ДОГОВОР ПОДРЯДА

на строительство жилого дома №

|  |  |
| --- | --- |
| г. \_\_\_\_\_\_\_ | « \_\_ » \_\_\_\_\_\_\_ 202\_ г. |

\_\_\_\_\_\_\_, далее именуемое «Подрядчик», в лице , действующего на основании , с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_-, далее именуемое «Заказчик», с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор подряда на строительство жилого дома (далее - Договор) о нижеследующем.

1. Предмет договора

1.1. Подрядчик обязуется в установленные настоящим Договором сроки выполнить строительные работы по возведению жилого дома, с характеристиками, указанными в Приложении №1 к настоящему Договору (далее – Жилой дом), на земельном участке (кадастровый номер земельного участка \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), категории земель \_\_\_\_\_\_, вид разрешенного использования \_\_\_\_\_\_\_\_, находящемся по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(далее - Земельный участок), принадлежащем Заказчику на праве собственности, а Заказчик – создать необходимые для выполнения строительных работ условия, принять результат выполненных строительных работ и уплатить Подрядчику обусловленную настоящим Договором цену.

1.2. Сроки выполнения соответствующих строительных работ согласовываются Сторонами в Приложении №1 к настоящему Договору, но не должны превышать \_\_\_ (\_\_\_\_\_) месяца с даты заключения настоящего Договора.

2. Обязанности Сторон

2.1. Подрядчик обязан:

2.1.1. Предоставить Заказчику проект Жилого дома в течение 10 (десяти) рабочих дней после заключения настоящего Договора.

2.1.2. Производить строительные работы в соответствии с технической документацией, которая включает в себя проект Жилого дома (Приложение №2 к настоящему Договору), спецификацию на строительные работы и материалы (Приложение №1 к настоящему Договору), руководствуясь при этом строительными нормами и правилами, с учетом требований правил техники безопасности.

2.1.3. Возвести собственными силами и средствами на Земельном участке все временные сооружения, необходимые для выполнения строительных работ по настоящему Договору.

2.1.4. Самостоятельно обеспечить выполнение строительных работ необходимыми материалами и оборудованием, если иное не указано в спецификации на строительные работы и материалы (Приложение №1 к настоящему Договору). Наименование, количество и качество (марка) подлежащих использованию материалов указано в спецификации, являющейся неотъемлемой частью настоящего Договора.

2.1.5. Обеспечить сохранность материалов от хищения, порчи, повреждений, уничтожений до подписания Заказчиком акта, оформляющего сдачу-приемку соответствующих строительных работ.

2.1.6. Вывезти в срок не позднее 7 (Семь) календарных дней со дня подписания заключительного акта сдачи-приемки работ за пределы Земельного участка строительные машины, оборудование и другое принадлежащее Подрядчику имущество, а также вывезти строительный мусор при условии выполнения Заказчиком п.2.2.7. настоящего Договора.

2.2. Заказчик обязан:

2.2.1. Предоставить Подрядчику на период выполнения работ доступ к Земельному участку, который должен быть пригоден для выполнения Подрядчиком обязательств по настоящему Договору.

2.2.2. Обеспечить беспрепятственный доступ Подрядчика на Земельный участок и возместить Подрядчику издержки, понесённые им при устранении возникших препятствий (получение пропусков, организацию подъездных путей для грузового транспорта, выполнение ручного переноса материалов и оборудования из-за отсутствия подъездных путей и т.п.).

2.2.3. Оказывать Подрядчику всяческое содействие при выполнении работ, не вмешиваясь при этом в хозяйственную деятельность Подрядчика.

2.2.4. В срок, указанный в уведомлении Подрядчика, принять результат выполненных работ и подписать акт сдачи-приемки соответствующих строительных работ.

2.2.5. Назначить доверенное лицо и заблаговременно известить об этом Подрядчика, если в период строительства Заказчик не сможет лично присутствовать при приемке этапов строительных работ.

2.2.6. Произвести оплату выполненных Подрядчиком строительных работ (включая стоимость строительных материалов) в полном объеме в соответствии с условиями настоящего Договора.

2.2.7. За 7 (Семь) календарных дней до дня подписания заключительного акта сдачи-приемки строительных работ Заказчик в случае необходимости вывоза строительного мусора обязан за свой счет предоставить контейнер для вывоза строительного мусора.

2.3. Заказчик вправе:

2.3.1. Осуществлять контроль за качеством выполняемых Подрядчиком строительных работ по настоящему Договору.

2.3.2. Самостоятельно обеспечить Подрядчика материалами, необходимыми для выполнения работ по настоящему Договору, при условии обязательного предварительного согласования ассортимента и графика предоставления материалов с Подрядчиком. Подрядчик не несет ответственности за качество предоставленных Заказчиком материалов, а при обнаружении невозможности использования материалов без ухудшения качества выполняемых строительных работ и отказа Заказчика от их замены Подрядчик вправе отказаться от исполнения условий настоящего Договора. В указанном случае Заказчик обязан оплатить Подрядчику стоимость выполненных строительных работ, издержки и упущенную выгоду.

2.4. Подрядчик имеет право:

2.4.1. Привлекать без дополнительного согласования с Заказчиком для выполнения отдельных видов работ субподрядные организации.

2.4.2. Допускать отступления от технической документации при условии, что это соответствует строительным нормам (СНиП), не повлияет на качество выполняемых строительных работ и не сократит срок предоставляемой Подрядчиком гарантии.

2.4.3. Приостановить выполнение строительных работ при нарушении Заказчиком своих обязательств по оплате и/или приемке ранее выполненных Подрядчиком этапов строительных работ, либо по уплате авансового платежа.

3. Порядок выполнения и сдачи работ

3.1. По настоящему Договору строительные работы осуществляются Подрядчиком и принимаются Заказчиком поэтапно, в порядке и в сроки, согласно настоящему Договору и приложениям к нему.

3.2. Временные подсоединения к существующим коммуникациям (на период выполнения работ на Земельном участке) осуществляет Заказчик. Осуществление всех согласований с местными органами, владельцами коммуникаций, соседями для указанного подсоединения осуществляется Заказчиком.

3.3. Подрядчик может приостановить выполнение строительных работ при неблагоприятных погодных условиях, не обеспечивающих качество и технологию их выполнения, а также которые могут повлиять на безопасность производимых строительных работ. Приостановка строительных работ в связи с неблагоприятными погодными условиям сопровождается записью в журнале производства строительных работ и уведомлением Заказчика в письменной форме, в указанном случае срок завершения работ Подрядчиком соразмерно отодвигается, при этом срок завершения строительных работ не может превышать срок, указанный в пункте 1.2. настоящего Договора.

3.4. При возникновении спорных ситуаций срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается на срок, в течение которого разрешался тот или иной спор, при этом срок завершения строительных работ не может превышать срок, указанный в пункте 1.2. настоящего Договора В случае приостановки Подрядчиком выполнения строительных работ, если таковая допускается согласно положениям к настоящему Договору или действующего законодательства, установленные сроки окончания строительных работ переносятся на срок, в течение которого не выполнялись соответствующие обязанности Заказчика.

3.5. При готовности к сдаче выполненных строительных работ, Подрядчик извещает об этом Заказчика. Извещение передается по указанным Заказчиком адресам посредством телефонограмм, либо факсимильной связи, либо электронным сообщением.

3.6. Каждый этап выполненных Подрядчиком строительных работ оформляется подписанием сторонами отдельного акта сдачи-приемки строительных работ. Указанный акт является безусловным подтверждением принятия Заказчиком соответствующих строительных работ.

3.7. Все акты сдачи-приемки подписываются исключительно по месту проведения строительных работ.

3.8. В случае отказа от приемки работ Заказчик обязан сделать соответствующее указание об этом в акте, одновременно предоставив Подрядчику соответствующее заявление с надлежащим документальным обоснованием причин отказа от приема строительных работ. Не предоставление указанных документов приравнивается к уклонению от подписания акта сдачи-приемки строительных работ.

3.9. Соответствие результата выполненных строительных работ условиям настоящего Договора проверяется Заказчиком при принятии результата работ от Подрядчика.

В случае наличия разногласий относительно соответствия результата строительных работ требованиям настоящего договора Заказчик вправе, предварительно (не менее чем за 10 (десять) рабочих дней) известив об этом Подрядчика, обеспечить проведение экспертизы, специализированной компетентной лицензированной государственной организацией. Расходы на проведение экспертизы возлагаются на сторону, инициировавшую проведение экспертизы, если в результате экспертизы не будет обнаружено отклонения результата работ от требований, согласованных сторонами договора.

Подрядчик, предварительно извещенный о проведении экспертизы, вправе признать недостатки выполненных строительных работ. При этом последующее проведение экспертизы, равно как и проведение экспертизы без надлежащего предварительного уведомления Подрядчика, осуществляется исключительно за счет Заказчика вне зависимости от результатов проведенной экспертизы.

3.10. Дата выполнения Подрядчиком своих обязательств по передаче результата строительных работ Заказчику определяется на основании акта сдачи-приемки соответствующего этапа строительных работ, а в случае неявки Заказчика для принятия строительных работ, либо иного уклонения Заказчика от приемки строительных работ, датой выполнения Подрядчиком обязанности по передаче результата строительных работ Заказчику признается дата составления Подрядчиком одностороннего акта сдачи-приемки работ, свидетельствующего о выполнении своих договорных обязательств. С даты соответствующего акта сдачи-приемки Подрядчик считается надлежащим образом, выполнившим свои обязательства по сдаче работ Заказчику.

3.12. После окончания строительства Подрядчик должен подать в уполномоченный орган уведомление – об окончании строительных работ и приложить к нему технический паспорт, подготовленный кадастровым инженером.

3.13. Если по независящим от Сторон причинам строительные работы по настоящему Договору приостановлены на срок более чем 10 (Десять) календарных дней, Подрядчик вправе без дополнительного согласования с Заказчиком произвести консервацию строительства. В периоды консервации строительства риск гибели результата строительных работ лежит на Подрядчике.

4.Расчеты по Договору

4.1. Цена Договора, то есть сумма, подлежащая уплате Заказчиком Подрядчику за выполнение строительных работ по настоящему Договору, составляет \_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей (далее – Цена Договора). Оплата Цены Договора осуществляется Заказчиком как за счет собственных средств в размере \_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_) рублей, так и за счет кредитных средств в размере\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_) рублей, предоставленных РОССИЙСКИМ НАЦИОНАЛЬНЫМ КОММЕРЧЕСКИМ БАНКОМ (публичное акционерное общество); Сокращенное наименование: РНКБ Банк (ПАО); Адрес: 295000, г. Симферополь, ул. Набережная имени 60-летия СССР, д. 34; Генеральная лицензия на осуществление банковских операций № 1354 выдана 20.05.2015 Банком России; Корреспондентский счет № 30101810335100000607 в Отделении по Республике Крым Банка России; БИК 043510607; (по тексту – «Банк» или «Кредитор»), на основании Кредитного договора № \_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_ г., заключенного между Банком и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (ФИО Заемщика) в г. \_\_\_\_\_\_\_\_ (далее – Кредитный договор).Условия предоставления кредита определяются Кредитным договором.

4.2. Оплата Цены Договора Заказчиком осуществляется в следующем размере и в сроки:

4.2.1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей оплачивается Заказчиком в течение \_\_\_\_\_\_\_ дней после государственной регистрации Договора об ипотеке на Земельный участок и заключении настоящего Договора путем безналичного перечисления средств на счет Подрядчика указанный в п.8 настоящего Договора

4.2.2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей оплачивается Заказчиком в течение \_\_\_\_\_\_ дней после оформления права собственности Заказчика на Жилой дом.

4.3. Оплата Цены Договора, указанной в п. 4.2.2 производится в безналичном порядке, в форме расчетов по аккредитиву путем открытия аккредитива, открываемого Заказчиком в Банке в пользу Подрядчика на следующих условиях:

4.3.1. В дату выдачи кредитных средств, указанных в п 4.1 настоящего Договора, Заказчик открывает документарный, безотзывный, покрытый (депонированный), безакцептный аккредитив в РНКБ Банке (ПАО) в размере рубля 00 копеек (далее – Аккредитив) на следующих условиях:

4.3.1.1. Плательщиком по Аккредитиву является Заказчик;

4.3.1.2. Банком-эмитентом выступает РНКБ Банк (ПАО);

4.3.1.3. Исполняющим банком выступает РНКБ Банк (ПАО);

4.3.1.4. Получателем средств по Аккредитиву является Подрядчик;

4.3.1.5. Банком Получателя является РНКБ Банк (ПАО), корреспондентский счет № 30101810335100000607, БИК 043510607, счет № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ИНН/КПП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее по тексту – «Банк Получателя»);

4.3.1.6. Аккредитив выставляется на сумму рубля 00 копеек;

4.3.1.7. Вид Аккредитива - документарный, покрытый, безотзывный;

4.3.1.8. Условия оплаты - без акцепта;

4.3.1.9. Срок действия аккредитива () календарных дней с даты открытия аккредитива;

4.3.1.10 Расходы по аккредитиву несет Заказчик;

4.3.1.11. Дополнительные условия - частичная оплата по Аккредитиву не предусмотрена.

4.3.1.12. Условием исполнения Аккредитива является предоставление в Банк-эмитент документов, подтверждающих государственную регистрацию права собственности Заказчика на Жилой дом и ипотеки в пользу Банка на Жилой дом, Акт сдачи-приемки строительных работ).

Об открытии аккредитива Заказчик обязан известить Получателя средств по аккредитиву в срок не позднее 5 (Пяти) дней с даты открытия аккредитива.

Способ извещения Получателя средств об открытии аккредитива: путем отправки Подрядчику Уведомления об открытии аккредитива заказным письмом с уведомлением о вручении по указанному в Договоре адресу и/или посредством электронной связи, путем отправки в день открытия аккредитива электронного сообщения на адрес электронной почты.

4.4. Обязательства Заказчика по оплате Цены Договора считаются выполненными с момента поступления денежных средств в полном объеме на расчетный счет Подрядчика, указанный в разделе 8 настоящего Договора.

5. Ответственность сторон

5.1. За невыполнение и/или ненадлежащее выполнение принятых на себя обязательств Стороны наряду с неблагоприятными последствиями, предусмотренными настоящим Договором, в полном объеме несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством.

5.2. Сторона освобождается от ответственности за невыполнение/ненадлежащее выполнение своих договорных обязательств, если докажет, что допущенное нарушение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы.

Сторона, ссылающаяся на действие обстоятельств непреодолимой силы, обязана не позднее суток с момента, когда ей стало (должно было стать) известно о наступлении таких обстоятельств, известить об этом другую сторону с одновременным представлением подтверждающих документов. В противном случае сторона, допустившая нарушение утрачивает право ссылаться на обстоятельства непреодолимой силы как на основание для освобождения (полного или частичного) от ответственности за невыполнение/ненадлежащее выполнение своих договорных обязательств.

5.3. Все споры, связанные с заключением, исполнением и прекращением настоящего Договора, подлежат рассмотрению в суде по указанному в разделе 8 месту нахождения Заказчика.

5.4. В случае расторжения настоящего Договора, независимо от причин расторжения, Заказчик поручает Подрядчику перечислить денежные средства, уплаченные Заказчиком в счет Цены договора по следующим реквизитам: № счета 40817\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ регионального филиала, ИНН 7725114488, ОГРН 1027700342890, БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, КПП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, № к/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты расторжения настоящего Договора.

6. Заключительные положения

6.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до полного выполнения Сторонами своих обязательств по Договору.

6.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору являются неотъемлемой частью настоящего Договора, оформляются в письменной форме, должны быть подписаны Сторонами, либо их надлежащим образом уполномоченными представителями, а также предварительно согласованы с Кредитором.

6.3. Настоящий Договор выражает все договоренности сторон относительно их взаимоотношений. С момента заключения настоящего Договора вся предшествующая переписка сторон теряет силу и не может использоваться для установления истинного волеизъявления Сторон.

6.4. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, обладающих равной юридической силой, - по одному для каждой из Сторон.

7. Список приложений к Договору

Приложение №1 – Спецификация на строительные работы и материалы.

Приложение №2 – Проект на строительство жилого дома.

Приложение №3 – Разводка инженерных сетей.

Приложение №4 – форма Акта сдачи-приемки строительных работ.

8. Адреса и реквизиты Сторон

|  |  |
| --- | --- |
| Подрядчик:  ООО \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Юридический адрес:  ИНН\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  КПП\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Р/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  ОКПО \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  ОКОГУ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  ОКАТО \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  ОКВЭД \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Тел: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  e-mail: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Подрядчик:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/  М.П. | Заказчик:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Паспорт \_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г.  Адрес регистрации: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Тел.: +7 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  e-mail: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Заказчик:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |