**ДОГОВОР №**

**на выполнение строительных работ**

г.Пестово Новгородская область № 2018 года

ООО «Зодчество 53», действующее на основании Устава, в лице генерального директора Журавлева Владимира Анатольевича, именуемое в дальнейшем «Исполнитель», с одной стороны и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, заключили настоящий договор о нижеследующем:

**Термины и определения**

Договор – настоящий документ, включая содержащие в нем гарантии, приложения, дополнения и изменения к нему, утвержденные сторонами, которые могут быть подписаны и в период выполнения работ.

Работы – все работы (объем работ), подлежащие выполнению исполнителем в соответствии с условиями настоящего Договора.

Акт – документ, свидетельствующий об окончании всех Работ (объема работ) по настоящему Договору.

**1. Предмет договора**

1.1. Исполнитель обязуется организовать и произвести строительные работы, а именно постройка \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ своими силами или силами сторонних организаций и сдать в срок \_\_\_\_\_\_ календарных дней (далее - Объект), в соответствии с техническим описанием, планами, эскизами и конструктивными особенностями.

1.2. Земельный участок заказчика расположен по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**2. Сроки выполнения работ**

2.1. Исполнитель приступает к работе по выполнению настоящего Договора при соблюдении Заказчиком следующих условий:

2.1.1. Подписан настоящий Договор

2.1.2. Имеются подъездные пути, электричество, наличие воды.

2.1.3. Решен вопрос с проживанием 3-х рабочих на месте проведения работ.

2.2. Начало выполнения работ: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2.3. Окончание выполнения работ: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2.4. Окончание выполнения работ может быть завершено 3аранее установленного в п.2.3. срока.

2.5. При неблагоприятных погодных условиях или по техническим причинам, не дающим возможность установки Объекта, окончание строительства может быть перенесено на период образования этих условий.

**3. Стоимость работ и порядок расчетов.**

3.1. Полная стоимость настоящего Договора определяется на основе свободной (договорной) цены на строительную продукцию и включает в себя:

3.1.1. Стоимость строительных материалов (комплект материала на данный объект)

3.1.2.В стоимость работ входит сборка дома, погрузка и разгрузка материалов

3.1.3. Стоимость доставки материалов до места строительного объекта.

3.2. Полная стоимость Договора составляет: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб.

3.3. Заказчик производит оплату поэтапно:

3.4. Предоплата в размере 0% от общей суммы при заключении Договора, 70% от общей суммы – при поставке комплекта материала на объект, и при сдаче 30% от общей суммы.

70 процентов \_\_\_\_\_\_\_(1 этап) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб.

30 процентов \_\_\_\_\_\_\_(2 этап) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб.

**4. Права и обязанности сторон**

**4.1. Заказчик обязан:**

4.1.1. Предоставить исполнителю исчерпывающую информацию и необходимые документы для выполнения настоящего Договора.

4.1.2. До начала строительства подготовить участок: площадка должна быть достаточна ровная, очищена от деревьев, пней, железобетона, камней. Все старые строения, мешающие новому строительству, должны быть демонтированы.

4.1.3. При строительстве на фундаменте Заказчика: размеры фундамента должны соответствовать заказанному размеру объекта.

4.1.4. Обеспечить подъездные пути к строительной площадке для доставки строительных материалов и следить за нахождением подъездных путей в нормальном состоянии до сдачи готового Объекта. В том случае, если подъехать к строительной площадке будет невозможно, то перенос строительных материалов будет осуществляться за счет Заказчика.

4.1.5. Обеспечить беспрепятственный доступ Исполнителя на свой участок в течение всего периода выполнения работ.

4.1.6. В случаи отсутствия возможности проживания рабочих Заказчик приобрести у Исполнителя строительную бытовку размером 2х3 м.

4.1.7. Принять по окончании выполнения работ готовый Объект.

4.1.8. Оплатить стоимость Договора в полном объеме.

**4.2. Заказчик имеет право:**

4.2.1. Осуществлять контроль за ходом выполнения работ, иметь доступ на строительную площадку в любое время производства работ.

4.2.2. Привлекать для производства строительных и инженерных работ по согласованию с Исполнителем другие подрядные организации только в том случаи, если выполняемые ими работы не создадут препятствий для нормальной работы Исполнителя.

**4.3. Исполнитель обязан:**

4.3.1. Выполнить работы и сдать Заказчику Объект, предусмотренный в п. 1.1. настоящего Договора, согласно технической документации и приложений (если таковые имеются).

4.3.2. Осуществлять в сроки, предусмотренные настоящим Договором, поставки материалов, оборудования, строительной техники и транспорта для строительства Объекта.

4.3.3. Сдавать выполненные работы, а также готовый строительный Объект.

**4.4. Исполнитель имеет право:**

4.4.1. Выполнять своими или привлеченными силами в счет принятой договорной цены все работы в объеме, предусмотренном настоящим Договором (других лиц, строительную технику и транспорт).

4.4.2. В случае неудовлетворительного состояния подъездных путей к строительной площадке Исполнитель имеет право приостановить строительство Объекта до приведения Заказчиком подъездных путей в надлежащее состояние.

**5. Порядок оплаты, условия расчетов и платежей.**

5.1. Оплата Заказчиком полной стоимости Договора осуществляется по окончании строительства в день сдачи готового Объекта.

5.2. Оплата производится в рублях.

5.3. При отказе от оплаты Объект демонтируется и Заказчик оплачивает фактически понесенные Исполнитель затраты за выполненные работы.

5.4. До полной оплаты – Объект является собственностью Исполнителя. Заказчик не имеет права эксплуатации Объекта до полной его оплаты.

**6. Ответственность сторон.**

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

6.2. При нарушении сторонами взятых на себя по настоящему Договору обязательств они несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.3. Заказчик несет ответственность за своевременную приемку готового Объекта и оплату стоимости Объекта.

6.4. В случае задержки оплаты Заказчиком, Исполнитель вправе взимать неустойку в размере 0,5 % от суммы задолженности за каждый день просрочки.

6.5. Любые дополнительные работы, произведенные по соглашению сторон рабочими Исполнителя во время выполнения работ по Договору, оплачиваются Заказчиком по расценкам Исполнителя.

6.6. В течение гарантийного срока не допускается перепланировка строения, перенос и установка перегородок, прореза проемов в несущих стенах, увеличение существующих проемов, перенос лестницы.

6.7. Заказчик несет ответственность за все изменения, внесенные в ходе строительства, согласованные только с работниками Исполнителя без согласования с Исполнителем.

**7. Действия непреодолимой силы**

7.1. При изменении законодательных и нормативных актов ухудшающих положение сторон по сравнению с их состоянием на период заключения настоящего Договора, что приведет к дополнительным затратам времени и средств, согласованные сроки будут отодвинуты соразмерно этому времени. Стоимость строительства в этом случае Исполнитель уточняет и согласовывает ее с Заказчиком.

7.2. Ни одна из сторон не несет ответственности перед другой стороной за задержку, не поставку объекта /комплекта материала/ или невыполнение обязательств, обусловленных обстоятельствами, возникшими помимо воли и желания сторон, которые нельзя предвидеть или избежать, включая объявленную или фактическую войну, гражданские волнения, эпидемии, блокаду, эмбарго, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия (проливные дожди, шквальный ветер, снегопад).

7.3. Сторона, которая не выполняет своего обязательства, должна дать извещение другой стороне о препятствии и его влиянии на исполнение обязательств по настоящему Договору.

7.4. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют на протяжении трех месяцев и не обнаруживают признаков прекращения, настоящий Договор может быть расторгнут Заказчиком или Исполнителем путем направления уведомления другой стороне.

**8. Порядок разрешения споров.**

8.1. 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.

8.2. Стороны, при заключении договора пришли к следующему, что все споры по настоящему Договору, в случае не урегулирования их Сторонами, рассматриваются в суде по месту нахождения Исполнителя.

**9. Гарантийные обязательства.**

9.1. На строительный объект /дом, баню/ дается гарантия сроком на 12 месяцев:

- на протекание кровли;

- на целостность конструкции

9.2. Гарантийные обязательства вступают в силу с момента полной оплаты договорной стоимости, при условии соблюдения Заказчиком правил эксплуатации строения.

9.3. Гарантийные обязательства не распространяются на случай неравномерного оседания фундаментов при строительстве на торфяниках и заболоченно местности, на посинение, распирание вагонки и полов, рассыхание (появление щелей) при запоздалой и/или недостаточной обработке защитным составом.

9.4. Гарантийные обязательства не распространяются на ущерб, нанесенный третьими лицами, либо Заказчиком, вследствие неправильной эксплуатации строения.

9.5. Подгонка столярных изделий (окна, двери) осуществляется один раз при сдаче объекта. В дальнейшей эксплуатации Исполнитель не выезжает к Заказчику на данную операцию, так как древесина является материалом гигроскопичным. Рекомендуем столярные изделия покрыть защитным слоем незамедлительно.

9.6. Гарантийные обязательства не распространяются на протекание и внешний вид кровли, выполненной из рубероида, шифера, аналогов ондулина (типа нулайн, нулин, ондура, битувел и т.п.) гарантия не дается в связи с не устраивающими Исполнителя эксплуатационными характеристиками данных кровельных материалов (низкое качество шифера, механическая (ветровая) неустойчивость рубероида и погодно- температурная зависимость битумных аналогов ондулина).

**10. Дополнительные условия**

10.1. Исполнителем не выполняются электро - сантехнические, малярные и другие работы, непредусмотренные настоящим Договором

10.2. Исполнитель не вывозит с участка Заказчика строительный мусор и грунт, образовавшийся в результате работ.

10.3. Исполнитель не выполняет работы по согласованию проекта /архитектурного решения, размещение строения на участке, подводка коммуникаций и т.д./ с местными административными органами и не несет за это ответственности.

10.4. Если Заказчик в процессе выполнения работ по данному Договору берет на себя поставку отдельных материалов или оборудования. то он обязан согласовать с Исполнителем сумму /до момента поставки этих материалов/, на которую уменьшается стоимость Договора. Исполнитель имеет право увеличить стоимость работ, связанных с применением более дорогостоящих материалов

10.5. Согласованные с Заказчиком размеры и конструктивные решения являются обязательными для Исполнителя и Заказчика, независимо от имеющихся отступлений от СниПов ГОСТов, не могут служить причиной отказа от приема выполненных работ.

10.6. Заказчик не вправе вмешиваться в деятельность Исполнителя согласно п. 1 ст. 715 ГК, и вступать в отношения с работниками Исполнителя, в т.ч. подразумевающие привлечение их Заказчиком для выполнения каких-либо работ вне настоящего Договора.

10.7. Устные соглашения между Заказчиком и работниками Исполнителя по изменениям и дополнениям к настоящему Договору не имеют юридической силы, и ведут к аннулированию гарантийных обязательств п. 9.1.

10.8. Исполнитель вправе вывести с участка Заказчика строительные материалы, оставшиеся после строительства. Строительные материалы отгружаются изначально с запасом на технологические отходы.

**11. Срок действия договора.**

11.1. Договор вступает в силу со дня его подписания сторонами и внесения предварительной оплаты.

11.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную силу. Один экземпляр хранится у Исполнителя, второй передается Заказчику.

**12. Приложения**

12.1. Приложение № 1 Техническое задание

12.2. Приложение № 2 Описание

**13. Реквизиты сторон.**

|  |  |
| --- | --- |
| **Исполнитель**:  ООО «Зодчество 53»  ИНН/КПП 5313015149/531301001  ОГРН 1185321004252  Адрес: 174510, Новгородская область, г. Пестово, ул. Боровичская, д.125    Ген.директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Журавлев В.А./ | **Заказчик**:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ / |

**Приложение №1**

К Договору на выполнение строительных работ

№ 2018 года

**Техническое задание**

**Приложение №2**

К Договору на выполнение строительных работ

№ 2018 года

**Описание**

1. Угловое соединение бруса производится в соединение типа «тёплый угол»

2. Брусовые перегородки крепятся к несущим (наружным) стенам на нагеля

3. Все деревянные элементы конструкции соединяются при помощи строительных гвоздей(черных), за исключением чистовой доски пола, коробок дверей и окон, а так же вагонки как изнутри, так и снаружи. Размеры и количество гвоздей для крепления и соединения элементов конструкции выбираются в соответствии с ТУ для соединения (крепления) данных элементов конструкции.

4. Обработка антисептиками и прочими огне-, влаго-, биозащитными составами не включена а именно (ДВОЙНАЯ ОБВЯЗКА ЛАГИ И ЧЕРНОВЫЕ ПОЛЫ)..

5. В процессе усушки деревянных элементов происходит образование: щелей, трещин, перекосов дверных и оконных проемов, деформация изгиба и кручения (в основном брусовых элементов), что не является нарушением технологии сборки деревянных конструкций. Устраняется Заказчиком либо силами Исполнителя за счет Заказчика в зимний период.

6. При неблагоприятных погодных условиях (влажность, высокая температура воздуха) либо неправильной эксплуатации здания (без проветривания помещений) возможно проявление естественной для древесины плесени и поверхностной гнили (синего или черного цвета), которые в процессе сушки и проветривания дерева удаляются с помощью специальных составов силами и за счет Заказчика.

7. На брусе, обрезном материале допускается наличие обзола, сколов, трещин.

8. На оконных, дверных блоках допускается присутствие сколов, трещин, следов шпатлевки..

9. На всех деревянных элементах конструкции присутствуют «здоровые» (невыпадные) сучки различной конфигурации, цвета и размера, а также смоляные карманы.

10. В базовом варианте коробки дверей и окон крепятся на саморезы в соответствующие проемы с установкой направляющих брусков (реек).

11. При монтаже деревянных конструкций допускается стыковка доски пола, бруса, вагонки, плинтуса, наличника, нащельника, а также обрезной и необрезной доски.

12. В случае если материал Исполнителя, поставленный к месту строительства соответствует описанию, приложенному выше, но по каким – либо личным мотивам не устраивает Заказчика, предусматривается вариант замены материала Исполнителя на материал Заказчика с учетом вычета стоимости материала Исполнителя по его закупочным ценам и с учетом привоза, вывоза, погрузки и разгрузки этого материала.

13. При невозможности подъезда транспортного средства, доставляющего строительные материалы непосредственно к месту строительства ( в пределах 10 м. до места складирования), перенос материалов на расстояние превышающее этот предел, оплачивается дополнительно.

14. Допускается отклонение элементов конструкции от вертикального не более двух градусов и горизонтального уровней, но не влияющее на несущие свойства конструкции.

15. По окончании строительства ЗАКАЗЧИК обязан обеспечить постоянное проветривание помещений 1-го и 2-го этажей, во избежание появления грибка, плесени и иных древесных микроорганизмов.

16. ЗАКАЗЧИК обязан в течение 2 (двух) дней после завершения строительства произвести внутреннюю и наружную антисептическую обработку здания.

17. Заказчик обязан через год выполнить стяжку полов первого и второго этажа.