

# ДОГОВОР ПОДРЯДА

на строительство жилого дома (коттеджа)

г. \_\_\_\_\_

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2020 г.

\_\_\_\_\_ в лице  
\_\_\_\_\_, действующего на основании  
\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем  
«**Подрядчик**», с одной стороны, и гр. \_\_\_\_\_,  
паспорт: серия \_\_\_\_\_, № \_\_\_\_\_, выданный \_\_\_\_\_, проживающий  
по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем  
«**Заказчик**», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий  
договор, в дальнейшем «**Договор**», о нижеследующем:

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Подрядчик – юридическое лицо согласно законодательству РФ, привлекающее денежные средства Заказчика строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством для строительства (создания) на этом земельном участке жилого дома (далее – Коттеджа) на основании полученного разрешения на строительство.

1.2. Право Подрядчика на привлечение денежных средств, граждан для строительства коттеджа с принятием на себя обязательств, после исполнения, которых у гражданина может возникнуть право собственности на отдельно стоящий дом-коттедж в строящемся коттедже, подтверждаются учредительными документами предприятия.

Предварительное описание Объекта строительства согласно проектной документации:

- Улица \_\_\_\_\_;
- Дом \_\_\_\_\_, корпус \_\_\_\_\_, владение \_\_\_\_\_;
- Будущий номер помещения \_\_\_\_\_;
- Общая проектная площадь \_\_\_\_\_;
- Фактическая площадь \_\_\_\_\_;
- Высота этажа \_\_\_\_\_ м.;
- Кол-во этажей \_\_\_\_\_;

Техническое состояние на момент сдачи: наружная отделка фасада, крыша с покрытием из черепицы.

1.3. Заказчик строительства – гражданин \_\_\_\_\_, вносящий Подрядчику денежные средства для строительства коттеджа на условиях настоящего Договора.

1.4. Отношения Подрядчика и Заказчика строительства, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются, действующим законодательством РФ.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Подрядчик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить коттедж (дом) и передать Объект строительства Заказчику. Заказчик строительства обязуется уплатить обусловленную цену Договора и принять Объект. Достижение цели, оговоренной выше, осуществляется посредством обеспечения финансирования (инвестирования) и организации проектирования. Все действия в рамках настоящего Договора, включая финансирование, возведение (сооружение) и ввод в эксплуатацию коттеджа.

2.2. Срок передачи Подрядчиком Объекта строительства Заказчику строительства – не позднее «\_\_» \_\_\_\_\_ 2020 года.

2.3. Гарантийный срок на Объект строительства составляет 3 года.

2.4. В случае смерти гражданина – Заказчика строительства его права и обязанности по Договору переходят к наследнику или наследникам. Существующие на день открытия наследства Заказчика строительства имущественные права и обязанности, основанные на Договоре, входят в состав наследства Заказчика строительства.

## 3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Цена Договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Заказчиком строительства Подрядчику по настоящему Договору. Денежные средства, уплаченные Заказчиком строительства по Договору, используются в целях достижения конечного результата Договора – строительства Объекта строительства, эффективного использования средств и покрытия иных прямых и косвенных расходов, связанных с управлением, контролем, изучением рынка жилья при строительстве Объекта строительства и т.д.

3.2. Цена Договора на момент заключения Договора \_\_\_\_\_ рублей.

3.3. По обоюдному соглашению Сторон цена Договора может быть изменена в следующих случаях:

- внесения изменений и дополнений в проектную документацию в соответствии с изменениями действующего законодательства;
- корректировки площади Объекта строительства более чем на 1 кв. м;
- корректировки общего объема Объекта строительства более чем на 1 куб. м;
- внесения изменений в состав Объекта строительства по согласию Сторон.

3.4. Уплата цены Договора производится поэтапно путем внесения первого взноса (за работы и материалы необходимые для строительства) в размере \_\_\_\_\_% цены каждого этапа работ и второго взноса в размере \_\_\_\_\_% по окончании каждого из этих этапов работ в течении \_\_\_\_\_ дней за исключением случаев, когда он в праве потребовать устранения недостатков в разумный срок.

3.5. Уплата цены материалов (используемых для строительства) производится в размере 100% для каждого вида работ, согласно Приложению №2.

3.5. Заказчик строительства обязуется за свой счет оплатить затраты на техническое обслуживание Объекта строительства и коммунальные услуги.

## **4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН**

4.1. Подрядчик обязуется:

4.1.1. Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору.

4.1.2. Передать Заказчику строительства Объект строительства не позднее срока, предусмотренного Договором;

4.1.3. В случае, если строительство коттеджа не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за \_\_\_\_\_ дней до истечения указанного срока обязан направить Заказчику строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта строительства. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта строительства Заказчику строительства оформляется дополнительным соглашением.

4.1.5. Передать Заказчику строительства Объект строительства, качество которого соответствует условиям Договора и проектной документации.

4.1.6. В случае обнаружения недостатков Объекта строительства немедленно заявить об этом Подрядчику.

4.2. Обязательства Подрядчика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта строительства.

4.3. Обязательства Заказчика строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта строительства.

## **5. ПРАВА СТОРОН**

5.1. Подрядчик вправе:

5.1.1. Вносить изменения и дополнения в проект Объекта строительства по согласованию с Заказчиком и в случаях, предусмотренными действующими или вновь введенными строительными нормами и правилами, предварительно уведомив Заказчика о необходимости таких изменений.

5.2. Заказчик строительства вправе:

5.2.1. Обратиться в бюро технической инвентаризации для определения фактической общей площади и (или) общего объема Объекта строительства.

5.2.2. Обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект строительства после подписания Подрядчиком и им самим передаточного акта либо иного документа о передаче Объекта строительства.

## 6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. За неисполнение и/или не надлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут имущественную ответственность в соответствии с настоящим Договором, Приложениями к нему.

6.2. В случае просрочки более чем на \_\_\_\_\_ календарных дней, отказа или уклонения Заказчика строительства (независимо от причин) от своевременного и полного внесения денежных средств согласно срокам, установленным Графиком платежей, Приложениями к настоящему Договору или условиями Договора, Подрядчик вправе отказаться от исполнения принятых на себя по настоящему Договору обязательств в одностороннем порядке без соблюдения судебных процедур и выплаты каких-либо процентов и штрафных санкций.

6.3. В случае, если Заказчиками строительства настоящего Договора выступают несколько физических лиц, выход из Договора одного из них не является препятствием для дальнейшего исполнения оставшимся лицом Договора, если оставшиеся лица примут все условия настоящего Договора, либо пригласят к участию новое лицо, в установленном порядке известив об этом Подрядчика.

6.4. Стороны признают достаточным основанием для расторжения Договора использование другой Стороной информации об исполнении Договора во вред другой Стороне, в том числе разглашение Заказчиком строительства сведений о деятельности Подрядчика, могущие нанести вред деловой репутации Подрядчика.

## 7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

7.1. Объект строительства передается Заказчику строительства без внутренней отделки и внутренних инженерных сетей. Требования к Объекту строительства Стороны согласовали в Приложении №3 к настоящему Договору.

7.2. Заказчик строительства вправе предъявить Подрядчику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

## 8. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА СТРОИТЕЛЬСТВА

8.1. Передача Объекта строительства Подрядчиком и принятие его Заказчиком строительства осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному акту.

8.2. Заказчик строительства, получивший сообщение Подрядчика о завершении строительства и готовности Объекта строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение \_\_\_\_\_ рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

## 9. ОДНОСТОРОННИЙ ОТКАЗ ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА

9.1. Заказчик строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

1. неисполнения Подрядчиком обязательства по передаче Объекта строительства в предусмотренный Договором срок;

2. прекращения или приостановления строительства Объекта строительства при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект строительства не будет передан Заказчику строительства;
3. отступления Подрядчиком от условий Договора, приведшего к ухудшению качества Объекта, или иных недостатков, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования;
4. в иных предусмотренных Договором случаях.

9.2. Подрядчик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

1. неисполнения Заказчиком строительства обязательства по внесению денежных средств;
2. в иных предусмотренных Договором случаях.

## **10. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)**

10.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

10.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Договора; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

10.3. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

10.4. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более \_\_\_\_\_ месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

10.5. Сторона, на территории которой случились обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение \_\_\_\_\_ дней со дня прекращения обстоятельств бедствий известить другую Сторону о характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влиянии на исполнение Договора в письменной форме.

10.6. Если другая Сторона заявит претензию по этому поводу, то Сторона, подвергающаяся действию обстоятельств непреодолимой силы, освобождается от ответственности по свидетельству, выданному торговой палатой своей страны.

## **11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

11.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

11.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

11.3. В случае не достижения согласия по спору в ходе переговоров Стороны разрешают спор в суде по месту нахождения строящегося коттеджа.

11.4. Заказчик строительства подтверждает, что он ознакомлен с правоустанавливающими и иными документами, что реализует право Заказчика строительства на информацию в полном объеме.

11.5. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

11.6. Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя по факсу, электронной почте с подтверждением получения, курьером или заказным отправлением.

11.7. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах по одному для каждой из Сторон. Все экземпляры имеют одинаковое содержание и юридическую силу.

## 12. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

### Подрядчик

Юр. адрес:

Почтовый адрес:

ИНН:

КПП:

Банк:

Рас./счёт:

Корр./счёт:

БИК:

### Заказчик

Регистрация:

Почтовый адрес:

Паспорт серия:

Номер:

Выдан:

Кем:

Телефон:

## 13. ПОДПИСИ СТОРОН

Подрядчик \_\_\_\_\_

Заказчик \_\_\_\_\_