ДОГОВОР

подряда на строительство дома № Д77К

г. Москва « » 2021 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «СК Новый Дом» (**сокращенно **ООО «СК Новый Дом»**), в лице генерального директора **Евсеева Александра Борисовича**, именуемый в дальнейшем «Подрядчик», действующий на основании устава, с одной стороны, **и**, именуемый в дальнейшем «Заказчик», с другой стороны, заключили Договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора.**

1.1. Подрядчик обязуется организовать и произвести строительные работы на участке «Заказчика»:  
(местонахождение, объект постройки), *Дом дачный одноэтажный с внутренней отделкой общим размером* согласно прикладным эскизным чертежам. Эскизные чертежи, подписанные Подрядчиком и Заказчиком, являются неотъемлемой частью настоящего Договора. В случае отсутствия у Подрядчика эскизных чертежей, подписанных Заказчиком (по вине Заказчика), Подрядчик вправе приостановить работы по данному Договору с отнесением убытков на счет Заказчика.

1.2.Заказчик обязуется принять и оплатить выполнение работы по Договору, согласно п.З настоящего  
Договора.

**2. Условия проведения работ.**

**2.1 Дачное строение выполняются согласно прилагаемым чертежам по существующей технологии Подрядчика.**

2.2 **Тип фундамента;** *Свайно-винтовой, сваи размером L-2,5м; D-108мм с оголовником каждая свая, внутри залитых цементным раствором.*

2.3. Материал капитальных стен и внутренних перегородок первого этажа, а также весь обрезной материал для строительства *камерной сушки.*

2.3.1. Капитальные стены; **-** *Брус , строганный профилированный, шпунтованный; - изготовлен из бруса размеров 150 (ширина) X150 (высота мм. Профиль примой с фасками.*

2.3.2.Перегородки**;**

* Первый этаж:

**-** *Брусовые, изготовлены из бруса размером 100 (ширина) X 150 (высота), (со штроблением в капитальные стены). Профиль прямой с фасками.*

* Фронтоны; **-** *Брусовые, такие же, что брус капитальных стен. Профиль прямой с фасками. В одном фронтоне сделана каркасная дверь в чердачное помещение. Согласовать с Заказчиком.*

- Венцы капитальных стен собираются на; - *Деревянные нагеля. Для прижима бруса в капитальных стенах и внутренних перегородках допускается применение металлических нагелей.*

- Зазор между торцом стены и дверной (оконной коробкой) составляет 30-50мм.

-Допуск на геометрические параметры бруса +/-15мм (по ширине и высоте).

- Допуск на геометрические параметры сруба +/- 50мм по длине с каждой стороны.

* В брусе принудительной сушки допускаются продольные не сквозные трещины.
* Отклонение брусовой стены от вертикали - не более 20 .
* Брус и весь материал изготовлен из хвойных пород древесины (сосна и ель).
* Джутовое льноволокно прокладывается в пазах бруса в один слой (за исключением внутренних брусовых перегородок первого этажа и второго, если перегородки брусовые) и пристреливается стиплером.

**Примечание:** Через один год Заказчику самостоятельно необходимо проконопатить сруб, т.к. вследствие усушки и усадки древесины и уплотнения теплоизоляционных материалов, сруб за один год после возведения дает усадку. Усадка и усушка древесины, как правило, происходит неравномерно, вследствие чего в срубе могут образоваться щели между венцами.

* Рубка углов выполняется*в «Теплый угол», брус между собой в горизонтальной плоскости скрепляется гвоздями.*
* **Силовые конструкции**:
* Лаги пола 1-го этажа; - *Выполняются из бруса 100Х150мм с шагом не более 600мм. Материал принудительной сушки (допускается потемнение материала и изменение цвета).*
* Стропильная конструкция; **-** *Выполняются из бруса 50Х150мм и из бруса 40Х100мм с шагом не более 600мм. Материал камерной сушки (допускается потемнение материала и изменение цвета).*
* Черновой пол выполняется из *обрезной* доски толщиной 18-25мм *Материал принудительной сушки (допускается потемнение материала и изменение цвета).*
* Обрешетка не сплошная из *обрезной* доски толщиной 18-25мм с шагом не более 350мм *Материал камерной сушки (допускается потемнение материала и изменение цвета).*
* Кровля; *Металлочерепица цвет по RAL ()*, под низ прокладывается мембранная пленка «Изоспан А или её аналог. Крепится через контрейку 20Х50мм.
* *На дачном доме выполнена водосточная система кровли.*
* Оконные рамы; **-** *(Осмотрены Заказчиком) ПВХ однокамерные, с москитной сеткой, фурнитурой, подоконниками и отливами размером 1,5Х1,5м количество 4 (четыре) шт., (в гостиной два окна с боковыми скосами в верхнем проеме фронтонной части), размером 1,2Х1,5м количество 3 (три) шт., размером 0,6Х1,5м, количество 1 (одно), размером 0,5Х0,5м количество одно окно. С двух сторон обналичены хвойным наличником.*
* Дверные блоки; - *Приобретает и устанавливает Заказчик своими силами.*
* *Входная дверь металлическая в подарок.*
* Утеплитель -

- Утепляется: - *Пол первого этажа толщиной мм. Потолок 1-го этажа толщиной мм.*

- *Гидроизоляция из мембранного материала в два слоя. С внешний стороны, мембранная пленка «Изоспан А» или её аналог. С внутренней стороны мембранная пленка «Изоспан В» или её аналог.*

- *В дверные и оконные проёмы устанавливаются деревянные ройки.*

**-** Печь в комплект дома не входит.

**Внутренняя отделка (параметры вагонки и половой доски).**

Вагонкой обшивается потолок. Капитальные стены и внутренние перегородки 1-го этажей снаружи и изнутри вагонкой не обшиваются.

- Полы не циклюются.

-Вагонка (за исключением обшивки фронтонов снаружи) принудительной сушки не шлифованная,  
количество сучков не нормируется (допускаются выпадающие сучки).

* На стыки углов стен, потолка и пола прибивается хвойный плинтус.
* **Полы 1-го этажа;** *Половая доска принудительной сушки толщиной 36 мм.*
* **Потолок 1-го этажа*;*** *Подшит вагонкой камерной сушки.*
* **Обвязка нижнего ряда** *- Двойная (первый ряд обрезной брус 100Х150мм лежа, второй ряд согласно капитальных стен и перегородок первого этажа).*

Толщина вагонки 12,5-18мм (Вагонка шпунтованная). Пробивается оцинкованными гвоздями не в шпунт. Подрядчик оставляет за собой право обшивать вагонкой мансарду либо горизонтально, либо вертикально. Возможно использование вагонки и половой доски различных типоразмеров в отдельно взятых помещениях. Подоконники под окнами выполняются. Наличник обыкновенный из хвойных пород древесины. Выполняются деревянные входные ступени.

*- Открытая* терасса и крыльцо отделаны плоскими резными балясинами.

* **Высота потолка;**
* 1 этаж составляет; *2,57м(+/- 50мм).* - Высота конька составляет**;**  *2,5м (+/- 50мм).*
* Выпуск поднебесников и карнизов составляет;*0,5м (+/- 50мм).*

- Обработка объекта, огне, био, и другими составами не производится. *За исключением антисептирования двойной обвязки, половых лаг первого этажа и черновых полов (при условии положительной температуры атмосферного воздуха).* При сборке изделия используются неоцинкованные гвозди со шляпкой. В Договоре при указании размеров дома, указываются их наружные габаритные размеры.

Допускается стыковка бруса по всему периметру стен и перегородок объекта; вагонки на фронтонах и по каждой стене и потолку в отдельно взятом помещении; половой доски в каждой комнате.

**Расчет две машины.**

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

3.1. Общая стоимость работ по данному договору составляет:  *рублей .*

3.2. Заказчик производит оплату поэтапно;

3.2.1. При заключении договора: - *Предоплата объекта не выполняется*.

3.2.2. Стоимость бытовки отдельно составляет *- рублей, сумма передается через водителя, по отдельному приходному кассовому ордеру, по приезду машины с материалом и бригады. После строительства бытовка остается на участке для личных нужд Заказчика.*

3.2.3. Стоимость фундамента не входит в общую стоимость и отдельно составляет - *рублей. Фундамент выполняется субподрядной организацией по отдельному договору.*

*Оплата фундамента производится по отдельному приходному кассовому ордеру.*

3.3. В день поставки комплектующих материалов и заезда бригады на место проведения работ  
выплачивается сумма в размере 70% от стоимости объекта, без учета стоимости фундамента, что составляет:  *рублей. Данная сумма разбивается на две суммы и передается через водителя, по отдельному приходному кассовому ордеру, по приезду двух машин с материалом.*

3.3.1. *Первая сумма в количестве: рублей передается с водителем по отдельному приходному ордеру с приездом первой машины с материалом и бригады.*

3.3.2. *Оставшаяся часть от суммы равной 70% от стоимости дома равная: рублей передается с водителем по отдельному приходному ордеру с приездом второй машины с материалом.* В случае расторжения договора по Вине Заказчика после заключения договора или после начала выполнения работ по данному договору (разработка проекта, осмотр участка, комплектация строительных материалов на базе подрядчика, завоз материалов, вызов бригады и т.д.) предоплата 70% не возвращается. В случае расторжения договора по вине Подрядчика, последний обязуется вернуть Заказчику предоплату как разницу между внесенными оплатами этапов и реально выполненными работами.

3.4. Окончательный расчет 30% оставшейся суммы, от стоимости дома, без учета стоимости фундамента. Производится в день подписания обеими сторонами Акта приема - сдачи объекта.  *рублей, выдается бригадиру строительной бригады при предоставлении приходного кассового ордера.* Сдача работ оформляется двухсторонним актом, подписанным ответственными исполнителями Заказчика и Подрядчика. Заказчик в течение двух дней содня окончания работ обязуется подписать Акт приема - сдачи объекта. Сроком окончания работ считается день выезда бригады с участка Заказчика. Сдачу объекта от лица Подрядчика производит бригадир строительной бригады. При выявлении дополнительных объемов работ сроки их выполнения производятся по соглашению сторон на основании согласованных расценок и акта дополнительных работ. В случае не принятия работ Заказчиком (не подписания акта сдачи-приёмки), он обязан в 2-х дневный срок после окончания работ в письменном виде предоставить Подрядчику причины отказа от приёмки работ с перечислением претензий. В противном случае работы считаются выполненными, принимаются в полном объёме и подлежат оплате. В случае, если Заказчик не выплатил оставшуюся сумму, равную (30% от общей стоимости объекта), в течение двух дней после завершения работ и подписания акта приема передачи, Подрядчик оставляет за собой право произвести демонтаж дома с последующим вывозом материала с участка Заказчика.

**4. Ответственность сторон.**

1. За сохранность материала, находящегося в распоряжении Подрядчика, последний несет полную ответственность. В случае прекращения работ и вынужденного отъезда бригады в период строительства объекта с участка Заказчика по вине последнего, ответственность за сохранность материала возлагается на Заказчика.
2. За нарушение сроков выполнения работ Подрядчик несет ответственность за убытки; причиненные просрочкой путем выплаты за каждый просроченный день пеню в размере 0,01% от общей стоимости работ.
3. За нарушение сроков оплаты поэтапных работ согласно п.З., Заказчик уплачивает Подрядчику за каждый просроченный день пеню в размере 0,01% от общей стоимости работ. Подрядчик вправе приостановить работы по данному Договору с отнесением убытков вызванных простоем на счет Заказчика, при задержке оплаты Заказчиком очередного этапа строительства.
4. Оплата пени не снимает обязанностей сторон по завершению работ и соответственно их полной оплаты.

В случае изменения Заказчиком согласованного проекта в процессе строительства. Подрядчик вправе остановить работы и продолжить их только после заключения дополнительного договора с Заказчиком, в котором будет урегулирована и произведена дополнительная оплата, связанная с изменением проекта и понесенными Подрядчиком расходами.

**5. Форс-мажор.**

5.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или неполное выполнение обязательств, принятых ими в соответствии с настоящим договором, если такое невыполнение вызвано обстоятельствами непреодолимой силы, возникшими после заключения настоящего договора. Такими обстоятельствами являются: пожар вследствие природных катаклизмов, либо по вине Заказчика, наводнение, землетрясение, пандемия, военные действия, забастовки, принятие органами государственной власти и управления нормативных актов, делающих невозможным исполнение сторонами своих обязательств.

1. Сторона, которая не может выполнить свои обязательства по настоящему договору в результате форс-мажорных обстоятельств, обязана уведомить в течение 3 дней с момента их возникновения.
2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют на протяжении трех месяцев и не обнаруживают признаков прекращения, настоящий договор может быть расторгнут Заказчиком или Подрядчиком путем направления уведомления другой стороне.

**6. Права и обязанности сторон.**

6.1. Заказчик имеет право:

* 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. Подрядчик вправе пролонгировать в одностороннем порядке срок договора и потребовать возмещения ущерба в результате вынужденного простоя.

- Принимать в процессе производства работы, выполненные в соответствии с Договором, скрытые работы,  
оговоренные заранее с бригадиром строительной бригады.

- Привлекать для производства строительных работ или инженерных работ на объекте (по согласованию с  
Подрядчиком) другие строительные организации, только в том случае если выполнение ими работ не  
создаст препятствий для нормальной работы Подрядчика.

6.2. Заказчик обязуется;

- Решить вопрос с проживанием рабочих на месте проведения работ (предоставить временное жилье).

- Обеспечить подрядчику беспрепятственный доступ к объекту в течение всего периода строительства.

- Обеспечить бригаду электрической энергией и водой.

- Обеспечить подъезд к месту строительства, для автотехники не повышенной проходимости, (расчистить подъездные пути к участку для беспрепятственного проезда грузовых автомобилей). В случае невозможности заезда машиной Подрядчика на участок, следствии нечищеной дороги или других препятствий и отказа Заказчиком расчищать подъездные пути , машина возвращается на место отгрузки материала( г.Пестово, Нов городской области), а Заказчик оплачивает прямой и обратный рейсы машины Подрядчика. Определить границы своего участка, местонахождение будущего строения, составить чертеж, на котором указана привязка будущего строения к местности.

* Своевременно производить приемку и оплату выполненных этапов работ. В случае непринятия работ Заказчиком (не подписания акта приема - передачи), он обязан в 2-хдневный 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.
* Информировать Подрядчика в письменном виде об обнаружении им отклонений от условий договора при производстве работ, ухудшающих качество, или иных недостатков. При обнаружении в ходе осуществления контроля и надзора за выполнением работ отступлений от условий настоящего договора, которые могут ухудшить качество работ, или иных недостатков незамедлительно в письменном виде заявить об этом Подрядчику. Заказчик, не сделавший такого заявления, теряет право в дальнейшем ссылаться на обнаруженные недостатки.

- Своевременно производить приемку скрытых работ, оговоренных заранее с бригадиром. В случае неявки в  
оговоренный срок ,вскрытие скрытых работ осуществляются за счет Заказчика.

- Несет ответственность за наличие у него документов, подтверждающих право собственности на землю.  
- При условии платного въезда техники Подрядчика на участок Заказчика, последний оплачивает расходы.

­­ 6.3. Подрядчик имеет право;

*-* Заменять используемые в строительстве материалы на аналогичные по свойствам и качеству (по согласованию с Заказчиком).

- Требовать от Заказчика его присутствия при выборе материалов, если таковые материалы оговорены в  
настоящем Договоре.

6.4. Подрядчик обязан;

* Обеспечить всеми необходимыми для строительства материалами.
* Обеспечить питанием бригаду. Обеспечить сохранность имущества Заказчика. Информировать Заказчика о времени приемки работ по этапам, осуществлять совместную сдачу-приемку работ через прораба, устранять недостатки и дефекты, выявленные при приемке работ.

- Выполнять все оговоренные по Договору работы в объеме и сроки, предусмотренные настоящим  
Договором и приложениями к нему.

**7. Дополнительные работы и их стоимость.**

7.1. Дополнительные услуги Подрядчика по просьбе Заказчика (снабжение строительными материалами или др. услуги) составляют 1500 рублей в день на одного человека. Оплата дополнительных работ производится совместно с оплатой второго этапа (согласно п.3.4. настоящего Договора). Заказчик отдельно оплачивает следующие виды работ:

- Изменение конструкций (параметров) фундамента (дополнительный комплект блоков, увеличение сечения  
ленты, изменение глубины заложения фундамента, увеличение объема бетонных работ, вследствие перепада  
высот на участке, принципиальное изменение конструкции).

- Расчистка подъездных путей к участку Заказчика, если Заказчик не исполнил пункт 6.2. настоящего Договора (расчет по данному пункту производится отдельно).

* Переноска строительных материалов к месту строительства далее чем *20 метров.*
* Разборка существующих сооружений Заказчика, препятствующих выполнению строительных работ (по согласованию с Заказчиком).
* Корчевка пней, удаление деревьев (по согласованию с Заказчиком).
* Ремонт существующих фундаментов.

Стоимость вышеперечисленных работ определяется Подрядчиком после осмотра участка Заказчика и согласовывается с последним.

**8. Гарантийные обязательства.**

* 8.1. На построенное строение Подрядчиком дается гарантия два года со дня подписания акта сдачи-приема объекта. Все гарантийные обязательства указаны в акте сдачи-приема объекта, который является обязательным приложением к договору.
* На фундамент (не распространяется на столбчатые поверхностные фундаменты) гарантия один год.

На непротекание кровли (не распространяется: -на временные кровли, выполненные из пергамина, рубероида или аналогичных материалов;- протекание кровли вследсвие несвоевременного осмотра и очистки водосточной системы, чтобы избежать засоров и застаивания воды) - гарантия два года.

* На целостность конструкции два года, не распространяется на вспучивание вагонки и изменение ее цвета, разбухания дверей и окон от влаги вследствие неправильной эксплуатации объекта Заказчиком.
* Не распространяется на бытовку для временного проживания рабочих.

8.2. Гарантийные обязательства не распространяются на материалы, приобретенные Заказчиком.

1. Гарантийные обязательства не распространяются на ущерб, нанесенный третьими лицами, либо Заказчиком следствии неправильной эксплуатации объекта.
2. Гарантийные обязательства утрачивают силу, если Заказчик в течение действия гарантийного срока изменяет конструкцию или технико-эксплутационные параметры построенного сооружения.
3. Гарантийные обязательства имеют силу при наличии у Заказчика копии данного Договора.
4. Все рекламационные работы по устранению недостатков,выявленных в гарантийный период, Подрядчик выполняет исключительно бригадами, работающими в ООО «СК Новый Дом».
5. Заказчик понимает, что при строительстве дома из бруса принудительной сушки с внутренней отделкой утеплением и установкой окон и дверей, сам дом будет давать усадку капитальных стен и перегородок первого этажа. Вследствие чего будут образовываться щели. Желательно на период усадки не производить работы по монтажу электрической проводки, водоснабжению и водоотведению в доме.

**9. Дополнительные условия.**

9.1. Подрядчиком не выполняются электрические, сантехнические, малярные и другие виды работ, не  
предусмотренные настоящим Договором.

9.2. Подрядчик вывозит с участка Заказчика строительные материалы, оставшиеся после строительства.

9.3.Подрядчик не вывозит с участка Заказчика строительный мусор и грунт, оставшийся после строительства.

9.4. Электроэнергия, необходимая для выполнения строительных работ и проживания рабочих, оплачивается  
Заказчиком.

1. Согласованные с Заказчиком в эскизном проекте, описании, размеры и конструктивные решения являются обязательными для Подрядчика, независимо от имеющихся отступлений от СниПов и ГОСТов, и не могут служить причиной отказа от приемки выполнения работ Заказчиком.
   1. Подрядчик не выполняет работы по согласованию проекта (архитектурное решение, размещение строения на участке и т.д.) с местными административными органами и не несет за это ответственности.
2. Подрядчиком не выполняются работы по планировке участка Заказчика.
3. Изменения, внесенные Заказчиком в процессе строительства, должны быть согласованы с Подрядчиком, утверждены обеими сторонами в письменной форме. В данном документе оговариваются дополнительные затраты Подрядчика и устанавливается новый срок окончания работ по данному договору, а также определяется вынужденный простой бригады, который оплачивается Заказчиком из расчета 200 (двести) рублей в день на одного человека бригады.
4. Заказчик не вправе вмешиваться в деятельность Подрядчика, и вступать в отношения с работниками последнего, в т.ч. подразумевающие привлечение работников для выполнения каких- либо работ вне настоящего Договора.
5. Устные соглашения между Заказчиком и Подрядчиком по изменениям и дополнениям к настоящему Договору не имеют юридической силы.
6. **Порядок разрешения споров.**

10.1. Разногласия, возникшие в связи с настоящим Договором, разрешаются путем переговоров. В случае ,если согласия достичь не удается, то все споры и разногласия по настоящему Договору решаются в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

**11. Сроки выполнения работ.**

11.1. Срок начала выполнения работ Подрядчиком в течение 2-х дней после выполнения п.п. 3.3. и  
6.2. настоящего Договора. Срок начала работ указан в приложении к Договору.

11.2. Продолжительность выполнения работ составляет  *( ) рабочих дней*. В случае неблагоприятных погодных условий (осадки, ветер, мороз ниже минус 20С), срок автоматически увеличивается на весь период образования погодных условий. Подрядчик имеет право на досрочную сдачу объекта.

1. Окончание работ определяется днем подписания акта приема-сдачи объекта.
2. Договор может быть пролонгирован по взаимному соглашению сторон.

**12.Транспортные услуги.**

12.1. Заказчик гарантирует возможность подъезда авто-техники Подрядчика непосредственно к месту  
разгрузки (авто-техника не повышенной проходимости).

12.2. Направление и километраж: \_\_\_\_\_\_\_ .

**13. Срок действия Договора и юридические адреса сторон.**

1. Начало действия Договора: - со дня подписания.
2. Срок окончания Договора: - исполнение обеими сторонами своих обязательств.
3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны, если совершены в письменной форме и подписаны сторонами.
4. Приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

ЗАКАЗЧИК:

ПОДРЯДЧИК:

Ф.И.О. ООО «СК Новый Дом»

Адрес проживания: ИНН/КПП 5313015371/531301001

ОГРН 1195321004878

174510,Новгородская область, г.Пестово,

ул.Щербакова, д.39

Паспортные данные, телефон: р/с№40702810101090003010

ПАО УКБ "НОВОБАНК" г. Великий

Новгород

К/сч: 30101810900000000746

БИК 044959746

// \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ / // \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_// Евсеев А.Б.

дата « » 2021 г.