



Договор подряда на строительство дома

Условия, которые должны быть в договоре до подписания, и проверка подрядчика. Редакция от 25 октября 2026 года.

Споры со строителями почти всегда упираются в договор. Если в нём нет сметы, сроков этапов и порядка приёмки, доказать нарушение трудно, даже когда оно очевидно.

10 условий договора

1 Стороны и подрядчик

В договоре указаны полное наименование, ОГРН и ИНН подрядчика. Проверьте по ЕГРЮЛ или ЕГРИП, что компания действует и не находится в процедуре банкротства, а договор подписывает директор или лицо по доверенности.

Повод насторожиться, если договор предлагают заключить с человеком, который не зарегистрирован как предприниматель, или с компанией, созданной несколько месяцев назад.

2 Предмет и проект

Описание дома должно быть конкретным. Проект или эскиз, спецификация материалов и комплектация прикладываются к договору и подписываются. Подрядчик обязан выполнять работы по технической документации и смете (ст. 743 ГК РФ).

Повод насторожиться, если вместо проекта в договоре фраза «дом по согласованию сторон».

3 Смета и цена

Уточните, твёрдая цена или приблизительная. Если смета приблизительная и подрядчик видит необходимость её существенно превысить, он обязан предупредить Вас (ст. 709 ГК РФ). Пропишите, что увеличение цены возможно только по подписанному дополнительному соглашению.

Повод насторожиться, если смета «примерная», а основания для её увеличения ничем не ограничены.

4 Сроки и этапы

В договоре должны быть дата начала и окончания работ и график этапов (ст. 708 ГК РФ). Без сроков нельзя требовать неустойку за просрочку.

5 Порядок оплаты

Оплату лучше привязать к этапам. Аванс не должен превышать стоимость ближайшего этапа, следующий платёж вносится после приёмки предыдущего.

Повод насторожиться, если подрядчик требует оплатить больше половины стоимости дома до начала работ.

6 Материалы

Укажите, чьими материалами строится дом, кто их закупает и как подтверждается их стоимость и качество. Подрядчик отвечает за качество предоставленных им материалов (ст. 745 ГК РФ).

7 Приёмка этапов и скрытых работ

Пропишите, что каждый этап принимается по акту, а скрытые работы, например фундамент и армирование, предъявляются до того, как их закроют. Предусмотрите право привлечь специалиста.

Повод насторожиться, если подрядчик против Вашего присутствия на стройке.

8 Гарантия

Гарантийный срок на дом и отдельно на инженерные системы указывается в договоре. Если срок не указан, претензии по недостаткам здания можно предъявить в течение пяти лет (ст. 756 ГК РФ).

Повод насторожиться, если гарантия на конструктив «один год».

9 Ответственность и расторжение

Пропишите неустойку за просрочку этапов и порядок возврата неотработанного аванса. Если Вы заказываете дом для себя, к договору применяется закон о защите прав потребителей, и условия, ухудшающие Ваше положение, недействительны.

Повод насторожиться, если неустойка предусмотрена только для заказчика.

10 Связь и документы

Укажите адреса электронной почты и мессенджеры, через которые стороны обмениваются уведомлениями. Тогда письмо подрядчику будет считаться доставленным (ст. 165.1 ГК РФ), а переписка станет доказательством.

МАЯК ПОМОЖЕТ

Экспертиза договора подряда

Разберём договор, предложим формулировки под каждый риск и подготовим итоговую редакцию для подписания.

4 990 ₽

Отправить договор →

Что приложить к договору

Приложения

Каждое приложение подписывается обеими сторонами.

☐ **Проект или эскиз дома**
С размерами, планировкой и разрезами.

☐ **Смета**
По этапам, с указанием работ и материалов.

☐ **График работ**
Даты начала и окончания каждого этапа.

☐ **Спецификация материалов**
Марки, производители, допустимые замены.

☐ **Форма акта приёмки этапа**
Чтобы не спорить о ней потом.

☐ **Порядок обмена уведомлениями**
Адреса почты и мессенджеры сторон.

МАЯК ПОМОЖЕТ

Проверка подрядчика

Регистрация, суды, банкротство, исполнительные производства и связанные компании. Отчёт до 1 календарного дня.

1 990 ₽

[Проверить подрядчика →](#)

Чем может помочь Маяк

Экспертиза договора подряда

Правки под каждый риск и итоговая редакция

4 990 ₽

Проверка застройщика, подрядчика

Регистрация, суды, банкротство, долги

1 990 ₽

Контроль стройки и приёмка

Юридическое сопровождение стройки и приёмки дома на 12 месяцев

49 990 ₽

Консультация с юристом онлайн

Разбор договора или спора по видеосвязи

5 000 ₽

СВЯЖИТЕСЬ С НАМИ

САЙТ

www.mayak-legal.ru

ПОЧТА

info@mayak-legal.ru

TELEGRAM-КАНАЛ

[@mayak_legal](https://t.me/mayak_legal)

Юридический сервис «Маяк». Материал подготовлен в справочных целях и не заменяет индивидуальную юридическую консультацию. Индивидуальный предприниматель Семенова Вероника Владимировна, ОГРНИП 326774600606201, ИНН 781148247234. Стоимость и сроки услуг актуальны на дату редакции и уточняются на сайте. Заявки принимаем круглосуточно, отвечаем с 9 до 20 по московскому времени.