

## **Образец договора на строительство коттеджа**

**С.А. Мишин, февраль 2012**

Дополнительно. [Статья о типах договоров на строительство коттеджей](#)

## ДОГОВОР № \_\_\_\_\_

### подряда на строительные-монтажные работы

г. МОСКВА

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2012г.

"Заказчик", в лице \_\_\_\_\_, действующего от своего имени, с одной стороны, и "Генподрядчик" – (название фирмы), в лице генерального директора \_\_\_\_\_ действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

#### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору "Генподрядчик" обязуется в установленный договором срок выполнить строительные-монтажные работы и установку оборудования на объекте строительства жилой дом по адресу \_\_\_\_\_, а "Заказчик" обязуется принять выполненные работы и уплатить обусловленную договором цену. Объем работ согласно ПСД по указанному адресу далее именуется - "Объект".

1.2. По завершении работ "Генподрядчик" сдает, а Заказчик принимает по акту выполненный "Генподрядчиком" Объект.

1.3. "Генподрядчик" обязуется своими силами, необходимыми материалами и оборудованием в соответствии с технической документацией и калькуляцией, согласованными с "Заказчиком", осуществить строительные-монтажные работы в период с \_\_\_\_\_ по \_\_\_\_\_. График работ по договору представлен в Приложении №1 к настоящему договору. Стороны отмечают, что фактическое начало работ будет определяться состоянием грунта на площадке.

#### 2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. "Генподрядчик" обязан выполнять предусмотренные настоящим договором работы в соответствии с технической документацией, определяющей объем, содержание работ и другие, предъявляемые к ним требования, и с калькуляцией, определяющей стоимость работ.

2.2. В случае, если в ходе выполнения предусмотренных ПСД работ, "Генподрядчик" обнаружит не учтенные в проектно-сметной документации работы и в связи с этим возникнет необходимость проведения дополнительных работ и увеличения сметной стоимости работ, Генподрядчик обязан сообщить об этом "Заказчику".

2.3. При неполучении от "Заказчика" ответа на свое сообщение в соответствии с п.2.2 в течение трех дней "Генподрядчик" имеет право приостановить соответствующие работы с отнесением убытков, вызванных простоем, на счет Заказчика. Заказчик освобождается от возмещения этих убытков, если докажет отсутствие необходимости в проведении дополнительных работ.

2.4. Если "Генподрядчик" не выполнит условий п. 2.3 настоящего договора, он лишается права требовать от "Заказчика" платы выполненных им дополнительных работ и возмещения вызванных этим убытков, если не докажет необходимость немедленных действий в интересах "Заказчика", в частности, в связи с тем, что приостановление работ могло привести к гибели или повреждению Объекта.

2.5. При согласии "Заказчика" на проведение и оплату дополнительных работ "Генподрядчик" будет вправе отказаться от их выполнения лишь в случаях, когда они не входят в сферу профессиональной деятельности "Генподрядчика".

2.6. "Заказчик" вправе вносить изменения в техническую документацию при условии заключения дополнительного соглашения данному договору с уточнением стоимости дополнительных работ. Если внесенные Заказчиком изменения приводят к изменениям калькуляции на плюс-минус 3% от полной стоимости по договору, то Генподрядчик выполняет работы с учетом этих изменений без корректировки полной цены по договору.

2.7. В случае необходимости устранения недочетов и недоработок в технической документации "Генподрядчик" будет вправе требовать возмещения разумных расходов, которые он понесет в связи с установлением и устранением всех выявленных недочетов и недоработок, если ПСД предоставлена Заказчиком. В случае выявления таких проблем Генподрядчик обязан заблаговременно известить Заказчика о выявленных недочетах и недоработках, а Заказчик должен дать ответ по вопросу устранения данных недочетов и недоработок, при этом оплате подлежат лишь те работы, на которые Заказчик дал согласие.

2.8. Обеспечение Объекта материалами и оборудованием, несет "Генподрядчик". Генподрядчик должен согласовать с заказчиком тип и цену материалов, указанных в Приложении №4 к настоящему договору. По соглашению сторон "Заказчик" может принять на себя обязанности обеспечить полностью или частично "Генподрядчика" необходимыми материалами и оборудованием.

2.9. В случае обнаружившейся невозможности использования предоставленных "Заказчиком" материалов или оборудования без ухудшения качества выполняемых работ и отказа "Заказчика" от их замены, "Генподрядчик" будет вправе отказаться от настоящего договора и потребовать от "Заказчика" уплаты цены договора пропорционально выполненной части работ.

2.10. "Заказчик" вправе осуществлять контроль и надзор за ходом и качеством выполняемых работ, соблюдение сроков их выполнения, качеством предоставленных "Генподрядчиком" материалов, а также правильностью использования "Генподрядчик" материалов "Заказчика", не вмешиваясь при этом в оперативно - хозяйственную деятельность "Генподрядчика".

2.11. "Заказчик", обнаруживший при осуществлении контроля и надзора за выполнением работ отступление от требований проектно - сметной документации, которые могут ухудшить качество работ, обязан немедленно заявить об этом "Генподрядчику". Если "Заказчик" не сделает такого заявления, то он теряет право в дальнейшем ссылаться на обнаруженные им недостатки.

2.12. "Генподрядчик" обязан исполнять полученные в ходе строительства указания "Заказчика", если такие указания не противоречат ПСД, условиям настоящего договора.

2.13. "Генподрядчик" должен устранять по требованию "Заказчик" и за его счет недостатки, за которые "Генподрядчик" не несет ответственности. "Генподрядчик" вправе отказаться от выполнения обязанности, указанной в настоящем пункте, в случае, когда устранение недостатков; не связано непосредственно с предметом настоящего договора либо не может быть осуществлено "Генподрядчиком" по не зависящим от него причинам.

2.14. "Заказчик" может отказаться от исполнения настоящего договора только по мотивированным причинам, доказывающим неисполнение требований настоящего договора "Генподрядчиком". В этом случае Заказчик обязан уплатить "Генподрядчику" часть установленной цены пропорционально части работ, выполненной до получения извещения об отказе "Заказчика" исполнения договора. "Заказчик" также будет обязан возместить "Генподрядчику" убытки, причиненные прекращением настоящего договора, согласно представленному расчету, но не выше разницы между ценой, определенной за всю работу, и частью цены, выплаченной за выполненную работу.

### **3. ПОРЯДОК ПРИЕМКИ РАБОТ. ТРЕБОВАНИЯ К КАЧЕСТВУ**

3.1. Приемка Объекта осуществляется "Заказчиком" в течение 2-х дней после получения сообщения "Генподрядчика" о готовности к сдаче Объекта.

3.2. Сдача работ "Генподрядчиком" и приемка их "Заказчиком" оформляются актом, который подписывается обеими сторонами. При отказе одной из сторон от подписания акта в нем делается отметка об этом, и акт подписывается другой стороной.

3.3. Гарантийный срок устанавливается в течение 12 месяцев с момента подписания акта приемки выполненных работ. "Генподрядчик" не несет ответственность за недостатки, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Объекта, ненадлежащего ремонта Объекта, произведенного самим "Заказчиком" или привлеченными им третьими лицами.

3.4. "Генподрядчик" несет ответственность перед "Заказчиком" за допущенные отступления от требований, предусмотренных в технической документации и в обязательных для сторон строительных нормах и правилах.

3.5. Ответственность за риск случайной гибели или случайного повреждении Объекта в части улучшений, производимых по настоящему договору "Генподрядчиком", а именно:

- устанавливаемого (или установленного) "Генподрядчиком" оборудования;
  - использованных или неиспользованных "Генподрядчиком" строительных и отделочных материалов;
  - выполненных "Генподрядчиком" строительно-монтажных работ - до приемки работ "Заказчиком"
- несет "Генподрядчик".

3.6. Если строительно-монтажные работы или установка оборудования выполнены "Генподрядчиком" некачественно или оказались невыполненными вследствие недоброкачества предоставленного "Заказчиком" материала или оборудования либо исполнения ошибочных указаний "Заказчика", "Генподрядчик" вправе требовать оплаты всей предусмотренной сметой стоимости работ при условии, если "Генподрядчиком" выполнены условия настоящего договора, предусмотренные п. 3.7.

3.7. «Генподрядчик» обязан немедленно предупредить «Заказчика» и до получения от него указаний приостановить работу при обнаружении:

- непригодности или недоброкачества предоставленного «Заказчиком» материала, оборудования, технической документации или иных предметов;
- возможных неблагоприятных для «Заказчика» последствий выполнения его указаний о способе исполнения работы;
- иных, не зависящих от «Генподрядчика» обстоятельств, которые грозят годности или прочности результатов выполняемой работы либо создают невозможность ее завершения в срок.

3.8. Заказчик обязан в течение трех дней после получения извещения «Генподрядчика» об обстоятельствах, указанных в п. 3.9, дать указания «Генподрядчику» о дальнейших действиях.

3.9. Если "Генподрядчик" не предупредит "Заказчика" об обстоятельствах, указанных в п. 3.7 настоящего договора, либо продолжит работу, не дожидаясь истечения указанного в п. 3.8 срока на предупреждение, или вопреки своевременному указанию "Заказчика" о прекращении работы, он будет не вправе при предъявлении к нему или им к Заказчику соответствующих требований ссылаться на указанные обстоятельства.

#### **4. ЦЕНА ПО ДОГОВОРУ, ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ ПО ДОГОВОРУ**

4.1. Цена по договору равняется \_\_\_\_\_ рублей. Цена по договору является твердой, за исключением случаев корректировок цены, порядок которых предусмотрен п. 4.3. настоящего договора. Цена договора составлена в соответствии с Детальной Калькуляцией Работ (Приложение №5) и Сводной Калькуляцией Работ (Приложение №2).

4.2. Заказчик выплачивает аванс по договору, а также оплачивает выполненные работы в соответствии с графиком, представленным в Приложении №3 к настоящему договору

4.3. Корректировка цены по договору производится на основании перечня материалов, подлежащих согласованию с Заказчиком, Приложение №4 к настоящему договору. Если фактическая цена указанных материалов окажется выше суммы, приведенной в Приложении №4, то цена по договору увеличится на величину разницы между итоговой суммой в Приложении №4 и фактической ценой. Если фактическая цена указанных материалов окажется ниже, то аналогично будет произведено уменьшение цены по договору. Корректировка производится при выполнении последнего платежа по договору.

#### **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. При этом штрафные санкции взыскиваются сверх сумм возмещения убытков.

5.2. В случае несвоевременного перечисления "Заказчиком" средств в оплату по настоящему договору он будет обязан выплатить "Генподрядчику" пеню из расчета 0,1% в день за каждый день просрочки от невыплаченных вовремя сумм, но не более 8% от общей сметной стоимости работ.

5.3. В случае несвоевременного завершения работ "Генподрядчик" будет обязан выплатить "Заказчику" пеню из расчета 0,1% в день за каждый день просрочки от стоимости невыполненных работ, но не более 8% от общей сметной стоимости работ.

#### **6. ФОРС-МАЖОР**

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств по настоящему договору, если оно явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, а именно: пожара, наводнения, постановления правительства России и

местных органов власти и, если именно эти обстоятельства повлияли на исполнение настоящего договора. В случае возникновения этих обстоятельств непреодолимой силы Стороны должны немедленно уведомить друг друга об их возникновении. При этом срок исполнения обязательств по данному договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали такие обстоятельства. Каждая из сторон имеет право аннулировать настоящий договор при возникновении форс-мажорных обстоятельств, и в этом случае ни одна из сторон не будет иметь права на возмещение убытков.

## **7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

7.1. Настоящий договор вступает в силу со дня его подписания Заказчиком и Генподрядчиком.

7.2. До завершения сторонами исполнения своих обязательств вытекающих из настоящего договора, соответствующие условия договора сохраняют свою силу.

## **8. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

**ЗАКАЗЧИК**

**ГЕНПОДРЯДЧИК**

*(подпись)*

*(подпись)*

М.П.

**ПОЭТАПНЫЙ ГРАФИК СТРОИТЕЛЬСТВА**  
жилого дома по адресу \_\_\_\_\_

№/№ этапа	Наименование строительно-монтажных работ	Дата начала этапа	Дата завершения этапа
1	а. Устройство фундамента; б. Устройство железобетонного перекрытия по цоколю и крыльцам.		
2	а. Монтаж стен; б. Монтаж перегородок; в. Устройство железобетонного перекрытия по первому и второму этажу		
3	а. Монтаж стропильной части крыши; б. Монтаж кровли; в. Установка окон (двухкамерных стеклопакетов); г. Установка металлической двери. д. Отмостка фундамента; е. Облицовка плиткой цокольной части фундамента. ж. прочие столярные работы и облицовочные работы <b>приемка работ</b>		

**ПОДПИСИ СТОРОН**

**ЗАКАЗЧИК**

**ГЕНПОДРЯДЧИК**

(подпись)

(подпись)

М.П.

**СВОДНАЯ КАЛЬКУЛЯЦИЯ**  
на строительство жилого дома по адресу \_\_\_\_\_

№/№ этапа	Наименование строительно-монтажных работ	Стоимость работ руб.
1	а. Устройство фундамента; б. Устройство железобетонного перекрытия по цоколю и крыльцам.	
2	а. Монтаж стен; б. Монтаж перегородок; в. Устройство железобетонного перекрытия по первому и второму этажу	
3	а. Монтаж стропильной части крыши; б. Монтаж кровли; в. Установка окон (двухкамерных стеклопакетов); г. Установка металлической двери. д. Отмостка фундамента; е. Облицовка плиткой цокольной части фундамента. ж. прочие столярные работы и облицовочные работы <b>приемка работ</b>	
	Итого общая стоимость строительно-монтажных работ	

В стоимостях всех этапов работ включены стоимости материалов, заработная плата, транспортные и накладные расходы и налоги.

**ПОДПИСИ СТОРОН**

**ЗАКАЗЧИК**

**ГЕНПОДРЯДЧИК**

(подпись)

(подпись)

М.П.

Приложение № 3,  
к договору № \_\_\_\_\_ от « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2012г.

**ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ ПРИ СТРОИТЕЛЬСТВЕ  
жилого дома по адресу \_\_\_\_\_**

№/№ платежа	Условия и сроки платежа	Стоимость этапа	Сумма платежа
1	Аванс на выполнение работ, 33% от общей стоимости работ, выплачивается в срок за 7 календарных дней до фактического начала работ		
2	- 67% от стоимости этапа - выплачивается в срок 5 рабочих дней по завершении этапа №1		
3	- 67% от стоимости этапа - выплачивается в срок 5 рабочих дней по завершении этапа №2		
4	- 67% от стоимости этапа - выплачивается в срок 5 рабочих дней по завершении этапа №3		
	ИТОГО:		

**ПОДПИСИ СТОРОН**

**ЗАКАЗЧИК**

**ГЕНПОДРЯДЧИК**

*(подпись)*

*(подпись)*

М.П.

Приложение № 4,  
к договору № \_\_\_\_\_ от « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2011г.

**ПЕРЕЧЕНЬ МАТЕРИАЛОВ ПРИ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**  
**жилого дома по адресу \_\_\_\_\_,**  
**выбор и цену которых необходимо произвести по согласованию с Заказчиком**

Материал	ед.изм.	кол-во	цена за ед.	стоимость	транспортные расходы	всего
Подстропильная ферма 200x100мм	м3					
Крепеж на крышу, в т.ч. На подстропильные фермы МЗП	набор					
Мансардное окно типа "Велюкс", выход на крышу	шт					
Устройство обрешетки ("подшивки") из OSB толщ.12мм	м2					
Устройство кровли из металлочерепицы	м2					
Утеплитель	м3					
Установка входной металлической двери	шт					
Монтаж оконных блоков	м2					
Облицовка цоколя плиткой	м2					
Подшивка карниза сайдингом	м2					
Окраска фасада дома	м2					
<b>ИТОГО:</b>						

**ПОДПИСИ СТОРОН**

**ЗАКАЗЧИК**

**ГЕНПОДРЯДЧИК**

*(подпись)*

*(подпись)*

М.П.

**ДЕТАЛЬНАЯ КАЛЬКУЛЯЦИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА  
жилого дома по адресу \_\_\_\_\_**

№пп	Наименование	единица измерен ия	коли- чество	Стоимость материалов, руб		Стоимость работ, руб	
				за единицу	всего	за единицу	всего

**1. Земляные работы**

1.1	Геодезические работы по привязке и разбивке осей дома	м2					
1.2	Планировка участка	м3					
1.3	Выемка грунта под дом и крыльца	м3					
1.4	Планировка дна	м3					
1.5	Подсыпка песка	м3					
1.6	Вывоз грунта	м3					
				<b>Итого:</b>			
					<b>всего по разделу:</b>		

**2. Устройство монолитного ж/б фундамента под дом и крыльца колонн**

2.1	Устройство опалубки из доски 50x150мм	м3					
	а. Крепления, гвозди и шпильки	набор					
2.2	Армирование фундамента, столбиков и колонн						
	а. диаметр 14, АIII	кг					
	б. диаметр 6мм	кг					
	в. Вязальная проволока	кг					
2.3	Бетонирование фундамента столбиков и колонн	м3					
2.4	Гидроизоляция цокольного этажа 2-мя слоями гидроизола	рулон					
	а. битум	кг					
	Устройство деревянных колонн из бруса 150x150						
2.5	Утепление отмостки пеноплексом толщ. 50мм	м3					
				<b>Итого:</b>			
					<b>всего по разделу:</b>		

### 3. Устройство монолитных перекрытий цокольного, первого и второго этажей, а также крылец по профнастилу

3.1	Устройство несъемной опалубки из профнастила 0,75х6	м2					
3.2	Армирование каркасами						
	а. диаметр 12мм	кг					
	б. диаметр 10мм	кг					
	в. Сетка 100х100х6мм	м2					
	г. Вязальная проволока	кг					
3.3	Монолитный бетон М300	м3					
<b>итого:</b>							
<b>всего по разделу:</b>							

### 4. Устройство наружных, внутренних стен перегородок и инженерной шахты

4.1	Кладка наружных стен их блоков толщ. 300мм	м3					
	а. кладочная клеевая смесь	меш					
	б. кладочная сетка	рул.					
4.2	Кладка внутренних несущих стен и газосиликата						
	а. блоков толщиной 300мм	м3					
	б. клей плиточный	меш					
4.3	Устройство инженерной шахты из кирпича	м3					
	а. кирпич	шт					
	б. клей плиточный	меш					
4.4	Устройство перегородок толщ. 100мм	м2					
	а. клей плиточный	меш					
4.5	Устройство ж/б перемычек для проемов и монолитного ж/б пояса						
	а. арматура 12мм	кг					
	б. катанка 6мм	кг					
	в. Бетон М300	м3					
	г. Опалубка	шт					
<b>итого:</b>							
<b>всего по разделу:</b>							

### 5. Устройство крыши

5.1	Каркас стропильной части с усиленными фермами						
	а. стропила из доски 50х150мм	м3					
	б. подстропильная ферма 200х100мм	м3					
	в. Устройство обрешетки из доски 20х150мм с проемом 200мм	м3					
	г. контробрешетка из бруса 50х50мм	м3					

5.2	Мансардное окно типа "Велюкс", выход на крышу	шт					
5.3	Устройство обрешетки ("подшивки") из OSB толщ.12мм	м2					
	а. расшивка рейками 25x50мм по каждой стропиле	м3					
5.4	Пропитка деревянных конструкций антисептиком и антипиреном	л					
5.5	Устройство кровли из металлочерепицы	м2					
5.6	Подшивка карниза сайдингом	м2					
5.7	Устройство мауэрлата из бруса 100x150мм	м3					
5.8	Крепеж, в т.ч. На подстропильные фермы МЗП	набор					
5.9	Парогидроизоляция	м2					
5.10	Утеплитель	м3					
<b>Итого:</b>							
<b>всего по разделу:</b>							

## 6. Отмостка, столярные и облицовочные работы

6.1	Установка входной металлической двери	шт					
6.2	Отмостка						
	а. Снятие грунта под отмостку шир. 1,0м	м3					
	б. Подсыпка песка под отмостку толщ. 100мм	м3					
	в. Устройство бетонной отмостки из бетона М300	м3					
6.3	Монтаж оконных блоков 40шт	м2					
6.4	Облицовка цоколя плиткой	м2					
	а. плиточный клей	меш					
	б. сетка оцинкованная	м2					
	в. Анкера	шт					
6.5	Окраска фасада дома	м2					
6.6	Устройство монолитных ж/б входных лестниц						
	а. бетон М300	м3					
	б. арматура Д14мм и Д6мм	кг					
	в. Швеллер №20	кг					
6.7	Устройство внутренних временных лестниц	шт					
	Оштукатуривание откосов	м.п					
	раствор для откосов						
6.8	Монтаж элементов снегозадержания	шт					
6.9	Отделка помещения	пакет					

	котельной						
6.10	Устройство люка	м2					
6.11	Устройство закладных под проход труб	набор					
6.12	Усиление угловых окон, труба-квадрат 100x100мм, высотой 3м	м					
<b>Итого:</b>							
<b>всего по разделу:</b>							

**Итого по всему объему подрядных работ**

материалы:

работы:

всего:

транспортные расходы 10% от стоимости материалов:

Накладные расходы 15% от стоимости работ+материалов:

**всего:**

**ПОДПИСИ СТОРОН**

**ЗАКАЗЧИК**

**ГЕНПОДРЯДЧИК**

*(подпись)*

*(подпись)*

М.П.