**ДОГОВОР**

**подряда № ХХ/ХХ/2024-ИП** **на строительство индивидуального жилого дома**

г. Калуга ХХ 2024 г.

**ХХХХХХХ ,** именуемый в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны, и **ИП Пивченков Дмитрий Александрович** в лице подрядчика, действующего на основании договора подряда, в дальнейшем именуемое «Подрядчик», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем.

**1.** **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

* 1. Подрядчик обязуется в установленный Договором срок выполнить по заданию Заказчика строительство (возведение) индивидуального жилого дома размером ХХХ. по наружным размерам (далее – Объект, Работы) и сдать результат выполненных Работ Заказчику, а Заказчик обязуется принять результат Работ и оплатить его.
  2. Перечень выполняемых Работ определяется сметой строительства Объекта и основными характеристиками (описанием) выполняемых Работ по Объекту, являющимися неотъемлемой частью Договора Работы, Срок начала строительства 30.05.2024г. длительность работ составляет 6 месяцев, в зависимости от погодных условий.
  3. Работы производятся на земельном участке, расположенном по адресу: Калужская область, ХХХ, кадастровый номер ХХ (далее – Строительная площадка).
  4. Заказчик гарантирует наличие у него прав на проведение Работ по строительству индивидуального жилого дома на Строительной площадке, указанной в пункте 1.3. Договора.
  5. Материалы необходимые для выполнения Работ поставляются Подрядчиком в счет стоимости указанной в Договоре.

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

* 1. Работы состоят из Этапов, содержание которых предусмотрено Приложением № 1 к Договору. Подрядчик вправе самостоятельно определять сроки окончания Этапов работы в период исполнения обязательств по 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, – ХХХ но не позднее истечения 24 месяцев с даты заключения Договора. На момент подписания 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 Договора и до подписания Акта сдачи – приемки выполненных работ (далее по тексту – Финальный 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. Качественно выполнить все работы по строительству Объекта в объеме и сроки, предусмотренные Договором и приложениями к нему, и сдать Объект Заказчику в установленный срок.

Качество выполняемых работ должно удовлетворять требованиям действующих строительных норм и правил (СНиП), государственным стандартам, ТУ, технической документации и другим нормативным актам. В случае обнаружения дефектов после приемки объекта в эксплуатацию исправление дефектов производится Подрядчиком в установленные Договором подряда сроки за счет Подрядчика.

* + 1. 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 выполнения и качества Работ по Договору.
    2. Обеспечить выполнение Работ всем необходимым оборудованием, а также строительными материалами, необходимыми для выполнения Работ.
    3. Осуществитьза свой счет приёмку, разгрузку, складирование, охрану и подачу материалов для производства Работ.
    4. Организовать сдачу Работы Заказчику.
    5. Обеспечить охрану Строительной площадки. Соблюдать на объекте правила техники безопасности, пожарной безопасности и охраны окружающей среды, действующие в РФ.
    6. В течение 10 (десяти) дней после подписания Финального акта выполненных работ (пункт 7.4. Договора) демонтировать временные сооружения на Строительной площадке, вывезти принадлежащие Подрядчику строительную технику, оборудование, иное имущество, а также складировать строительный мусор в месте, определенном Заказчиком.
    7. Выполнить в полном объеме все свои обязательства, предусмотренные в других разделах 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 Строительной площадке и не являющееся строительным материалом, используемым для производства Работ по Договору.

**4. ОБЯЗАННОСТИ И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗАКАЗЧИКА**

**4.1.**  Заказчик обязан:

* + 1. Принять результаты Работ и оплатить их по цене, указанной в пункте 6.1. 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. При необходимости 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 Промежуточный акт-приема выполненных работ по возведению фундамента и Финальный акт-приема выполненных работ в соответствии с пунктом 7.4 Договора.
    6. В случае обнаружения недочетов, изменения размеров, изменения площади Объекта незамедлительно сообщить об этом Подрядчику.

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

**5. КАЧЕСТВО РАБОТЫ.**

* 1. Гарантии качества распространяются на все конструктивные элементы и работы, выполненные Подрядчиком по Договору.
  2. Гарантийный срок нормальной эксплуатации Объекта и входящих в него инженерных систем, оборудования, материалов и работ устанавливается на 36 месяцев (или 3 года). 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 Договором **ХХХ** рублей.
  2. Цена является твердой и изменению не подлежит.
  3. Цена Договора уплачивается Заказчиком в следующем порядке:
* Сумма в ХХХ рублей 00 копеек уплачивается за счет собственных средств Заказчика (далее – Собственные средства) не позднее даты заключения Договора;
* Сумма в размере **ХХХ** 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 № (2924933-НКЛ) от (21.12.2023), заключенному между Кредитором и Заказчиком (далее – Кредитный договор), из них:
* не более 35% суммы Кредитных средств в безналичном порядке на расчетный счет Подрядчика не ранее регистрации залога (ипотеки) земельного участка, выступающего Строительной площадкой в пользу Кредитора;
* не более 55%[[1]](#footnote-1) суммы Кредитных средств в безналичном порядке на расчетный счет Подрядчика после подписания Сторонами Промежуточного акта-приема выполненных работ по возведению фундамента, а также после подтверждения Кредитором объема и качества выполненных работ по возведению фундамента по фото/видеоматериалам, полученным с использованием мобильного приложения, указанного Кредитором (при наличии такого запроса от Кредитора, полученного Заказчиком и/или Подрядчиком);
* остаток Кредитных средств в безналичном порядке на расчетный счет Подрядчика после подписания Сторонами Финального акта-приема выполненных работ, указанного в п.7.4. Договора, а также после подтверждения Кредитором объема и качества выполненных работ по исполнению Договора по фото/видеоматериалам, полученным с использованием мобильного приложения, указанного Кредитором (при наличии такого запроса от Кредитора, полученного Заказчиком и/или Подрядчиком).
  1. Цена, предусмотренная пунктом 6.1. 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 № 1 к Договору, и завершения Работ в целом Подрядчик вправе потребовать от Заказчика приступить к их приёмке в порядке, установленном Договором. Приемка каждого этапа Работ и завершения строительства оформляется соответствующим двухсторонним актом по форме подрядчика, подписываемым Подрядчиком, либо уполномоченным представителем Подрядчика и Заказчиком.
  2. Подрядчик в течение 2 (двух) дней извещает Заказчика о завершении любого этапа работы, предусмотренного Приложением № 1 к Договору, и завершении Работы в целом, предлагая прибыть к месту строительства не позднее двух (2) дней для осмотра и принятия выполненной работы путём подписания Акта сдачи – приемки выполненного этапа работы по возведению фундамента (далее по тексту – Промежуточный акт) или Финального акта.
  3. Извещение о завершении этапа работы и (или) Работы в целом может быть направлено Подрядчиком Заказчику в порядке, предусмотренном пунктом 11.3 Договора.
  4. Заказчик обязан в согласованный с Подрядчиком срок, но не позднее 7(семи) дней, прибыть на Строительную площадку и с участием представителя Подрядчика осмотреть и принять выполненную Работу (Объект) путём подписания Промежуточного акта и (или) Финального акта.
  5. В случае невыполнения Заказчиком обязанностей, предусмотренных пунктом 7.4. Договора, Подрядчик вправе в одностороннем порядке подписать Промежуточный акт и (или) Финальный 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 по 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) Финального 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 Договором сроков выполнения работ Подрядчик по требованию Заказчика уплачивает пени в размере 0,01% от стоимости невыполненных работ за каждый день просрочки.
  2. Подрядчик имеет право привлекать к выполнению работ третьих лиц (субподрядчиков), оставаясь ответственным перед Заказчиком за их действия (бездействия).
  3. За нарушение предусмотренных Договором сроков оплаты работ Заказчик по требованию Подрядчика оплачивает пени в размере 0,01% от подлежащей оплате суммы задолженности за каждый день просрочки.

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

* 1. Любые изменения и дополнения к Договору, а также расторжение Договора возможны только при наличии письменного согласования Кредитора.
  2. В случае расторжения/ прекращения (по любым основаниям, кроме надлежащего исполнения)/ признания незаключенной сделкой/ недействительной сделкой Договора Заказчик поручает Подрядчику в течение 60 (Шестидесяти) рабочих дней со дня подписания соглашения о расторжении Договора/ прекращения (по любым основаниям, кроме надлежащего исполнения)/ вступления в силу решения суда о признании незаключенной/ недействительной сделкой Договора перечислить полученные по 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 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 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.

**Адреса и реквизиты сторон.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ЗАКАЗЧИК:** | **ПОДРЯДЧИК:** | |
| **ХХХХХХХХХХХХХХХ** | **ИП Пивченков Дмитрий Александрович** | |
| Паспорт гражданина РФ:  Серия ХХХХХ, Выдан ХХХХХ,ХХХ  ИНН: ХХХХ  СНИЛС ХХХХХ  Адрес: ХХХХХ | ИНН:401601384509  Номер счёта: 40802810611430005177  Наименование банка: ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА ВТБ (ПАО)БИК: 044525411  Корр. счёт: 30101810145250000411  Отделение банка: ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА ВТБ (ПАО) РОО «Калужский»  г Калуга, ул. Герцена, д. 37  Тел. 89605146260  Адрес: г. Калуга д. Шопино ул. Евгения Клочкова д. 24 | |
| **Заказчик:** |  | **Подрядчик:** |
|  |  |  |
| **ХХХХХХ . \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |  | **Пивченков Д.А. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |

1. Не более 50% суммы Кредитных средств при цели Кредитного договора в том числе и на приобретение земельного участка, выступающего Строительной площадкой по Договору. [↑](#footnote-ref-1)