**ДОГОВОР ПОДРЯДА**

**на строительство индивидуального жилого дома на земельном участке,**

**расположенном по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

г. Иваново **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем **«Заказчик»**, с одной стороны, и

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, именуемое в дальнейшем **«Подрядчик»**,в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. Предмет Договора.**

* 1. По настоящему Договору Подрядчик обязуется своими силами (с правом привлечения третьих лиц – субподрядчиков) и материально-техническими средствами по заданию Заказчика выполнить в срок предусмотренные настоящим Договором **работы по строительству индивидуального жилого дома на земельном участке, расположенном по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(далее - Объект)** в объеме, предусмотренном проектной/сметной документацией, дизайн-проектом и расчетом стоимости строительства объекта (Приложения к договору), а Заказчик обязуется создать Подрядчику необходимые условия для выполнения Работ, принять их результат и уплатить обусловленную настоящим Договором цену.

Состав Работ, подлежащих выполнению Подрядчиком в рамках настоящего Договора, указывается в техническом задании, являющимся неотъемлемой частью Договора.

* 1. Привлечение Подрядчиком для выполнения части Работ по настоящему Договору субподрядчиков не освобождает Подрядчика от ответственности по настоящему Договору. Подрядчик несет ответственность за действия (бездействия), ошибки и упущения субподрядчика в том же объеме, как если бы эти ошибки и упущения были допущены самим Подрядчиком.
  2. Работы по настоящему Договору выполняются иждивением Подрядчика из его материалов, его силами и средствами.

1.4. Право собственности на отходы, образующиеся в результате демонтажа строительных конструкций, остается за Заказчиком (если есть необходимость демонтажа старых конструкций).

1. **Сроки выполнения Работ.**
   1. Подрядчик приступает к выполнению Работ в день подписания настоящего Договора. Подписание настоящего Договора свидетельствует о передаче Заказчиком строительной площадки Подрядчику.
   2. Завершение Работ по Договору как в целом, так и поэтапнофиксируется подписанием Акта приемки выполненных Работ уполномоченными представителями обеих Сторон. Подрядчик вправе досрочно сдать Работы по согласованию с Заказчиком.

2.3. Все изменения, влияющие на состав Работ и сроки выполнения Работ, могут быть приняты только с письменного согласия Сторон и должны быть зафиксированы двухсторонним письменным соглашением, которое становится с момента его подписания неотъемлемой частью настоящего Договора.

2.4. Подрядчик разрабатывает календарный график производства работ и согласовывает его с Заказчиком.

В согласованном графике Стороны определяют сроки завершения этапов работ по Договору.

Подрядчик обязуется полностью завершить комплекс работ на Объекте в срок, согласованном в графике производства работ.

**3. Стоимость Работ и порядок расчета.**

* 1. Стоимость работ определяется Сторонами Спецификациями (Приложениями), являющимися неотъемлемой частью настоящего договора. Стоимость работ включает в себя стоимость непосредственно Работ согласно условиям Договора, материалов, оборудования и механизмов, транспортные расходы, накладные расходы, сметную прибыль, а также все налоги, действующие на момент заключения Договора.
  2. **Стоимость общестроительных работ по настоящему Договору составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей.**
  3. Стоимость материалов определяется по цене поставщиков и подтверждается Подрядчиком накладными и платежными поручениями. Перечень, стоимость материалов предварительно согласовывается Заказчиком и Подрядчиком.
  4. Оплата Работ Заказчиком производится на основании актов выполненных работ (либо авансирование может быть предусмотрено).
  5. Датой исполнения Заказчиком обязательства по оплате выполненных Работ является дата поступления денежных средств на расчетный счет Подрядчика или фактического получения Подрядчиком денежных средств любым не противоречащим законодательству РФ способом расчетов.

Стороны вправе по взаимному согласию применить любой не противоречащий законодательству РФ способ расчетов.

* 1. Стороны вправе ежемесячно производить сверку объемов выполненных работ.

1. **Права и обязанности Заказчика.**
   1. Заказчик вправе:
      1. осуществлять контроль и надзор за ходом и качеством выполняемых работ, соблюдением сроков их производства;
      2. отказаться от исполнения Договора и потребовать возмещения убытков, если Подрядчик не приступит своевременно к исполнению настоящего Договора или будет выполнять Работу настолько медленно, что окончание ее к сроку станет явно невозможным;
      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. предъявлять Подрядчику требования, связанные с ненадлежащим качеством результата работы;
   2. Заказчик обязан:
      1. произвести оплату в установленном настоящим Договором порядке;
      2. на период выполнения Работ по Договору передать Подрядчику Объект. При этом Подрядчик несет ответственность за его сохранность в период действия настоящего Договора и до полного завершения работ по настоящему договору на Объекте.
      3. принять выполненные Подрядчиком надлежащим образом Работы по Акту приема выполненных Работ не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего извещения Подрядчика;
      4. оказывать содействие Подрядчику в ходе выполнения им Работ по вопросам, непосредственно связанным с предметом Договора, решение которых возможно только при участии Заказчика.
2. **Права и обязанности Подрядчика.**
   1. Подрядчик вправе:
      1. привлекать к исполнению своих обязательств субподрядчиков;
      2. требовать от Заказчика оплаты в объеме и сроках, установленных в настоящем Договоре;
   2. Подрядчик обязан:
      1. Иметь членство в соответствующей саморегулируемой организации;
      2. Осуществлять работы в соответствии с градостроительными нормами, иными установленными нормами и требованиями, а также и условиями Договора;
      3. обеспечить на Объекте необходимые мероприятия по технике безопасности, в том числе пожарной безопасности, рациональному использованию территории, охране окружающей среды, зеленых насаждений и рекультивации земли, а в случае неисполнения настоящего пункта – нести ответственность в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством.
      4. нести ответственность за соблюдение требований природоохранного законодательства в сфере обращения с отходами производства.
      5. самостоятельно проводить сортировку отходов (отделять строительный мусор, металл и т.п.) при необходимости.
      6. осуществлять за свой счет содержание и уборку строительной площадки и прилегающей непосредственно к ней территории.
      7. обеспечить охрану Объекта, а также находящихся на Объекте материалов, изделий, конструкций и оборудования.
      8. обеспечивать обязательное применение своими работниками средств индивидуальной защиты и обеспечить спецодеждой, спецобувью.
      9. при установлении факта нахождения работников Подрядчика, либо работников, работающих на субподряде у Подрядчика, в состоянии алкогольного, наркотического или токсического опьянения на Объекте, Подрядчикобязан немедленно отозвать работника с объекта и принять соответствующие меры по исключению повторного нахождения данного работника на объекте.
      10. обеспечить работы на Объекте всеми необходимыми материалами, оборудованием, деталями, конструкциями, комплектующими изделиями, строительной техникой, квалифицированным персоналом для производства работ, имеющего необходимые документы;
      11. получать все необходимые согласования и разрешения на производство работ;
      12. своевременно устранять замечания заказчика и его представителей, контролирующих органов;
      13. ежемесячно (до 25-го числа текущего месяца), в случае необходимости, предоставлять Заказчику акты о выполненных работах с подтверждением стоимости выполненных работ и затрат, отчеты об использованных материалах, включающего их наименование, стоимость, объем;
      14. обеспечить содержание и систематическую уборку строительной площадки и прилегающей к ней территории (не реже одного раза в неделю);
      15. информировать Заказчика о заключении договоров субподряда с указанием предмета договора, наименования и адреса субподрядчика;
      16. проинформировать Заказчика не менее чем за 5 (пять) рабочих дней до начала приемки Заказчиком скрытых работ и составления актов их освидетельствования. Если закрытие работ выполнено без подтверждения Заказчика в случае, когда он не был проинформирован об этом, Подрядчик обязан по требованию Заказчика за свой счет вскрыть любую часть скрытых работ, согласно указанию Заказчика, а затем восстановить ее за свой счет;
      17. немедленно предупредить Заказчика и до получения его указаний приостановить Работы при обнаружении:

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

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

5.2.18. в течение 10 (десяти) рабочих дней до сдачи выполненных работ Заказчику проинформировать Заказчика о готовности объекта;

5.2.19. выполнить Работы, предусмотренные настоящим Договором, с надлежащим качеством, в соответствии с действующими в РФ градостроительными нормами, правилами, СП, ТУ и иными нормативами (в том числе носящими рекомендательный характер), установленными российским законодательством, в объемах, в сроки и на условиях, указанных в Договоре и приложениях к нему;

5.2.20. своевременно устранять недостатки и дефекты, выявленные при приемке Работ и в течение гарантийного срока эксплуатации Объекта;

5.2.21. освободить Объект от строительного оборудования, инвентаря, строительных материалов, конструкций, строительного мусора до подписания итогового акта о приемке объекта;

5.2.22. Нести ответственность за привлечение иностранной рабочей силы (при наличии таковой) в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Субподрядчик обязуется не допускать к работе необученный и/или не аттестованный персонал (в том числе привлеченный субподрядными организациями), проводить расследования несчастных случаев комиссией, созданной приказом по организации Субподрядчика, с привлечением при необходимости инспекторов государственных инспекций труда, а также нести полную ответственность за действия третьих лиц, находящихся на строительной площадке. Привлекать к выполнению работ, указанных в Договоре, рабочих, имеющих соответствующий разряд и прошедших медицинское освидетельствование в случаях, установленных нормативными актами в области строительства.

5.2.23. Оформить необходимую исполнительную документацию, вести общий журнал работ.

5.2.24. Исполнять полученные в ходе работ указания Заказчика, не противоречащие условиям настоящего Договора.

5.2.25. Обеспечивать Заказчику возможность контроля и надзора за ходом выполнения работ, качеством используемых материалов и оборудования, в том числе предоставлять Заказчику по его требованию документы, относящиеся к исполнению обязательств по Договору.

5.2.26. Предоставить Заказчику документы (сертификаты соответствия, декларации соответствия, удостоверения качества и пр.), подтверждающие качество приобретенных Подрядчиком материалов, изделий, конструкций, и оборудования, необходимых для производства строительно-монтажных работ.

5.2.27. Обеспечить соблюдение всеми участниками, привлекаемыми для выполнения работ, требований по безопасному ведению работ, в т.ч. для третьих лиц, охране окружающей среды, пожарной безопасности, защите зеленых насаждений, не превышение допустимого уровня шума при выполнении работ, сохранение в надлежащем виде земельного участка и прилегающей территории, поддерживать и соблюдать на объекте и прилегающей территории правила санитарии.

5.2.28. Организовать бережную эксплуатацию и техническое обслуживание подъездных путей и площадок для складирования материалов открытого хранения на весь период выполнения работ. В случае нарушения подъездных путей самостоятельно и за свой счет восстановить их.

5.2.29. Оплатить за свой счет ущерб, причиненный третьим лицам при производстве работ.

Нести в полном объеме ответственность за ущерб, причиненный Заказчику в результате претензий и исков третьих лиц за противоправные действия персонала Подрядчика и привлеченных им третьих лиц.

5.2.30. Оплатить штрафные санкции административных и надзорных органов по допущенным Подрядчиком или привлеченными им третьими лицами нарушениям правил выполнения строительно-монтажных работ, превышения действующих нормативов по загрязнению окружающей среды и т.п. нарушения.

1. **Сдача-приемка Работ.**
   1. К приемке Подрядчиком предъявляются выполненные Работы, а также Акт приемки выполненных Работ. После окончания строительства Объекта Подрядчик предъявляет итоговый акт сдачи-приемки объекта. Приемка Работ осуществляется приемочной комиссией, состоящей из Заказчика/представителей Заказчика и Подрядчика, и завершается подписанием Акта приемки выполненных Работ.
   2. Заказчик имеет право отказаться от подписания Акта приемки выполненных Работ, если в момент приемки Работ были выявлены недостатки или дефекты в выполненных Подрядчиком Работах.

В случае отказа от подписания Акта приемки выполненных Работ Заказчик в течение 10 (десяти) рабочих дней обязан направить Подрядчику мотивированный отказ с указанием необходимых доработок. Доработки (в т.ч. устранение недостатков) производятся Подрядчиком самостоятельно и за свой счет и в срок, указанный в мотивированном отказе. В случае если мотивированный отказ не будет направлен Подрядчику в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента отказа от подписания акта выполненных работ, Работы считаются принятыми Заказчиком и Подрядчик имеет право требовать от Заказ­чика оплаты Работ на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

* 1. Подрядчик после оформления приемки Работ не освобождается от выполнения любого из обязательств, принятых по условиям Договора, которые остались невыполненными или выполнены ненадлежащим образом ко времени подписания Акта приемки выполненных Работ, о чем будет сделана соответствующая запись в вышеуказанном акте.
  2. Сдача этапа работ не освобождает Подрядчика от выполнения обязательств по охране Объекта и не является основанием для перехода рисков случайной гибели или случайного повреждения результата выполненной работы, которые возлагаются на Подрядчика до подписания итогового акта сдачи-приемки объекта.

1. **Гарантии качества.**
   1. **Подрядчик несет ответственность за качество Работ по Договору в течение гарантийного срока, который составляет 5 лет.** Течение гарантийного срока начинается со дня подписания Акта приемки выполненных всех Работ по Договору. Течение гарантийного срока прерывается на период устранения Подрядчиком недостатков, недоделок, дефектов и т.п., и возобновляется после их устранения.
2. **Ответственность Сторон.**
   1. Подрядчик несет ответственность за:
      1. допущенные отступления от требований, предусмотренных в строительных нормах и правилах;
      2. недостатки выполненной Работы, которые делают Объект не пригодным для обычного использования, в порядке, предусмотренном п.п. 1 - 3 ст. 723 ГК РФ;
      3. 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;
      4. качество строительных материалов;
      5. последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств субподрядчиком;
   2. В случае нарушения сроков выполнения работ Подрядчик уплачивает Заказчику неустойку в размере 1 % от общей стоимости Работ по договору за каждый день просрочки выполнения Работ по Договору.
   3. Заказчик не несет ответственности за вред, причиненный Работникам Подрядчика вследствие неисполнения или ненадлежащего исполнения его Работниками требований техники безопасности и охраны труда, а также третьим лицам, допущенным Подрядчиком на строительную площадку в нарушение правил, установленных строительными нормами и правилами.
   4. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта строительства до его приемки Заказчиком несет Подрядчик.
   5. В случае применения административными органами имущественных санкций к Заказчику, если они явились результатом нарушения Подрядчиком своих обязанностей или совершения Подрядчиком иных действий, влекущих применение к Заказчику имущественных санкций, Подрядчик компенсирует Заказчику убытки в размере взысканных санкций.

8.7. Подрядчик при нарушении обязательств по настоящему Договору уплачивает Заказчику:

- за неустранение/задержку устранения дефектов в выполненных работах, против сроков, установленных Заказчиком или актом сторон, неустойку в размере 1 процент от стоимости невыполненных работ за каждый день просрочки;

* 1. Сумма неустойки, штрафов, убытков может быть удержана Заказчиком при расчете с Подрядчиком за выполненные работы из причитающихся ему по Договору сумм.
  2. В случае выполнения работы Подрядчиком с отступлениями от Договора (срок, качество и др.) и действующего законодательства Российской Федерации, и/или с недостатками, ухудшившими результат работ, Заказчик вправе устранить недостатки за счет Подрядчика своими силами и/или с помощью привлечения третьих лиц и/или уменьшить стоимость работ на основании расчета Заказчика на стоимость невыполненных работ и/или некачественно /несвоевременно выполненных работ.
  3. В случае нарушения сроков оплаты по Договору Заказчик уплачивает Подрядчику неустойку в размере, установленном ст. 395 ГК РФ.
  4. В случае неисполнения/ненадлежащего исполнения обязательств, не имеющих стоимостного выражения, Подрядчик уплачивает штраф Заказчику в размере 10 000 (десять тысяч) рублей за каждое нарушение.
  5. Уплата штрафных санкций не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств в натуре.

**9. Форс-мажорные обстоятельства.**

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами.

9.2. При наступлении и прекращении указанных в п. 9.1 Договора обстоятельств, Сторона по Договору, для которой создалась невозможность исполнения ее обязательств по Договору, должна незамедлительно известить об этом другую сторону в письменной форме.

9.3. В случае если форс-мажорные обстоятельства продолжают действовать более 2 (двух) месяцев подряд, Стороны проводят переговоры с целью выявления приемлемых для них альтернативных способов исполнения Договора и достижения соответствующей договоренности. Если 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.

**10. Расторжение договора.**

10.1. Договор может быть изменен или расторгнут в любое время по соглашению Сторон.

10.2. Заказчик вправе расторгнуть Договор в одностороннем порядке в следующих случаях:

10.2.1. нарушения Подрядчиком сроков выполнения работ, влекущих увеличение срока окончания строительства Объекта более чем на 10 (десять) календарных дней;

10.2.2. несоблюдения Подрядчиком требований по качеству выполняемых работ.

10.2.3. нарушения Подрядчиком иных существенных условий настоящего Договора.

10.4. Заказчик может в любое время до сдачи ему результата работы отказаться от исполнения настоящего договора, уплатив Подрядчику часть установленной цены пропорционально части работы, выполненной до получения извещения об отказе заказчика от исполнения договора.

**11. Заключительные положения.**

11.1. Все споры по настоящему Договору решаются путем переговоров. При не достижении согласия, споры передаются на разрешение суда в соответствии с законодательством РФ.

11.2. Стороны обязуются в пятидневный срок письменно извещать друг друга обо всех изменениях юридического адреса, смены руководителя, банковских реквизитов, наименования и фактического местонахождения. Все документы, полученные и направленные сторонами с адресов электронной почты, указанных в Договоре, являются документами, полученными и направленными Сторонами настоящего Договора. В случае возникновения споров и разногласий, документы, направленные и полученные с указанных адресов электронной почты, являются надлежащими и достоверными доказательствами.

11.3. Все приложения, изменения, дополнения, расчёты, сметы, акты и (или) разного рода соглашения к настоящему Договору являются неотъемлемой частью Договора.

11.4. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до полного выполнения Сторонами своих обязательств по Договору или его расторжения в порядке, предусмотренном настоящим Договором и действующим гражданским законодательством РФ.

11.5. Все сведения и положения, содержащиеся в настоящем Договоре, носят конфиденциальный характер и не подлежат разглашению и ознакомлению с ними третьей стороны, за исключением предусмотренных законом случаев.

11.6. Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

11.7. При исполнении настоящего Договора, а также по все вопросам, не нашедшим отражения в Договоре, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

Приложения:

**12. Адреса, платежные реквизиты и подписи Сторон.**

Заказчик:

Подрядчик: