**ДОГОВОР СТРОИТЕЛЬНОГО ПОДРЯДА №\_\_\_\_\_\_\_\_**

«\_\_\_» \_\_\_\_\_\_ 2018г.

Общество с ограниченной ответственностью **«Зодчество 53»**, действующее на основании **устава**, в лице директора **Журавлева Владимира Анатольевича** именуемое в дальнейшем **«Подрядчик»**, с одной стороны и **,**

именуемый в дальнейшем **«Заказчик»,** с другой стороны, заключили настоящий договор о следующем:

**1. Предмет договора.**

**Заказчик** поручает строительство индивидуального дома для постоянного проживания и оплачивает, а **Подрядчик** берет на себя обязательства по изготовлению строительных конструкций и сооружений на участке Заказчика по адресу:

**,**

согласно разрешения на строительство № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ выданного \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выполненных в соответствии с техническим описанием, планами, эскизами и конструктивными особенностями указанными в приложениях к договору.

* 1. Работы выполняются из материалов **Подрядчика**.
  2. Срок исполнения заказа: с **«\_\_» \_\_\_\_\_\_ 2018г**. начало выполнения работ,

по **«\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 2018г**. окончание выполнения работ.

1.3. Подрядчик обязуется сдать работу по акту выполненных работ, подписанному сторонами.

1.4. Сроки исполнения обязательств могут быть перенесены при наступлении неблагоприятных погодных условий, техническим причинам, в случае воздействия непреодолимой силы или наступлении форс-мажорных обстоятельств, не дающим возможность установки объекта, на период образования этих условий.

1.5. Неблагоприятные погодные условия подтверждаются сведениями Гидрометцентра региона.

1.6. К техническим причинам относятся: поломка автотранспорта, при доставке строительного материала на объект, поломка механизмов, узлов, деталей используемой в строительстве технике, которые возникли не по вине **Подрядчика** и не могли быть определены или установлены до подписания настоящего договора. Наличие технических причин, влекущих, невыполнение **Подрядчиком** условий договора в установленный срок подтверждается предоставленным Подрядчиком акта обнаружения и устранения неблагоприятных технических условий.

1.7. О начале и окончании не благоприятных условий **Подрядчик** ставит в известность **Заказчика** не позднее 3-х дней с момента их наступления и окончания.

**2. Стоимость работ и порядок расчетов.**

2.1. Общая стоимость выполняемых работ (с учетом материалов) устанавливается в рублях, НДС не облагается и составляет:  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_).**

2..2. Перед доставкой домокомплекта, **Заказчик** оплачивает его стоимость (включая работу) в размере:

**(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) руб. ­­­\_\_\_\_ копеек,** за счёт средств материнского капиталана основанииГосударственного сертификата материнский (семейный) капитал серия \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Остаток средств МСК на счете \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. \_\_\_\_ коп. Путем безналичного перечисление средств в установленные законодательством сроки (на основании постановление РФ от12.12.07 №862)

2.3. В случае невыполнения п.п. 2.2, настоящего Договора **Заказчик** выплачивает **Подрядчику** пени в размере 0,05% за каждый просроченный день от суммы невыплаченного платежа.

2.4. В случае нарушения обязательства п. 1.2. настоящего договора **Подрядчик** выплачивает **Заказчику** пени в размере 0,05% от стоимости работ за каждый просроченный день.

2.5 В случае отказа от заказа (если составлялся предварительный договор) **Заказчиком, Подрядчик** вправе расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке. При этом **Заказчику** возвращается сумма предоплаты. За исключением суммы ср-в МСК. Ср-в МСК возвращаются на р-сч отделение ПФР по Орловской области. При этом с **Заказчика** взыскиваются штрафные санкции (пени) в порядке указанным в п. 2.4 договора за каждый рабочий день.

2.6 В случае просрочки платежа **Заказчиком** более чем на один месяц, **Подрядчик** вправе расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке. При этом **Заказчиком** возмещается стоимость произведённых работ и штрафные санкции (пени) установленные в п. 2.5 договора за каждый день просрочки платежа.

2.7. В случае невыполнения п.п. 2.3, 2.4. настоящего Договора **Заказчик** выплачивает **Подрядчику** штрафные санкции в размере ставки рефинансирования, установленной ЦБ РФ, на день исполнения обязательств за каждый просроченный день от суммы невыплаченного платежа, за необоснованное пользование чужими денежными средствами.

**3. Условия производства работ.**

3.1. **Заказчик** обеспечивает: подъезд автотранспорта к месту строительства и выезд на твёрдую проезжу часть.

3.2. **Заказчик** выплачивает подрядчику затраты на электроэнергию, воду, жилье, либо обеспечивает за свой счет строительную бригаду электроэнергией, водой, жильем. Электроэнергия, необходимая для выполнения строительных работ и проживания рабочих оплачивается **Заказчиком**. В случае отсутствия жилья для проживания рабочих, **Подрядчик** может предоставить бытовку 3х2 стоимостью **16000** рублей, которую в свою очередь оплачивает **Заказчик**. По окончании строительных работ бытовка остается в собственности **Заказчика**. В случае отсутствия электроэнергии **Подрядчик** предоставляет в аренду генератор стоимостью **12000** рублей, на весь срок строительства.

3.3. **Заказчик** определяет границы своего участка, месторасположение будущего строения, составляется чертеж, на котором указана привязка будущего строения к местности.

3.4. **Заказчик** несет ответственность за наличие у него документов, подтверждающих право собственности на землю.

3.5. **Заказчик** обеспечивает беспрепятственный доступ **Подрядчика** на свой участок в течение всего периода строительства.

3.6. При условии платного въезда техники **Исполнителя** на участок **Заказчика**. **Заказчик** оплачивает те или иные расходы.

3.7. В случае отсутствия подъездных путей к месту размещения заказа, **Заказчик** обязан, оплатить, стоимость работ связанных с доставкой строительных материалов и продукции, к месту расположения объекта из расчёта **1000** рублей за каждый перенесённый кубический метр строительного материала на расстояние свыше 30 метров.

**4. Права и обязанности сторон.**

**4.1. Заказчик имеет право:**

1. Осуществлять надзор за ходом и качеством проведения работ как лично, так и через своего уполномоченного представителя; приостанавливать работы при обнаружении отклонений от договорных условий с обязательным немедленным извещением об этом **Подрядчика**. В случае необоснованного, согласно условиям **Договора**, приостановления работ **Заказчиком, Подрядчик** вправе пролонгировать в одностороннем порядке срок **Договора** и потребовать возмещение ущерба в результате вынужденного простоя.
2. Привлекать для производства строительных и инженерных работ на объекте (по согласованию с **Заказчиком**) другие, строительные фирмы только в том случае, если выполнение ими монтажных работ не создает препятствий для нормальной работы **Подрядчика**.

**4.2.** **Заказчик обязан:**

1. Своевременно производить приемку и оплату выполненных этапов работ. В случае не принятия работ **Заказчиком** (не подписания акта сдачи – приемки объекта), он обязан в 2-х дневной срок в письменном виде предоставить **Подрядчику** причины отказа от приемки работ с перечислением претензий. В противном случае работы считаются выполненными, принимаются в полном объеме и подлежат оплате.
2. Информировать **Подрядчика** в письменном виде об обнаруженных им отклонениях от условий **Договора** при производстве работ, ухудшающих качество, или иных недостатках.
3. Своевременно производить приемку скрытых работ, оговоренных заранее. В случае неявки в оговоренный срок вскрытие скрытых работ осуществляется за счет **Заказчика**.

**4.3. Подрядчик, обязан:**

4.3.1. Информировать **Заказчика** о времени приемки работ по этапам, осуществлять совместную сдачу-приемку работ через прораба, устранять недостатки и дефекты, выявленные при приемке работ.

4.3.2. Выполнить все оговоренные по **Договору** работы в объеме и сроки,предусмотренные настоящим **Договором** и приложениями к нему.

**4.4. Обязанности и ответственность сторон:**

* + 1. Любые изменения и дополнения к настоящему договору действительны при условии, что они совершены в письменной форме и подписаны **Сторонами**.

4.4.2. **Стороны** освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств, но настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате обстоятельств, чрезвычайного характера, которые **Стороны** не могли предвидеть или предотвратить.

**4.5. Подрядчик имеет право:**

* + 1. Заменять используемые в строительстве материалы на аналогичные по свойству и качеству (по согласованию с **Заказчиком**).

4.5.2. Требовать от **Заказчика** его присутствие при выборе материалов, если таковые материалы оговорены в настоящем **Договоре.**

4.5.3. Привлекать к производству работ субподрядные организации.

**5. Гарантийные обязательства.**

5.1. Гарантия на объект 1 (один) год.

5.2. На протекание кровли.

5.3. На целостность конструкции.

5.4. Гарантийные обязательства утрачивают силу, если **Заказчик**, в течение действия гарантийного срока изменяет конструкцию или технико-эксплуатационные параметры построенного сооружения.

5.5. Гарантия не распространяется:

* фундамент столбчатый.
* временные кровли (выполненные из рубероида и т.п.).
* строительные материалы, приобретаемые заказчиком самостоятельно и изделия (элементы конструкции) изготовленные из них.
* на ущерб, вследствие неправильной эксплуатации строения **Заказчиком.**
* на ущерб, нанесенный третьими лицами, либо **Заказчиком**, вследствие неправильной эксплуатации строения.
* если **Заказчик,** в течение действия гарантийного срока изменяет конструкцию сооружения.
* на внутреннюю отделку и брус, если он со временем заплесневел (почернел), по причине неисполнения **Заказчиком** правил эксплуатации изделия.

1. Гарантийные обязательства вступают в силу с момента завершения работ по данному договору.
2. Гарантийные обязательства имеют силу при наличии у **Заказчика** копии данного договора.

**6. Дополнительные условия.**

1. **Подрядчиком** не выполняются электро-сантехнические и малярные работы, (если это дополнительно не оговорено в настоящем **договоре**) и другие работы, не предусмотренные настоящим **Договором**.

**Подрядчик** вывозит с участка **Заказчика** строительные материалы, оставшиеся после строительства. Строительные материалы отгружаются изначально с запасом на технологические отходы.

1. **Подрядчик** не вывозит с участка Заказчика строительный мусор и грунт, образовавшийся в результате работ (если это дополнительно не оговорено).
2. **Подрядчик** не выполняет работы по согласованию проекта (архитектурного решение, размещение строения на участке, подводка коммуникаций и т.д.) с местными административными органами и не несет за это ответственность.
3. **Подрядчиком** не выполняются работы по планировке участка **Заказчика.**

6.5. Изменения, внесенные **Заказчиком** в процессе строительства, должны быть согласованы с **Подрядчиком** и подтверждены обеими **Сторонами** в письменной форме. В данном документе оговаривается дополнительные затраты **Подрядчика** и устанавливается новый срок окончания работ по данному **Договору**, а так же определяется вынужденный простой бригады, который оплачивается **Заказчиком** из расчета 1500 руб. в день на одного человека бригады.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |

6.6. Если **Заказчик** в процессе выполнения работ по данному **Договору** берет на себя поставку отдельных материалов или оборудования, то он обязан согласовать с **Подрядчиком** сумму (до момента поставки этих материалов), на которую уменьшается стоимость **Договора**. **Подрядчик** имеет право увеличить стоимость работ, связанную с применением более дорогостоящих материалов.

6.7. Согласованные с **Заказчиком** в эскизном проекте и описании размеры и конструктивные решения являются обязательными для Исполнителя, независимо от имеющихся отступлений от СниПов, ГОСТов, И не могут служить причиной отказа от приемки выполненных работ.

6.8. **Заказчик** не вправе вмешиваться в деятельность **Подрядчика**, согласно п. 1 ст. 75 ГК и не вступать в отношения с работниками **Подрядчика**, в т.ч. подразумевающие привлечение их **Заказчиком** для выполнения каких - либо работ вне настоящего **Договора**.

6.9. Устные соглашения между **Заказчиком** и **Исполнителем** по изменениям и дополнениям к настоящему **Договору** не имеют юридической силы.

**6.10. Примечание:**

В целях повышения эксплуатационных характеристик строения, увеличения его сроков службы рекомендуется:

1. \* Выполнить, заложить проемы между фундаментными тумбами, сделать отмостку по всему внешнему периметру фундамента.
2. \* Покрасить объект снаружи не позднее трёх дней после окончания строительства влагозащитным составом (выполняется при температуре окружающей среды при плюсовой температуре).
3. \* Выполнить водосливную систему.
4. \* Вследствие использования в строительстве стенового материала атмосферной сушки, внутри поостренного сооружения наблюдается повышенная влажность воздуха. Во избежание порчи отделочных материалов (половой доски, вагонки, столярных изделий) необходимо в течение первого месяца (как минимум) после постройки дома обеспечить, в нем естественную вентиляцию, для этого необходимо держать все двери и окна в открытом состоянии.

6.14. До исполнения **Заказчиком** условий **п.2.3 договора**, объект, возведённый **Подрядчиком**, является его собственностью.

**7. Порядок разрешения споров.**

7.1. Все споры и разногласия в связи с реализацией настоящего **Договора** разрешаются путем переговоров между **Сторонами.** **Стороны** настоящим устанавливают претензионный порядок урегулирования споров. Мотивированная претензия любой из **Сторон**, составленная в простой письменной форме, должна быть рассмотрена другой **Стороной** в срок не позднее 5(пяти) дней с момента ее получения, если иной срок не установлен такой претензией. По итогам рассмотрения такой претензии **Сторона** ее получившая, в вышеуказанный срок обязана подготовить мотивированный ответ о своем согласии или несогласии с претензией, составленный в простой письменной форме. Не предоставление мотивированного ответа в выше установленный срок рассматривается, как нежелание урегулировать возникшие разногласия.

7.2. В случае не урегулирования возникающих споров **Стороны** имеют право обратиться в судебные органы по месту нахождения **Подрядчика**.

**8. Срок действия договора.**

8.1. **Договор** вступает в силу со дня его подписания сторонами и действует до исполнения **Сторонами** своих обязательств по **Договору**.

8.2. Настоящий **Договор** составлен в двух экземплярах, имеющих равную силу. Один экземпляр хранится у **Подрядчика**, второй передается **Заказчику**.

**9. Адреса и реквизиты сторон.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **ПОДРЯДЧИК** | **ЗАКАЗЧИК** |
| **Наименование** | **ООО «Зодчество 53»** |  |
| **ИНН/КПП** | 5313015149/531301001 |  |
| **ОГРН** | 1185321004252 |  |
| **Адрес** | 174510 Новгородская область, г. Пестово, ул. Боровичская, д.125 |  |
| **Контактный телефон** | 8 (921) 202-06-80 |  |
| **Эл. Почта** | [zodchestvo-53@mail.ru](mailto:zodchestvo-53@mail.ru) |  |
| **Номер расчетного счета** | р/с - № 40702810601090000296 |  |
| **Наименование банка** | В ПАО УКБ «НОВОБАНК» г. ВЕЛИКИЙ НОВГОРОД |  |
| **БИК** | 044959746 |  |
| **Номер корсчета** | 30101810900000000746 |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |

***Приложение***  **№1.** По договору № \_\_\_\_\_\_\_\_\_

***Приложение***  **№2.** По договору № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

***Техническое описание:***

***Приложение***  **№3.** По договору № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Акт сдачи-приёма объекта.**

«\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2018г.

Мы, нижеподписавшиеся, Представитель **Подрядчика**: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

с одной стороны и от лица **Заказчика**: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

с другой стороны подписали настоящий акт о том, что **Подрядчик** выполнил все виды работ по построенному объекту согласно **Договору**. **Заказчик** принял объект и претензий не имеет.

Гарантийные обязательства;

-на дом, гарантия даётся один год;

-на протекание кровли;

-на целостность конструкций;

Применение: В целях повышения эксплуатационных характеристик строения, увеличения его сроков службы необходимо;

1. -покрасить дом снаружи влагозащитным составом (выполняется при температуре окружающей среды не ниже +5 градусов С) в течение семидесяти двух часов после сдачи объекта. В случае невыполнения данного требования, организация за качество деревянного изделия ответственности не несет.

- через один год выполнить стяжку полов;

- обработать все окна и входные двери;

Вследствие использования в строительстве стенового материала атмосферной сушки, внутри построенного сооружения наблюдается повышенная влажность воздуха. Во избежание порчи отдельных материалов (половая доска, вагонка, столярные изделия) необходимо в течение первого месяца (как минимум) после постройки объекта обеспечить в нем необходимую естественную вентиляцию, для этого необходимо держать все двери и окна в открытом состоянии.

Гарантии обязательства не распространяются на ущерб, нанесенный третьими лицами, либо **Заказчиком**, вследствие не правильной эксплуатации строения.

Гарантийные обязательства утрачивают свою силу, если **Заказчик** в течение действия гарантийного срока изменяет конструкцию или технико-эксплуатационные параметры строения. При приемке объекта обнаружены и устранены следующие недостатки:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Заказчик \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

Подрядчик \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ М.П. / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

**Памятка застройщика.**

**ПРАВИЛА ЭКСПЛУАТАЦИИ БАНИ, ДОМА.**

Вследствие использования в строительстве стенового материала атмосферной сушки, внутри построенного сооружения наблюдается повышенная влажность воздуха. Во избежание порчи отделочных материалов (половой доски, вагонки, столярных изделий и т. д.) необходимо в течение первого месяца (как минимум) после постройки бани, дома или иного объекта обеспечить в ней необходимую естественную вентиляцию. Для этого необходимо оставлять минимум одну дверь и окно открытыми.

Желательно оградить наружные стены от чрезмерного солнечного влияния и косого дождя на процесс сушки для минимизации процесса растрескивания.

Обработать древесину (стены, окна, двери, основание, черновые полы) антисептиком (консультация в специализированных магазинах) для минимизации процессов растрескивания и проявления синевы.

При появлении синевы на древесине рекомендуется применять специальное средство для обработки (напр. Hommeen-Poisto №1 Mogeltvatt производства фирмы “Tikkurila”).

После приобретения бани, в течении первых трех суток, ее необходимо протапливать при открытых дверях и окнах. Температура внутри бани должна быть в пределах 30-50 градусов Цельсия.

Время каждой топки 3-4 часа. После каждой топки баню проветривать в течении 4-5 часов.

Баня должна регулярно проветриваться (независимо, моются в ней или нет).

Печные трубы должны прочищаться не реже одного раза в два месяца (в зависимости от интенсивности использования). Печные трубы и их соединения регулярно должны проверяться на прогорание. В случае обнаружения повреждений элемент необходимо заменить.

В случае обнаружения протечки в баке, рекомендуется подтянуть гайки крана и пробки.

В целях повышения эксплуатации Вашей бани/дома и увеличения срока ее/его службы рекомендуется:

1. Выполнить отмостку по всему внешнему периметру фундамента;
2. Покрасить баню/дом влагозащитным составом (выполнять при температуре не ниже +5 градусов Цельсия);
3. Выполнить водосливную систему;
4. Провести стяжку полов.

Дом или баня – это Ваше имущество. Относитесь к нему бережно!

С уважением, Александр.

+7 (963) 332-66-47

[www.domostroy53](http://www.domostroy53)

[domostroy53@mail.ru](mailto:domostroy53@mail.ru)