**ДОГОВОР**

**подряда №** (РЕКВИЗИТЫ ДОГОВОРА) **на строительство индивидуального жилого дома**

г. МЕСТО ЗАКЛЮЧЕНИЯ ЧЧ месяц ГОД г.

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** именуемый в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в дальнейшем именуемое «Подрядчик», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем.

**1.** **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

* 1. Подрядчик обязуется в установленный Договором срок выполнить по заданию Заказчика строительство индивидуального жилого дома по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее – Объект, Работы) и сдать результат выполненных Работ Заказчику, а Заказчик обязуется принять результат Работ и оплатить его.
  2. Работы, подлежащие выполнению Подрядчиком:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_; в соответствии с эскизным проектом (Приложение №1 к настоящему договору), техническим заданием (Приложение №2 к настоящему договору) и сметой (Приложение № 3 к настоящему договору).

* 1. Работы производятся на земельном участке, расположенном по адресу:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, кадастровый номер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, общая площадь \_\_\_\_\_\_, целевое назначение:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, разрешенное использование:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее – Строительная площадка).
  2. Заказчик гарантирует наличие у него прав на проведение Работ по строительству индивидуального жилого дома на Строительной площадке, указанной в пункте 1.2. Договора.
  3. Материалы необходимые для выполнения Работ поставляются Подрядчиком в счет стоимости указанной в настоящем Договоре.

**2.** **СРОКИ И УСЛОВИЯ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТЫ**

* 1. Работы состоят из Этапов, содержание которых предусмотрено Приложением № 3 к Договору. Подрядчик вправе самостоятельно определять сроки окончания Этапов работы в период исполнения обязательств по настоящему Договору.
  2. Сдача-приёмка Строительной площадки (пригодной для производства Работ, в том числе очищенная от снега, пней, растительности и пр.), осуществляется до Работ на весь период действия Договора. О передаче Строительной площадки составляется Акт передачи строительной площадки.
  3. Срок завершения Работы, предусмотренной пунктом 1.2 Договора, – ЧЧ,ММ.ГОД, но не позднее истечения 18 месяцев с даты заключения настоящего Договора. На момент подписания настоящего Договора дата окончания работ является исходной для определения имущественных санкций в случаях нарушения сроков строительства.
  4. При предъявлении Заказчиком претензии к качеству Работ в период их выполнения срок выполнения Работ может быть приостановлен до момента рассмотрения претензии и урегулирования возникших разногласий.
  5. Подрядчик вправе привлечь к исполнению своих обязательств по Договору других лиц - субподрядчиков.
  6. Качество результата Работ должно соответствовать действующим СП, СНиП, ГОСТ и ТУ в области строительства индивидуальных жилых домов.
  7. С момента заключения настоящего Договора и до подписания Акта сдачи – приемки выполненных работ (далее по тексту – Итоговый акт) в соответствии с пунктом 7.4. Договора Заказчик не имеет права проводить какие-либо работы на Строительной площадке без письменного согласования с Подрядчиком. В случае нарушения данного запрета Подрядчик не несёт ответственности за качество выполненных им работ, в том числе в рамках гарантийных обязательств.

**3. ОБЯЗАННОСТИ И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ПОДРЯДЧИКА**

**3.1.** Подрядчик обязан:

* + 1. выполнить все работы по строительству Объекта в объеме и сроки, предусмотренные настоящим Договором и приложениями к нему, и сдать Объект Заказчику в установленный срок,
    2. предоставить все материалы и оборудование, необходимые для выполнения Работ,
    3. в случае предоставления материала Заказчиком использовать предоставленный материал экономно и расчетливо,
    4. осуществитьза свой счет приёмку, разгрузку, складирование, охрану и подачу материалов для производства Работ,
    5. организовать сдачу Работы Заказчику,
    6. обеспечить охрану Строительной площадки,
    7. в течение 10 (десяти) дней после подписания Итогового акта выполненных работ (пункт 7.4. настоящего Договора) демонтировать временные сооружения на Строительной площадке, вывезти принадлежащие Подрядчику строительную технику, оборудование, иное имущество, а также складировать строительный мусор в месте, определенном Заказчиком,
    8. выполнить в полном объеме все свои обязательства, предусмотренные в других разделах настоящего Договора.

**3.2.** Подрядчик несет ответственность за надлежащее качество предоставленных им материалов и оборудования, а также за предоставление материалов и оборудования, обремененных правами третьих лиц,

**3.3.** Подрядчик несет перед Заказчиком ответственность за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства субподрядчиком в соответствии с п. 1 ст. 313 и ст. 403 ГК РФ.

**3.4.** Риск случайной гибели или случайного повреждения материалов, оборудования и иного предоставленного Подрядчиком имущества несет Подрядчик.

**3.5.** Подрядчик не несёт ответственности за имущество Заказчика, находящееся на его земельном участке и не являющееся строительным материалом, используемым для производства Работ по настоящему Договору.

**4. ОБЯЗАННОСТИ И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗАКАЗЧИКА**

**4.1.**  Заказчик обязан:

* + 1. принять результаты Работ и оплатить их по цене, указанной в пункте 6.1. настоящего договора,
    2. в течение всего срока строительства обеспечить беспрепятственный подъезд грузового и легкового транспорта к месту нахождения пятна застройки на Строительной площадке, в том числе по территории садовнического товарищества или др. (заезд на территорию с пропускным режимом, возможность подъезда к Строительной площадке, получение необходимых согласований от третьих лиц и пр.),
    3. в период подготовки к производству Работ при наличии неблагоприятных обстоятельств, грозящих годности или прочности результатов выполняемой работы (выявление в почве пустот, грунтовых вод и т.п.), принять безотлагательные меры по устранению указанных обстоятельств,
    4. предоставить строительной бригаде Подрядчика место для размещения бытовки, обеспечить подачу электроэнергии, необходимой для производства работ и обогрева бытовки в зимний период, в том числе путём установки электрогенератора электрической мощностью не менее 5 кВт, 220В, 50 Гц в случае отсутствия на Строительной площадке электричества. При этом Заказчик оплачивает расходы на электроэнергию,
    5. подписать Промежуточные акты сдачи – приемки работ и Итоговый акт в соответствии с пунктом 7.4 настоящего Договора,

**4.3.** Выполнить в полном объеме все свои обязательства, предусмотренные в других разделах настоящего Договора.

**5. КАЧЕСТВО РАБОТЫ.**

* 1. Гарантии качества распространяются на все конструктивные элементы и работы, выполненные Подрядчиком по настоящему Договору.
  2. Гарантийный срок нормальной эксплуатации Объекта и входящих в него инженерных систем, оборудования, материалов и работ устанавливается на \_\_\_\_(\_\_\_\_) лет. Гарантийный срок исчисляется со дня приемки результата работ Заказчиком.
  3. В случае предъявления Заказчиком требования о безвозмездном устранении недостатков выполненной работы согласно п. 1 ст. 723 ГК РФ они должны быть устранены Подрядчиком в срок, указанный в требовании Заказчика, если этот срок является разумным. Если срок устранения недостатков Заказчиком не назначен, они должны быть устранены в разумный срок с момента получения требования Заказчика.
  4. Указанные гарантии не распространяются на случаи преднамеренного повреждения Объекта со стороны Заказчика и третьих лиц, а также на случаи нарушения правил эксплуатации Заказчиком или третьими лицами.

**6.** **Ц****ЕНА РАБОТЫ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ**

* 1. Цена работы, предусмотренной настоящим Договором, составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** рублей (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей 00 копеек)**.**
  2. Цена является твердой и изменению не подлежит.
  3. Цена Договора уплачивается Заказчиком в следующем порядке:
* Сумма в размере \_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек уплачивается за счет собственных средств Заказчика (далее – Собственные средства) не позднее даты заключения настоящего Договора;
* Сумма в размере \_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей уплачивается Заказчиком за счет кредитных средств (далее – Кредитные средства), предоставляемых Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (ПАО Сбербанк, ОГРН 7707083893, ИНН 1027700132195, место нахождения Российская Федерация, г. Москва, ул. Вавилова, д.19) (далее – Кредитор) по Кредитному договору № (НОМЕР) от (ДАТА), заключенному между Кредитором и \_\_\_\_\_\_ (УКАЗАТЬ ФИО Заемщика/Созаемщиков) в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(место заключения кредитного договора) (далее – Кредитный договор), из них:
* Не более 70% суммы Кредитных средств в безналичном порядке на расчетный счет Подрядчика в срок \_\_\_\_ и
* Не менее 30% суммы Кредитных средств оплачивается после подписания Сторонами Итогового акта, указанного п.7.4. настоящего Договора.
  1. Цена, предусмотренная пунктом 6.1. настоящего Договора, включает в себя суммы денежных средств, уплаченных Заказчиком в рамках договора на проектирование и иных сделок, заключаемых Заказчиком с Подрядчиком.

**7.** **ПРИЕМКА ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ**

* 1. После завершения любых этапов работы, предусмотренных Приложением № 3 к Договору, и завершения Работ в целом Подрядчик вправе потребовать от Заказчика приступить к их приёмке в порядке, установленном настоящим Договором. Приемка каждого этапа Работ и завершения строительства оформляется соответствующим двухсторонним актом по форме\_\_\_\_\_\_\_\_, подписываемым Подрядчиком, либо уполномоченным представителем Подрядчика и Заказчиком.
  2. Подрядчик в течение \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) дней извещает Заказчика о завершении любого этапа работы, предусмотренного Приложением № 3 к Договору, и завершении Работы в целом, предлагая прибыть к месту строительства не позднее \_\_\_\_(\_\_\_) дней для осмотра и принятия выполненной работы путём подписания Акта сдачи – приемки выполненного этапа работы (далее по тексту – Промежуточный акт) или Итогового акта.
  3. Извещение о завершении этапа работы и (или) Работы в целом может быть направлено Подрядчиком Заказчику в порядке, предусмотренном пунктом 11.3 настоящего Договора.
  4. Заказчик обязан в согласованный с Подрядчиком срок, но не позднее \_\_\_\_(\_\_\_\_) дней, прибыть на Строительную площадку и с участием представителя Подрядчика осмотреть и принять выполненную Работу (Объект) путём подписания Промежуточного акта и (или) Итогового акта.
  5. В случае невыполнения Заказчиком обязанностей, предусмотренных пунктом 7.4. настоящего Договора, Подрядчик вправе в одностороннем порядке подписать Промежуточный акт и (или) Итоговый акт в двух экземплярах, направив один экземпляр Заказчику. При этом обязательства Подрядчика по сдаче этапа работ и (или) Работы в целом будут считаться выполненными и Заказчик лишается права ссылаться на недостатки работ, которые могли быть установлены при обычном способе ее приемки (явные недостатки).
  6. Если уклонение Заказчика от принятия выполненной Работы повлекло за собой просрочку в сдаче Работы, риск случайной гибели результата Работы признается перешедшим к Заказчику в момент, когда должна была состояться приёмка Работы.
  7. В случае выявления в ходе приёмки несоответствия результатов Работ настоящему Договору Сторонами составляется Дефектный акт с указанием перечня выявленных недостатков и необходимых доработок. По требованию Заказчика Подрядчик обязан провести необходимые исправления в согласованные в Акте сроки.
  8. При немотивированном отказе Заказчика от подписания Промежуточного акта и (или) Итогового акта в таком акте делается соответствующая отметка и указываются обстоятельства отказа. При этом Акт подписывается Подрядчиком в одностороннем порядке в соответствии с частью 4 ст. 753 ГК РФ.

**8.** **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

* 1. За нарушение предусмотренных настоящим Договором сроков выполнения работ Подрядчик по требованию Заказчика уплачивает пени в размере \_\_\_\_% от стоимости невыполненных работ за каждый день просрочки.
  2. За нарушение предусмотренных настоящим Договором сроков оплаты работ Заказчик по требованию Подрядчика оплачивает пени в размере \_\_\_% от подлежащей оплате суммы задолженности за каждый день просрочки.

**9.** **ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

* 1. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору, а также расторжение настоящего Договора возможны только при наличии письменного согласования Кредитора.
  2. В случае расторжения/ прекращения (по любым основаниям, кроме надлежащего исполнения)/ признанием незаключенной сделкой/ недействительной сделкой настоящего Договора Заказчик поручает Подрядчику в течение 60 (Шестидесяти) рабочих дней со дня подписания соглашения о расторжении настоящего Договора/ прекращения (по любым основаниям, кроме надлежащего исполнения)/ вступления в силу решения суда о признании незаключенной/ недействительной сделкой настоящего Договора перечислить полученные по настоящему Договору денежные средства в счет возврата в порядке ст. 313 Гражданского кодекса Российской Федерации, за вычетом стоимости приобретенного Подрядчиком материала и выполненных работ, определяемой согласно смете, распределив следующим образом:

1. Кредитные средства на счет Кредитора в погашение обязательств за Заемщика по Кредитному договору (с указанием данного назначения платежа, а также с указанием номера и даты заключения Кредитного договора);
2. остальные денежные средства на текущий счет Заказчика, открытый у Кредитора.

**10.** **РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

**10.1.** До предъявления иска, вытекающего из Договора, Сторона, считающая, что ее права нарушены, обязана направить другой стороне письменную претензию.

**10.2.** Претензия должна содержать требования заинтересованной Стороны и их обоснование с указанием нарушенных другой стороной норм законодательства и (или) условий Договора. К претензии должны быть приложены копии документов, подтверждающих изложенные в ней обстоятельства.

**10.3.** Сторона, получившая претензию, обязана ее рассмотреть и в течение 15 (пятнадцати) дней направить письменный мотивированный ответ другой стороне.

**10.4.** В случае неполучения ответа на претензию либо несогласия с ответом заинтересованная сторона вправе обратиться в суд.

**11.** **ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**11.1.** Договор вступает в силу после подписания и действует до выполнения Сторонами своих обязательств.

**11.2.** Заявления, уведомления, извещения, требования или иные юридически значимые сообщения, с которыми закон или настоящий Договор связывают наступление гражданско-правовых последствий для другой стороны, должны направляться Сторонами любым из следующих способов:

- 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,

- телефонограммой с обязательной аудиозаписью телефонного разговора и фиксированием в журнале исходящих телефонограмм даты, времени её передачи и лиц, передавших и принявших уведомление,

* 1. Если иное не предусмотрено законом, все юридически значимые сообщения по настоящему Договору влекут для получающей их стороны наступление гражданско-правовых последствий с момента доставки соответствующего сообщения ей или её представителю.
  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.

1. **АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **ПОДРЯДЧИК**  НАИМЕНОВАНИЕ  Юридический адрес:  Фактический адрес:  ИНН/КПП  ОКПО  Р/счет  Тел:  E-mail:    \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | **ЗАКАЗЧИК**  **ФИО** |