

ДОГОВОР СТРОИТЕЛЬНОГО ПОДРЯДА

Город _____

«___» _____ 20__ г.

_____ [Указать: ФИО полностью, дату рождения, паспорт: номер и серия, кем выдан, дату выдачи, код подразделения, зарегистрированный по адресу], именуемый в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны, и _____ [Указать полностью все реквизиты подрядчика: Полное наименование, ИНН, ОГРН, юридический адрес] в лице _____, действующего на основании _____, в дальнейшем именуемое «Подрядчик», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Подрядчик обязуется по заданию Заказчика в установленный Договором срок выполнить комплекс строительных, монтажных, пусконаладочных и иных работ, неразрывно связанных с таким строительством (далее – **Работы**), результатом которых является строительство (создание) индивидуального жилого дома (далее – **Объект**) в соответствии с Проектной документацией (Приложение № 1 к Договору) в _____ этапов, а Заказчик обязуется создать Подрядчику необходимые условия для выполнения Работ, принять их результат и уплатить обусловленную Договором цену.

1.2. Проектная документация соответствует проекту, информация о котором опубликована на суперсервисе «Цифровое строительство индивидуального жилого дома» (далее – Суперсервис), являющемся частью Единой информационной системы жилищного строительства, ID _____.

1.3. Основные характеристики индивидуального жилого дома:

Общая площадь дома	
Количество надземных этажей	
Высота дома	
Материал несущих конструкций	
Материал стен	
Толщина внешних стен	
Тип фундамента	
Материал перекрытий	
Основной материал фасадов	
Тип кровли	
Материал кровли	

1.4. Подрядчик обязуется выполнить Работы на земельном участке, расположенном по адресу: _____, кадастровый номер _____, общая площадь _____ кв. метров, вид разрешенного использования _____, который принадлежит Заказчику на праве _____, что подтверждается [наименование, дата и номер (при наличии) правоустанавливающего документа] _____ (далее – **Земельный участок**).

1.5. Подрядчик гарантирует, что Работы будут произведены в соответствии с государственными стандартами Российской Федерации, сводами правил, а также с

¹ Стороны вправе вносить в данную форму изменения, не противоречащие действующему законодательству РФ.

- Проектной документацией.
- 1.6. Подрядчик гарантирует, что обладает необходимыми знаниями, умениями и навыками для выполнения Работ.
 - 1.7. Цветовые решения по фасадной отделке определены в Проектной документации.
 - 1.8. Исчерпывающий объем и перечень Работ, а также перечень материалов, предоставляемых подрядчиком, используемых для выполнения Работ согласно Проектной документации и входящих в общую стоимость строительства Объекта, предусмотренной п. 3.1 Договора, определены в Смете (Приложение № 2 к Договору)².
 - 1.9. Строительные материалы, необходимые для выполнения Работ, поставляются Подрядчиком в счет стоимости указанной в Договоре.

2. СРОКИ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ

- 2.1. Подрядчик обязан приступить к выполнению Работ, предусмотренных Договором, не позднее ____ (____) календарных дней после выполнения Заказчиком условия, предусмотренного пунктом 3.4 Договора. При этом Подрядчик обязан выполнить Работы в следующие сроки:
 - 1) начало выполнения Работ по этапу 1 – _____ 20__ года,
 - 2) окончание выполнения Работ по этапу 1 – _____ 20__ года,
 - 3) приемка выполненных Работ по этапу 1 – _____ 20__ года,
 - 4) начало выполнения Работ по этапу 2 – _____ 20__ года,
 - 5) окончание выполнения Работ по этапу 2 – _____ 20__ года,
 - 6) приемка выполненных Работ по этапу 2 – _____ 20__ года,
 - 7) начало выполнения Работ по этапу ... – _____ 20__ года,
 - 8) окончание выполнения Работ по этапу ... – _____ 20__ года,
 - 9) окончательная приемка выполненных Работ – _____ 20__ года.
- 2.2. Сроки выполнения Работ могут быть продлены Подрядчиком соразмерно периоду действия нижеуказанных обстоятельств:
 - в случае просрочки исполнения Заказчиком обязательств, предусмотренных пунктами 3.4. и 4.3.2 Договора;
 - в случае, указанном в пункте 4.1.4. Договора;
 - в случае приостановки Работ по инициативе Заказчика по причинам, не связанным с виновными действиями/бездействием Подрядчика;
 - в связи с наступлением обстоятельств, предусмотренных разделом 8 Договора;
 - в случае получения Заказчиком уведомления о несоответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и (или) недопустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

- 3.1. Общая стоимость строительства Объекта определяется на основании Сметы и составляет _____ (_____) рублей ____ копеек, в том числе НДС (далее – Цена Договора). Цена Договора является твердой.
 - 3.2. Цена договора состоит из³:
 - Собственных средств Заказчика в размере _____;
 - Кредитных средств в размере _____, предоставляемых _____.
- [Применительно для договоров подряда, ипотечный кредит на оплату которых**

² Договором может быть предусмотрено выполнение работ из материалов заказчика, в этом случае необходимо предусмотреть перечень передаваемых подрядчику по акту материалов заказчика, распределение бремени ответственности сторон за несоответствие таких материалов по качеству и количеству, а также последствия неисполнения заказчиком своих обязательств по своевременной доставке (допоставке) материалов.

³ Предусматривается в случае необходимости

выдан АО «Банк ДОМ.РФ»]

Вариант 1: (перечисление собственных и кредитных денежных средств на счет эскроу)

- Сумма в размере __ руб. 00 коп. (_____) рублей 00 копеек уплачивается за счет собственных средств Заказчика (далее – Собственные средства),
- Сумма в размере _____ руб. 00 коп. (_____) рублей 00 копеек уплачивается Заказчиком за счет кредитных средств (далее – Кредитные средства), предоставляемых АО «Банк ДОМ.РФ» (универсальная лицензия на осуществление банковских операций от «19» декабря 2018 года № 2312, расположенного по адресу: 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10, ОГРН 1037739527077, ИНН 7725038124, КПП 770401001, К/с 30101 8103 4525 0000266 в ГУ Банка России по ЦФО) (далее – Кредитор) по Кредитному договору № (_____) от (_____), заключенному между Кредитором и Заказчиком (далее – Кредитный договор), путем безналичного перечисления на счет эскроу Заказчика, открытому в АО «Банк ДОМ.РФ».

Вариант 2: (перечисление материнского капитала/собственных и кредитных денежных средств на счет эскроу)

- Сумма в размере __ руб. 00 коп. (_____) рублей 00 копеек уплачивается за счет собственных средств Заказчика (далее – Собственные средства), а также за счет средств материнского капитала, в т.ч.:
 - Сумма в размере __ руб. 00 коп. (_____) рублей 00 копеек рублей уплачивается за счет собственных средств Заказчика;
 - Сумма в размере__ руб. 00 коп. (_____) рублей 00 копеек, оплачивается Заказчиком путем перечисления на счет эскроу Подрядчика, средств материнского капитала (государственный сертификат __ - __ № _____, выдан на основании решения № _____ от _____);
- Сумма в размере _____ руб. 00 коп. (_____) рублей 00 копеек уплачивается Заказчиком за счет кредитных средств (далее – Кредитные средства), предоставляемых АО «Банк ДОМ.РФ» (универсальная лицензия на осуществление банковских операций от «19» декабря 2018 года № 2312, расположенного по адресу: 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10, ОГРН 1037739527077, ИНН 7725038124, КПП 770401001, К/с 30101 8103 4525 0000266 в ГУ Банка России по ЦФО) (далее – Кредитор) по Кредитному договору № (_____) от (_____), заключенному между Кредитором и Заказчиком (далее – Кредитный договор), путем перечисления на счет эскроу Заказчика, открытому в АО «Банк ДОМ.РФ».

3.3. Оплата Цены Договора производится путем перечисления денежных средств на счет эскроу на следующих условиях:

- Депонент – Заказчик;
- Уполномоченный банк (эскроу-агент) - _____;
- ИНН _____ / ОГРН _____;
- Место нахождения (адрес) _____;
- Адрес электронной почты _____;
- Телефон банка _____;
- Бенефициар – Подрядчик;
- Депонируемая сумма равна Цене Договора, определенной в пункте 3.1 Договора;
- Срок условного депонирования денежных средств – срок окончания выполнения Работ, указанный в подпункте 8 пункта 2.1. Договора, увеличенный на 6 месяцев.
Срок условного депонирования денежных средств может быть продлен по заявлению любой из сторон Договора, с приложением доказательств вступившего в законную силу судебного решения по вопросу об определении объема взаимных обязательств – до даты вступления в законную силу решения суда, определяющего сумму денежных средств, подлежащую уплате Подрядчику.

3.4. Цена Договора в размере, указанном в пункте 3.1. Договора, подлежит оплате путем

внесения Заказчиком денежных средств на открытый в Уполномоченном банке (эскроу-агенте) счет эскроу в течение ____ (____) календарных дней с даты заключения настоящего Договора.

- 3.5.** Обязанность Заказчика по уплате Цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в Уполномоченном банке (эскроу-агенте) счет эскроу в объеме, указанном в п. 3.1. Договора.
- 3.6.** Стороны договорились, что изменение Цены Договора оформляется заключением Сторонами дополнительного соглашения к Договору. Заказчик обязан в течение ____ (____) календарных дней со дня заключения дополнительного соглашения к Договору, разместить на счете эскроу в Уполномоченном банке дополнительные денежные средства в размере разницы между увеличенной Ценой Договора и первоначальной Ценой Договора.

[Применительно для договоров подряда, ипотечный кредит на оплату которых выдан АО «Банк ДОМ.РФ»]

- 3.7.** После окончания работ по строительству Объекта и передачи Объекта Заказчику денежные средства со счета эскроу перечисляются на залоговый счет Подрядчика, открытый в АО «Банк ДОМ.РФ» **[указываются реквизиты залогового счета, открытого в АО «Банк ДОМ.РФ»]**, после предоставления Подрядчиком в АО «Банк ДОМ.РФ» следующих документов:

- документа, удостоверяющего личность представителя Подрядчика, и документа, подтверждающего полномочия представителя Подрядчика;
- заявления Подрядчика на выплату денежных средств со счета эскроу;
- оригинала акта приемки выполненных работ по Договору, содержащего:
 - подписи Заказчика и Подрядчика;
 - дату и место передачи Объекта;
 - реквизиты Договора;
 - указание на передачу Подрядчиком Заказчику Объекта, характеристики Объекта;
 - указание на отсутствие у Заказчика замечаний к качеству и результату всех выполненных работ, предусмотренных Договором.

[далее включается при частичном исполнении эскроу до подписания итогового акта] либо в следующем порядке:

- 80% Цены Договора за вычетом вознаграждения эскроу-агента за ведение счета эскроу при предоставлении Подрядчиком следующих документов:
 - документа, удостоверяющего личность представителя Подрядчика, и документа, подтверждающего полномочия представителя Подрядчика;
 - заявления Подрядчика на выплату денежных средств со счета эскроу;
 - акта осмотра имущества от ООО «Мобильный Оценщик» (ИНН 7842358640) с датой осмотра не ранее даты завершения строительства, указанной в настоящем Договоре, содержащего следующую информацию:
 - в поле «Соответствие документации, полученной от Подрядчика» – слово «да»;
 - реквизиты Договора (номер (при наличии), дату, Стороны договора);
 - адрес и кадастровый номер земельного участка, на котором осуществляется строительство индивидуального жилого дома по Договору;
 - в поле «Вид имущества» – в том числе фразу «Загородная недвижимость»;
 - в поле «Стадия строительства» – фразу «готовый дом»;
- 20% Цены Договора за вычетом вознаграждения эскроу-агента за ведение счета эскроу при предоставлении Подрядчиком следующих документов:
 - документа, удостоверяющего личность представителя Подрядчика, и документа, подтверждающего полномочия представителя Подрядчика;
 - заявления Подрядчика на выплату денежных средств со счета эскроу;

- итогового акта выполненных работ по настоящему Договору, содержащего подписи Заказчика и Подрядчика, в котором отсутствуют замечания Заказчика относительно результатов выполненных работ.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Подрядчик обязан:

- 4.1.1. Выполнить все Работы в объемах, сроки и согласно условиям, предусмотренным Договором в соответствии с требованиями Проектной документации, строительных норм и правил (СП, СНиП, ГОСТ и т.д.).
- 4.1.2. Выполнить Работы по Договору с использованием материалов, соответствующих принятым на территории Российской Федерации стандартам и требованиям, предъявляемым к качеству материалам такого рода.
- 4.1.3. В течение ___ (____) календарных дней с даты заключения Договора принять от Заказчика по акту приема-передачи Земельный участок. Не использовать Земельный участок для иных целей помимо тех, которые связаны с исполнением Договора.
- 4.1.4. Немедленно предупредить Заказчика и до получения от него указаний приостановить выполнение работ при обнаружении не зависящих от Подрядчика обстоятельств, которые грозят годности или прочности результатов выполняемой работы либо создают невозможность ее завершения в согласованный сторонами срок.
- 4.1.5. Привлекать работников, имеющих соответствующую квалификацию и опыт в выполнении таких Работ.
- 4.1.6. Обеспечить рабочих инструментами и средствами малой механизации, необходимыми для выполнения Работ по Договору, средствами индивидуальной защиты, аптечками первой медицинской помощи.
- 4.1.7. Обеспечить сохранность инженерных коммуникаций Заказчика. В случае повреждения таковых по вине или халатности Подрядчика – восстановить за свой счет без изменения сроков выполнения Работ, либо возместить затраты на восстановление коммуникаций, а также возместить Заказчику убытки, причиненные аварией/повреждением в случае, если Подрядчик был уведомлен о наличии таких коммуникаций и ему были переданы схемы прокладки инженерных коммуникаций.
- 4.1.8. Обеспечить представителям Заказчика, и/или организации, осуществляющей строительный контроль, авторский надзор (если таковой осуществляется на Объекте), возможность контроля и надзора за ходом выполнения Работ, качеством используемых материалов и оборудования, представлять по их требованию в течение ___ (____) календарных дней отчеты о ходе выполнения Работ, но не чаще чем _____.
- 4.1.9. Передать результат Работ (этапа Работ) Заказчику (в случае завершения этапа Работ – Заказчику или уполномоченному представителю Заказчика) по Акту сдачи-приемки Работ (акту сдачи-приемки этапа Работ) в порядке и сроки, предусмотренные Договором, а также, одновременно с подписанием Акта сдачи-приемки Работ, передать Заказчику все необходимые для надлежащей эксплуатации Объекта документы: исполнительную документацию, инструкцию по эксплуатации на Объект, сертификаты, паспорта на материалы и оборудование, входящие в состав Объекта.
- 4.1.10. За свой счет устранить недостатки и дефекты, выявленные как в процессе выполнения Работ, так и при приемке Объекта, и в течение гарантийного срока, определенного в соответствии с разделом 6 настоящего Договора.
- 4.1.11. Нести риск случайной гибели и случайного повреждения результата Работ, материалов и оборудования до даты передачи Объекта Заказчику в порядке, предусмотренном разделом 5 Договора, а в случае досрочного прекращения (расторжения) – в порядке, предусмотренном пунктом 9.8. Договора.
- 4.1.12. Обеспечить охрану Земельного участка. Соблюдать на объекте правила техники безопасности, пожарной безопасности и охраны окружающей среды, действующие в РФ.

4.1.13. Предоставить Заказчику и Кредитору (по запросу Кредитора посредством мобильного приложения, указанного Кредитором в рамках соглашения о сотрудничестве, заключенного между Кредитором и Подрядчиком) возможность осуществлять проверку этапов Работ и их качество.

4.1.14. В течение ____ (_____) дней после подписания акта сдачи-приемки Работ, предусмотренного пунктом 5.1. Договора, демонтировать временные сооружения на Земельном участке, вывезти принадлежащие Подрядчику строительную технику, оборудование, иное имущество, а также складировать строительный мусор в месте, определенном Заказчиком.

4.2. Подрядчик вправе:

4.2.1. Привлекать третьих лиц (субподрядчиков) для выполнения Работ по настоящему Договору, при этом Подрядчик несет ответственность за их действия/бездействия как за свои собственные.

4.2.2. Выполнить Работы досрочно.

4.2.3. Приостановить выполнение Работ в случаях, предусмотренных п. 2.2. Договора.

4.2.4. Не приступать к выполнению Работ в случае неисполнения Заказчиком обязательств, предусмотренных пунктами 3.4. и 4.3.2 Договора, а также в случае получения уведомления о несоответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и (или) недопустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке. В этом случае срок выполнения Работ в соответствии с условиями настоящего Договора может быть продлен Подрядчиком соответственно соразмерно периоду просрочки Заказчика или на срок получения уведомления о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам.

4.2.5. Направить Заказчику уведомление о необходимости размещения на строительной площадке бытовки.

4.3. Заказчик обязан:

4.3.1. В течение ____ (____) календарных дней с даты заключения настоящего Договора получить и направить Подрядчику уведомление о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на Земельном участке.

4.3.2. В течение ____ (____) календарных дней с даты заключения Договора передать по акту приема-передачи Подрядчику Земельный участок и обеспечить Подрядчику доступ на Земельный участок в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

4.3.3. Открыть в течение ____ (____) календарных дней с даты заключения Договора счет эскроу в Уполномоченном банке (эскроу-агенте), в целях своевременной уплаты Цены Договора в порядке и сроки, предусмотренные разделом 3 Договора⁴.

4.3.4. В период подготовки к выполнению Работ при наличии неблагоприятных обстоятельств, грозящих годности или прочности результатов выполняемых Работ (выявление в почве пустот, грунтовых вод и т.д.), принять безотлагательные меры по устранению указанных обстоятельств.

4.3.5. Выполнить обязательство по оплате Цены Договора в порядке и сроки, предусмотренные Договором.

4.3.6. После подписания Договора предоставить список лиц (на бумажном или в электронном виде), уполномоченных Заказчиком на взаимодействие с Подрядчиком при выполнении Работ.

⁴ В случае, если строительство Объекта осуществляется за счет средств целевого кредита, Заказчик вносит денежные средства в счет уплаты цены Договора на счет эскроу, открытый в Уполномоченном банке, предоставившем целевой кредит Подрядчику

- 4.3.7. Принять выполненные Подрядчиком Работы (этап Работ) и Объект в порядке, предусмотренном Договором и при отсутствии обстоятельств, предусмотренных п. 5.4. Договора, подписать Акт сдачи-приемки Работ (акт сдачи-приемки этапа Работ).
- 4.3.8. Оказывать Подрядчику разумное содействие в процессе выполнения работ.
- 4.3.9. В течение всего срока строительства обеспечить беспрепятственный подъезд грузового и легкового транспорта к месту нахождения пятна застройки на Земельном участке, в том числе по территории с пропускным режимом (поселок, СНТ и другие) с получением необходимых согласований от третьих лиц.
- 4.3.10. Обеспечить подачу на Земельный участок электроэнергии и иных инженерно-коммунальных ресурсов, необходимых для выполнения Работ. При этом расходы на потребленные ресурсы оплачивает Заказчик.
- 4.3.11. Указать Подрядчику места возможного размещения на Участке бытовки, биотуалета и других временных сооружений, места для складирования материалов и оборудования, места расположения существующих инженерных сетей на Земельном участке и точки технического присоединения к таким сетям (в том числе временным).

4.4. Заказчик вправе:

- 4.4.1. В любое время проверять ход и качество работы, выполняемой Подрядчиком, не вмешиваясь в его деятельность.
- 4.4.2. Беспрепятственно получать доступ на Земельный участок в ходе выполнения Работ в течение всего периода выполнения Работ.
- 4.4.3. В случае обнаружения при приемке Работ недостатков потребовать от Подрядчика безвозмездного устранения выявленных недостатков.
- 4.4.4. В одностороннем порядке отказаться от Договора в случаях, предусмотренных в разделе 9 Договора.
- 4.4.5. В случае досрочного выполнения Работ Подрядчиком досрочно принять выполненные Работы.

4.5. Заверение в рамках Указа № 81:

Настоящим Подрядчик заверяет, что не является лицом, связанным с иностранными государствами, совершающими в отношении Российской Федерации, российских юридических и физических лиц недружественные действия, а также местом регистрации, местом преимущественного ведения хозяйственной деятельности или извлечения прибыли от деятельности не являются(ется) указанные(ое) государства(о), перечень которых установлен Распоряжением Правительства РФ от 05.03.2022 № 430-р.

5. СДАЧА И ПРИЕМКА РАБОТ

- 5.1. Приемка результата Работ оформляется Актом сдачи-приемки Работ, подписываемым Подрядчиком и Заказчиком, либо их уполномоченными представителями, в трех экземплярах: по одному для каждой из Сторон и один для Уполномоченного банка (эскроу-агента).
Приемка этапа Работ оформляется актом сдачи-приемки этапа Работ, подписываемым Подрядчиком и Заказчиком, либо их уполномоченными представителями, в двух экземплярах: по одному для каждой из Сторон.
- 5.2. По завершению строительства Объекта (по завершению выполнения этапа Работ) Подрядчик обязан письменно уведомить Заказчика (по завершению выполнения этапа Работ – Заказчика или Уполномоченного представителя Заказчика) о завершении Работ (этапа Работ) и готовности Объекта (этапа Работ) к приемке, а Заказчик (по завершению выполнения этапа Работ – Заказчика или Уполномоченного представителя Заказчика) обязан в согласованный с Подрядчиком срок, но не позднее ____ (____) календарных дней с даты получения такого уведомления, прибыть на Земельный участок и с участием Подрядчика осмотреть и, при отсутствии замечаний, а также при условии передачи Подрядчиком всех необходимых для эксплуатации документов

согласно п. 4.1.9. Договора, принять построенный Объект (этап Работ) путём подписания Акта сдачи-приемки Работ (акта сдачи-приемки этапа Работ) либо, при наличии замечаний, отказаться от подписания Акта сдачи-приемки Работ (акта сдачи-приемки этапа Работ), предоставив свои мотивированные замечания.

- 5.3.** В случае досрочного выполнения Работ Подрядчик обязан письменно уведомить об этом Заказчика и с его согласия определить дату приемки выполненных Работ, а Заказчик обязан совершить действия по приемке работ, указанные в п. 5.2. Договора, при достижении такого согласия Сторонами.
- 5.4.** Заказчик (в случае завершения этапа Работ – Заказчик или Уполномоченный представитель Заказчика) вправе не принимать Работы и не подписывать Акт сдачи-приемки Работ (этапа Работ), если Работы выполнены Подрядчиком не в полном объеме, установленном настоящим Договором, и/или Заказчиком обнаружены недостатки (дефекты) в выполненных Работы, и/или Подрядчик не передал Заказчику необходимые для эксплуатации Объекта документы, как это определено настоящим Договором, или допустил иные существенные отступления от условий настоящего Договора. В этом случае Сторонами составляется дефектный акт с перечнем необходимых замечаний и сроков их устранения.
- 5.5.** После устранения недостатков выполненных Работ (этапа Работ) Подрядчик направляет Заказчику уведомление и приемка Работ (этапа Работ) происходит в соответствии с п. 5.2. Договора.
- 5.6.** При наступлении события, предусмотренного п. 5.4. Договора, в отношении построенного Объекта и подписания Сторонами дефектного акта, Подрядчик обязан в согласованный Сторонами в дефектном акте срок, но не позднее 28 (двадцати восьми) календарных дней с даты окончания выполнения Работ, указанной в подпункте 8 пункта 2.1. Договора, безвозмездно устранить указанные в дефектном акте недостатки (дефекты) либо заключить с Заказчиком дополнительное соглашение о соразмерном уменьшении Цены Договора.
При этом Заказчик обязуется принять построенный Объект путем подписания с Подрядчиком Акта сдачи-приемки Работ не позднее 28 (двадцати восьми) календарных дней с даты окончания выполнения Работ, указанной в подпункте 8 пункта 2.1 Договора.
- 5.7.** Дата подписания Сторонами Акта сдачи-приемки Работ является датой начала гарантийного срока на Объект.
- 5.8.** Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта переходят от Подрядчика к Заказчику с даты подписания Сторонами Акта сдачи-приемки Работ, а в случае досрочного прекращения (расторжения) Договора – с даты, определенной п. 9.8. Договора.
- 5.9.** Если уклонение Заказчика от принятия Работ (этапа Работ) повлекло за собой нарушение сроков, предусмотренных пунктом 2.1 Договора, риск случайной гибели результата Работ признается перешедшим к Заказчику в момент, когда должен был быть подписан акт сдачи-приемки Работ.

6. ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

- 6.1.** Подрядчик гарантирует:
- надлежащее качество выполнения всех Работ, надлежащее качество приобретенных Подрядчиком и используемых материалов, оборудования, конструкций и систем, соответствие их Проектной документации, требованиям нормативно-правовых актов, включая нормы Градостроительного кодекса РФ, требования технических регламентов, СП, СНиП, ГОСТ, ТУ, обеспеченность их соответствующими сертификатами, техническими паспортами и другими документами, удостоверяющими их качество;
 - своевременное устранение недостатков/дефектов, выявленных в ходе производства Работ, при приемке Объекта и в течение гарантийного срока.

- 6.2.** Гарантийный срок в отношении Объекта составляет ____ (_____) лет⁵ и исчисляется с даты, определяемой в порядке п. 5.7. Договора.
- 6.3.** Гарантийный срок в отношении входящих в состав Объекта элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий составляет ____ (____) ____⁶ с даты, определяемой в порядке п. 5.7. Договора.
- 6.4.** Подрядчик несет ответственность за недостатки/дефекты, обнаруженные в пределах Гарантийного срока, если не докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта или его частей, неправильной его эксплуатации, ненадлежащего ремонта Объекта, произведенного самим Заказчиком или привлеченными им третьими лицами.
- 6.5.** При обнаружении недостатков/дефектов, выявленных в Гарантийный срок, Заказчик письменно заблаговременно уведомляет Подрядчика о таких недостатках, а также о времени и месте составления акта, фиксирующего такие недостатки (Рекламационного акта). Стороны также признают надлежащим как для начала работы Подрядчика по устранению указанных в нем недостатков/дефектов, так и для применения к Подрядчику мер ответственности, предусмотренных Договором, уведомление, направленное на адрес электронной почты Подрядчика: _____.
- 6.6.** Подрядчик обязан в течение ____ (_____) календарных дней со дня получения уведомления Заказчика об обнаружении недостатков/дефектов направить на Объект своего представителя, уполномоченного на составление Рекламационного акта, а также устранить своими силами и за свой счет выявленные недостатки/дефекты, указанные в Рекламационном акте, в согласованные с Заказчиком сроки.
- 6.7.** При отказе или уклонении Подрядчика от составления или подписания акта об обнаруженных недостатках/дефектах, в том числе в случае неявки уполномоченного представителя Подрядчика в указанный в п. 6.6. Договора срок, Заказчик составляет односторонний акт с фиксацией выявленных недостатков/дефектов способами, позволяющими осуществить их идентификацию (фото фиксация, обмеры и т.п.), при этом факт наличия недостатков/дефектов, а также обязанность Подрядчика по их устранению в сроки и порядке, указанные в акте, считается признанным Подрядчиком без возражений, а подписанный Заказчиком односторонний акт является основанием для устранения Подрядчиком выявленных недостатков/дефектов в сроки и порядке, указанные в соответствующем акте.
- 6.8.** В случае неустранения или нарушения Подрядчиком сроков устранения выявленных недостатков/дефектов, в случае немотивированного отказа Подрядчика от устранения выявленных недостатков/дефектов, Заказчик вправе по своему выбору либо поручить устранение таких недостатков/дефектов третьим лицам, либо устранить их самостоятельно, за счет Подрядчика.
- 6.9.** Гарантийный срок продлевается соразмерно периоду с даты получения Подрядчиком от Заказчика уведомления о недостатках/дефектах и до даты устранения таких недостатков/дефектов, что должно быть зафиксировано в акте об устранении недостатков.
- 6.10.** При возникновении между Заказчиком и Подрядчиком спора по поводу недостатков выполненных Работ или их причин по требованию любой из Сторон должна быть назначена экспертиза. Расходы на экспертизу несет Подрядчик, за исключением случаев, когда экспертизой установлено отсутствие нарушений Подрядчиком Договора или причинной связи между действиями Подрядчика и обнаруженными недостатками. В указанных случаях расходы на экспертизу несет Сторона, потребовавшая назначения экспертизы, а если она назначена по соглашению между Сторонами, обе Стороны поровну.
- 6.11.** Гарантийные обязательства не распространяются на случаи преднамеренного повреждения Объекта со стороны Заказчика и третьих лиц, а также на случаи нарушения правил его эксплуатации Заказчиком или третьими лицами.

⁵ Гарантийный срок на Объект не может составлять менее трех лет со дня сдачи результат работ.

⁶ Гарантийный срок на входящие в состав Объекта элементы отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий не может составлять менее одного года со дня сдачи результата работ.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 7.1.** За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с положениями настоящего Договора и действующего законодательства РФ.
- 7.2.** В случае нарушения Подрядчиком срока окончания выполнения Работ, Подрядчик обязуется на основании письменного требования Заказчика выплатить Заказчику неустойку в размере _____ (_____) _____ от стоимости не выполненных в срок Работ за каждый календарный день просрочки до фактического исполнения обязательства.
- 7.3.** В случае нарушения Подрядчиком установленного в Рекламационном акте срока устранения выявленных в Работы недостатков/дефектов, Подрядчик обязуется на основании письменного требования Заказчика выплатить Заказчику неустойку в размере _____ (_____) _____ от стоимости Работ, в которых обнаружены соответствующие недостатки/дефекты, за каждый календарный день просрочки до фактического исполнения обязательства.
- 7.4.** В случае нарушения Заказчиком срока внесения денежных средств на открытый в Уполномоченном банке (эскроу-агенте) счет эскроу, указанного в п.п. 3.4. Договора, Заказчик обязуется на основании письменного требования Подрядчика выплатить Подрядчику неустойку в размере _____ (_____) _____, от не внесенной в срок суммы за каждый календарный день просрочки до фактического исполнения обязательства.
- 7.5.** В случае уклонения либо немотивированного отказа надлежаще уведомленного Заказчика от принятия Объекта и подписания Акта сдачи-приемки Работ или акта сдачи-приемки этапа Работ, за исключением случаев, указанных в п. 5.4. Договора, Заказчик обязуется на основании письменного требования Подрядчика выплатить Подрядчику неустойку в размере _____ (_____) _____ от Цены Договора за каждый календарный день просрочки, а при достижении согласия Сторонами о досрочной приемке работ – от даты окончательной приемки выполненных Работ, указанной в п. 2.1. Договора, до фактического исполнения обязательства.
- 7.6.** Уплата неустойки не освобождает Стороны от исполнения обязательств по Договору.
- 7.7.** С даты подписания акта приема-передачи Земельного участка, предусмотренного пунктом 4.3.1. Договора и до даты подписания акта сдачи-приемки Работ, предусмотренного пунктом 5.1. Договора Заказчик не имеет право проводить какие-либо работы на Земельном участке без письменного согласования с Подрядчиком. В случае проведения таких работ в отсутствие согласия Подрядчика Подрядчик не несет ответственности за качество Работ, в том числе в рамках гарантийных обязательств.
- 7.8.** Подрядчик не несет ответственности за имущество Заказчика, находящееся на Земельном участке и не являющееся строительным материалом, используемым для выполнения Работ по Договору.

8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)

- 8.1.** Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием землетрясений, наводнений, ураганов, иных стихийных бедствий, эпидемий, военных действий, эмбарго, принятия компетентными органами государственной власти (управления) актов, обязательных для исполнения хотя бы одной из Сторон (обстоятельств непреодолимой силы), и если эти обстоятельства возникли после подписания настоящего Договора, не могли предвидеться разумно и добросовестно действующей стороной и непосредственно повлияли на исполнение настоящего Договора.
- 8.2.** О наступлении обстоятельств непреодолимой силы и предполагаемых сроках их действия Сторона, для которой они наступили, извещает об этом другую Сторону в письменной форме в течение 5 (пяти) календарных дней, считая с даты наступления обстоятельств непреодолимой силы. В противном случае такая Сторона лишается

права ссылаться на указанные обстоятельства как на обстоятельства непреодолимой силы.

- 8.3.** Наличие и продолжительность обстоятельств непреодолимой силы должны подтверждаться документом, выданным соответствующим компетентным органом. Обязанность доказать наличие обстоятельств непреодолимой силы лежит на Стороне, ссылающейся на такие обстоятельства в связи с невыполнением своих обязательств по настоящему Договору.
- 8.4.** Срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства непреодолимой силы, а также последствия, вызванные этими обстоятельствами.
- 8.5.** Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более __ (___) месяц__, любая из Сторон вправе отказаться от исполнения настоящего Договора, приняв все возможные меры по проведению взаиморасчетов и урегулированию взаимных претензий.

9. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

- 9.1.** Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, а также по инициативе одной из Сторон по основаниям, предусмотренным настоящим Договором и действующим законодательством РФ.
- 9.2.** Заказчик вправе отказаться от исполнения Договора в соответствии со статьей 731 Гражданского кодекса Российской Федерации и при условии, что до истечения срока условного депонирования денежных средств Сторонами Договора достигнуто соглашение о сумме денежных средств, подлежащей уплате Подрядчику в соответствии со статьей 731 Гражданского кодекса Российской Федерации.
- 9.3.** Кроме того, Заказчик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора и потребовать от Подрядчика возмещения убытков в случаях:
- если Подрядчик не приступает к исполнению Договора в течение 30 дней с даты, определенной пунктом 4.3.2 Договора;
 - в случае нарушения срока выполнения Работ более чем на ____ (_____) календарных дней;
 - если Подрядчик не выполнил требований Заказчика об устранении недостатков/дефектов, предъявленных Заказчиком в соответствии с Договором в течение 30 дней с момента их предъявления;
 - по иным основаниям, предусмотренным Договором или действующим законодательством РФ.
- 9.4.** Подрядчик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора и потребовать от Заказчика возмещения убытков в случаях:
- в случае нарушения Заказчиком более чем на __ (_____) календарных дней сроков исполнения обязательства по оплате, а также иных обязательств Заказчика, предусмотренных Договором, неисполнение которых препятствует выполнению Подрядчиком своих обязательств по Договору;
 - приостановки по инициативе Заказчика строительства на период более _____ (_____) календарных дней по причинам, не связанным с виновными действиями/бездействием Подрядчика;
 - по иным основаниям, предусмотренным Договором или действующим законодательством РФ.
- 9.5.** Отказ от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке производится посредством направления другой Стороне письменного уведомления. Договор считается прекращенным по истечении 7 (семи) календарных дней с даты получения другой Стороной соответствующего уведомления. Дата получения уведомления об одностороннем отказе Стороной-адресатом определяется в соответствии со ст. 165.1 Гражданского кодекса РФ.
- 9.6.** Расторжение настоящего Договора по любому основанию, предусмотренному Договором или законом, не освобождает Стороны от выполнения своих обязательств по Договору, возникших до даты его расторжения. При этом Заказчик оплачивает

стоимость работ, фактически выполненных до расторжения Договора, а также возмещает расходы Подрядчика, связанные с выполнением работ и приобретением материалов, понесенные до расторжения Договора. Для этих целей Стороны вправе заключить соглашение о сумме денежных средств, подлежащих уплате Подрядчику.

- 9.7.** К дате расторжения Договора Подрядчик обязан:
- передать результат выполненных к дате расторжения Договора Работ по Акту сдачи-приемки незавершенного строительством Объекта;
 - вернуть Заказчику по акту передачи Земельный участок;
 - передать Заказчику все необходимые для надлежащей эксплуатации результата Работ документы: исполнительную документацию, инструкцию по эксплуатации, сертификаты, паспорта на материалы и оборудование, входящие в состав незавершенного строительством Объекта.
- 9.8.** При досрочном расторжении Договора риск случайной гибели и/или повреждения Объекта и/или его части переходит от Подрядчика к Заказчику в дату подписания Сторонами Акта сдачи-приемки незавершенного строительством Объекта. Если указанный Акт не будет подписан к дате расторжения Договора, риск случайной гибели и/или повреждения Объекта и/или его части переходит от Подрядчика к Заказчику в дату расторжения Договора.
- 9.9.** Депонируемая сумма, находящаяся на счете эскроу, возвращается Заказчику в случаях расторжения/прекращения (по решению суда, либо по любым основаниям, кроме надлежащего исполнения) / признания незаключенной сделкой / недействительной сделкой Договора на текущий ипотечный/заложенный счет Заказчика, открытый в Банке в рамках предоставленного ипотечного кредита на строительство жилого дома/ строительство жилого дома с приобретением земельного участка, в погашение обязательств за Заказчика по Кредитному договору (с указанием данного назначения платежа, а также с указанием номера и даты заключения Кредитного договора) на текущий счет, с обязательным уведомлением Кредитора о возврате средств не менее чем за 5 (Пять) рабочих дней до даты их перечисления. Реквизиты текущего ипотечного/заложенного счета указываются Заказчиком в договоре счета эскроу в качестве счета для возврата на основании Кредитного договора, заключенного между Заказчиком и Кредитором, при отказе Заказчика предоставлять реквизиты счета, Подрядчик обязан в течение 5 дней, с даты получения письменного согласования расторжения Договора от Кредитора, запросить у Кредитора реквизиты текущего ипотечного/заложенного счета Заказчика.

[Включается при использовании материнского (семейного) капитала в качестве первоначального взноса] При этом денежные средства в размере средств материнского (семейного) капитала подлежат возврату _____ [ФИО владельца сертификата] в полном объеме в Фонд пенсионного и социального страхования Российской Федерации в установленные законом сроки.

10. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

- 10.1.** Все споры и разногласия, которые могут возникнуть в связи с заключением и/или исполнением настоящего Договора, Стороны будут пытаться решать путем переговоров, а при не достижении согласия спор подлежит рассмотрению в _____⁷.
- 10.2.** До передачи спора на разрешение в судебные инстанции Стороны примут меры к его разрешению в обязательном претензионном порядке. Стороны установили срок для рассмотрения претензии 15 (пятнадцать) календарных дней с момента ее получения.
- 10.3.** Претензия должна быть составлена в письменной форме и направлена одной Стороной другой Стороне по адресу Стороны-адресата, установленному Договором, с использованием курьерской доставки с отметкой о вручении, либо с использованием почтовой связи заказным или ценным письмом с уведомлением о вручении. Дата

⁷ Указывается суд (подсудность определяется в соответствии гражданским процессуальным законодательством РФ)

получения претензии Стороной-адресатом определяется в соответствии со ст. 165.1 Гражданского кодекса Российской Федерации.

11. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

- 11.1.** Стороны пришли к соглашению, что обмен информацией и документами, предусмотренными настоящим Договором, осуществляется любым из следующих способов:
- Письменно:
- нарочным (курьерской доставкой). Факт получения документа должен подтверждаться распиской Стороны в его получении. Расписка должна содержать наименование документа и дату его получения, Ф.И.О., должность и подпись лица, получившего данный документ;
 - заказным письмом с уведомлением о вручении;
 - ценным письмом с описью вложения;
 - электронной почтой;
 - факсом;
 - телеграммой;
- Устно:
- телефонограммой с обязательной аудиозаписью телефонного разговора и фиксированием в журнале исходящих телефонограмм даты, времени её передачи и лиц, передавших и принявших сообщение.
- 11.2.** Сообщение считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило лицу, которому оно направлено (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним.
- 11.3.** При заключении дополнительного соглашения к Договору Заказчик уведомляет Кредитора и предоставляет копию подписанного дополнительного соглашения в течение 15 рабочих дней с момента подписания Сторонами.
- 11.4.** Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны.
- 11.5.** Любые дополнения и изменения действительны, если они выполнены в письменном виде и подписаны полномочными представителями Сторон. При заключении дополнительного соглашения к Договору Заказчик уведомляет Кредитора и предоставляет копию подписанного дополнительного соглашения в течение 15 рабочих дней с момента подписания Сторонами.
- 11.6.** Любые уведомления по настоящему Договору должны быть совершены в письменной форме, вручаться лично либо направляться получателю заказным письмом с уведомлением о вручении по адресам, указанным в настоящем Договоре в качестве юридических и почтовых адресов Сторон, если иной порядок прямо не предусмотрен Договором. Уведомление считается принятым адресатом в день его получения в соответствии со ст. 165.1 Гражданского кодекса Российской Федерации. Для оперативного урегулирования вопросов, изложенных в указанных уведомлениях, допускается направление копии уведомления письмом по электронной почте по следующим электронным адресам: для Подрядчика – _____, для Заказчика – _____.
- 11.7.** В случае изменения телефона, места регистрации, почтового адреса, а также иных реквизитов Стороны обязаны немедленно направлять друг другу в предусмотренном выше порядке извещения об этих изменениях. Вся информация и корреспонденция, направленные по телефону и адресу, указанным в настоящем Договоре, считаются полученными Стороной, изменившей свой адрес и телефон и не уведомившей об этом, которая и несет риски всех неблагоприятных последствий такого уведомления.
- 11.8.** Во всем ином, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

12. ПРИЛОЖЕНИЯ

12.1. Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются:

- Проектная документация (Приложение №1);
- Смета (Приложение №2).

13. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ПОДРЯДЧИК

НАИМЕНОВАНИЕ

Юридический адрес:

Фактический адрес:

ИНН/КПП

ОКПО

Р/счет

Тел:

E-mail:

(подпись / расшифровка подписи)

ЗАКАЗЧИК

ФИО полностью

Паспорт: серия_____ номер_____ ,

выдан_____, дата выдачи

___.___.____ Г., код подразделения _____

Зарегистрирован по адресу:

Тел:

E-mail:

(подпись / расшифровка подписи)

**АКТ СДАЧИ-ПРИЕМКИ РАБОТ
(ЭТАПА РАБОТ)**

Город _____

«___» _____ 20__ г.

_____ [Указать: ФИО полностью, дату рождения, паспорт: номер и серия, кем выдан, дату выдачи, код подразделения, зарегистрированный по адресу], именуемый в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны, и _____ [Указать полностью все реквизиты подрядчика: Полное наименование, ИНН, ОГРН, юридический адрес] в лице _____, действующего на основании _____, в дальнейшем именуемое «Подрядчик», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «Стороны», в соответствии с договором строительного подряда от «__» _____ г. (далее – **Договор**) составили настоящий Акт сдачи-приемки работ (этапа работ) о нижеследующем (далее – **Акт**):

1. Подрядчик выполнил, а Заказчик принял работы (этап работы № _____) по строительству (созданию) индивидуального жилого дома (далее – **Работы**) на земельном участке, расположенном по адресу: _____, кадастровый номер _____. Работы выполнены в срок и в соответствии с Договором и Проектной документацией, являющейся приложением 1 к Договору.

3. Работы выполнены полностью и в срок.

или

2. Просрочка выполнения Работ составила _____ дней.

4. Заказчик претензий по объему, качеству результата Работ не имеет, каких-либо дефектов и недостатков не обнаружено.

5. В соответствии с Договором общая стоимость выполненных Работ, принятых Заказчиком, составила _____ (_____) рублей.

6. Подрядчик вместе с подписанием настоящего Акта также передает, а Заказчик принимает _____ (исполнительную документацию, оборудование, ключи, инструкцию по эксплуатации и др.).

не обязательно

7. Стороны не имеют друг к другу финансовых, правовых и иных претензий, связанных с исполнением обязательств по Договору.

не обязательно

8. С момента подписания Акта риск случайной гибели или случайного повреждения построенного индивидуального жилого дома признается перешедшим к Заказчику. Стороны также подтверждают, что Подрядчик освободил и построенный индивидуальный жилой дом, и принадлежащий Заказчику земельный участок от оставшихся материалов, инструментов, оборудования, включая строительные бытовки и иные временные сооружения, вывез строительный мусор.

применительно к итоговому акту сдачи-приемки работ

9. С момента подписания Акта расходы по содержанию построенного индивидуального жилого дома, в том числе оплату коммунальных ресурсов, электроснабжения, несет Заказчик.

применительно к итоговому акту сдачи-приемки работ

10. Настоящий Акт составлен в 2 (двух) экземплярах, по одному для Подрядчика и Заказчика.

ПОДРЯДЧИК

ЗАКАЗЧИК

НАИМЕНОВАНИЕ

ФИО полностью

(подпись / расшифровка подписи)

(подпись / расшифровка подписи)

⁸ Стороны вправе вносить в данную форму изменения, не противоречащие действующему законодательству РФ.