждений и земли.

4.1.6. В течение 10 (десяти) рабочих дней от даты прекращения срока действия Договора по любым причинам, осуществить демонтаж и вывоз со строительной площадки принадлежащих Подрядчику временных сооружений, оборудования и средств малой механизации, используемых при производстве работ, а также передать Заказчику по акту строительную площадку.

4.1.7. Немедленно письменно уведомить Заказчика и до получения от него указаний приостановить работу при обнаружении:

- непригодности или недоброкачественности представленных Заказчиком самостоятельно приобретенных материалов, технической документации;

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

- иных независящих от Подрядчика обстоятельств, которые грозят качеству выполненной работы или создают невозможность её завершения в срок;

4.1.8. В случае допуска ухудшения качества работ по вине Подрядчика, безвозмездно исправить все выявленные недостатки в установленный соглашением Сторон срок.

4.1.9. Сдать законченную Работу Заказчику по акту приемки выполненных работ.

4.2. Подрядчик имеет право:

4.2.1. Требовать от Заказчика оплаты выполненных работ в объеме и в сроки, установленные Договором.

4.2.2. В случае удорожания материалов после согласования с Заказчиком сметной их сметной стоимости, по независящим от Подрядчика причинам, приостановить работы до согласования с Заказчиком:

- увеличения сметной стоимости материалов;

- изменения применяемых материалов на более дешевые;

- принятия Заказчиком иного решения.

4.2.3. Предлагать Заказчику и применять, при наличии его письменного согласия, конструктивные решения, способы производства работ, другие строительные материалы и изделия, которые улучшают качество выполняемых работ или(и) позволяют сократить срок их выполнения.

4.2.4. Приостанавливать выполнение работ в случае выявления обстоятельств, грозящих качеству выполнения работ, целостности и/или сохранности возводимого объекта до согласования с Заказчиком мер по устранению указанных обстоятельств.

4.2.5. Приостановить исполнение работ в случае нарушения Заказчиком условий оплаты, до полного погашения задолженности.

**5.ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАКАЗЧИКА**

5.1. Обязанности Заказчика:

5.1.1. В течении 2 (двух) дней от даты заключения Договора обеспечить доступ на объект, указанный в пункте 1.2. Договора.

5.1.2. Обеспечить беспрепятственный проход и проезд работников Подрядчика на объект.

5.1.3. В случае возникновения с третьими лицами, государственными, надзорными органами конфликтных ситуаций, связанных с производством работ на объекте, самостоятельно их урегулировать.

5.1.4. Передать Подрядчику в 3-х дневный срок со дня передачи объекта один экземпляр технического заключения по изучению инженерно-геологических условий участка строительства с кадастровым № для определения технологии, используемых материалов при строительстве фундамента объекта.

5.1.5. Предоставить Подрядчику места складирования излишнего грунта, строительного мусора, строительных материалов.

* + 1. В случае выполнения работ в соответствии с проектной документацией Заказчика, передать проектную документацию Подрядчику в 3-х дневный срок от даты заключения Договора.
    2. Обеспечить наличие на объекте электроэнергии ( не менее 5 кВт, 220 В) и воды.
    3. Обеспечить необходимое согласование работ с администрацией поселка, района.

5.1.9. Ознакомить Подрядчика с лицами, осуществляющими технический надзор от имени Заказчика при исполнении обязательств по настоящему договору и уполномоченными на подписание актов скрытых работ и актов приёмки выполненных работ, действующих на основании нотариально оформленной доверенности.

* + 1. Производить оплату в соответствии с условиями настоящего Договора.

5.1.11 Осуществлять поэтапную приемку работ с подписанием соответствующих актов.

5.1.12. Принять результаты работ у Подрядчика по акту сдачи-приемки выполненных работ.

5.1.13. В случае досрочного прекращения действия Договора по любым причинам, оплатить фактически выполненные работы.

5.1.14. Своевременно, в срок не более 3 (трех) дней от даты уведомления Подрядчиком , принимать решения по вопросам, указанным в п.п. 4.1.7., 4.2.2. Договора.

5.2. Заказчик вправе:

5.2.1. В любое время контролировать ход и качество выполнения работ.

5.2.2. Вносить изменения в рабочие чертежи при условии, что эти дополнения не меняют конструктивных и технических характеристик объекта и объема предусмотренных Договором работ, не влекут переделок ранее выполненных работ.

5.2.3. Предъявить претензии по качеству выполненных работ при приемке этапа работ, скрытых работ, результата работ не позднее 2(двух) рабочих дней с момента передачи ему Акта приемки выполненных работ.

5.2.4. Назначить ответственного за проведение работ на объекте, уполномоченного принимать работы и подписывать акты приемки выполненных работ, на основании нотариально заверенной доверенности.

**6.ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА**

6.1.На результат работ устанавливается гарантийный срок 5 (пять) лет с момента подписания окончательного Акта выполненных работ.

6.2. В случае выявления недостатков в течение гарантийного срока Заказчик информирует об этом Подрядчика. По факту выявленных недостатков Сторонами составляется акт обнаруженных дефектов. Недостатки устраняются Подрядчиком за свой счет в согласованные Сторонами сроки.

6.3. В случае выявления спорных моментов о причинах образования недостатков, указанных в п.6.2. Договора, Заказчик за свой счет производит экспертизу причин образования недостатков.

6.4. Гарантийные обязательства Подрядчика не распространяются на:

- случаи преднамеренного и/или случайного повреждения объекта Заказчиком и/или третьими лицами;

- случаи возникновения дефектов в следствии нарушения правил эксплуатации объекта Заказчиком и/или третьими лицами;

- возникновения дефектов в следствии использования предоставленных Заказчиком не качественных материалов

6.5. Заказчик не несет гарантийных обязательств по выполненным работам в случае, если проектная документация, предоставленная Заказчиком не соответствуюет условиям п.1.4. Договора.

**7.ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

7.1. В случае нарушения Заказчиком сроков оплаты, работ и материалов в соответствии с п.п.3.2. Договора, Заказчик по письменному требованию выплачивает Подрядчику пени в размере 0,1% но не более 5% от суммы просроченного к оплате платежа за каждый день просрочки.

7.2.В случае просрочки платежей, все поступающие от Заказчика денежные средства в первую очередь засчитываются в счет погашения задолженности за предыдущий период, а так же пеней и штрафов.

7.3. В случае нарушения Подрядчиком сроков выполнения работ, Подрядчик выплачивает Заказчику по письменному требованию неустойку в размере 0,1% но не более 5% от стоимости просроченного исполнением этапа работ за каждый день просрочки.

7.4. Подрядчик не несет ответственности за просрочку выполнения работ в случаях:

- не поставки/недопоставки материалов, когда работы производятся из материалов Заказчика;

- нарушения Заказчиком сроков, установленных п.5.1.14 Договора;

- в случае наступления обстоятельств, предусмотренных п.п. 2.3, 4.1.7., 4.2.4 Договора;

- нарушения Заказчиком своих обязательств по Договору.

7.5.Подрядчик не несет ответственности за качество результатов Работы в случае:

- предоставления Заказчиком проектной документации, не соответствующей положениям п.1.4. Договора,

- предоставления Заказчиком некачественных материалов

7.6. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств, таких как землетрясение, наводнение, пожар, иные стихийные бедствия, война и военные действия любого характера, террористические акты, антитеррористические операции, а также иные обстоятельства непреодолимой силы, на возникновение и действие которых стороны не могли повлиять и предвидеть их наступление и если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение Договора.

7.7. Срок исполнения обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства непреодолимой силы, а также последствия, вызванные этими обстоятельствами.

7.8. В случаях, не урегулированных настоящим Договором, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим Законодательством.

**8. РАСТОРЖЕНИЕ И ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА, РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

8.1.Стороны имеют право изменить и/или дополнить условия Договора по взаимному согласию на любой стадии выполнения Работы. Изменения/ дополнения к Договору оформляются Дополнительным соглашением являющемся неотъемлемой частью Договора.

8.2. Подрядчик имеет право отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке в случаях:

- двухкратного нарушения Заказчиком условий об оплате, указанных в разделе 3 Договора;

- неисполнения Заказчиком условий п.5.1. Договора

8.3. Споры и разногласия, которые могут возникнуть между сторонами при исполнении настоящего Договора будут по возможности разрешаться путем переговоров в 10-дневный сорок с момента получения претензии.

8.4. Споры между сторонами, по которым не достигнуто соглашение, разрешаются в соответствии с действующим Законодательством.

8.5. В случае досрочного прекращения действия настоящего Договора, Заказчик оплачивает Подрядчику фактически выполненные им объемы работ, а так же документально подтвержденные понесенные Подрядчиком убытки, а Подрядчик передаёт Заказчику по акту находящиеся на строительной площадке и закупленные им в счёт выданного Заказчиком аванса строительные материалы.

**9.ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ**

9.1.Срок действия Договора - с даты начала действия Договора до исполнения Сторонами обязательств. Датой начала действия Договора считается дата, проставленная на титульном листе Договора.

9.2. По соглашению сторон действие Договора может быть продлено, при этом стороны составляют дополнительное соглашение с указанием срока, на который продлевается Договор, вида и стоимости работ, которые будут оказаны и порядка их оплаты.

9.3. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах – по 1 (одному) для каждой из сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

9.4. Стороны обязуются в 10-дневный срок сообщать друг другу об изменении реквизитов, указанных в ст.6 Договора.

**10.АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **ПОДРЯДЧИК**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  м.п. | **ЗАКАЗЧИК**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  м.п. |

|  |  |
| --- | --- |
|  | |
|  |
|  | |