

Договор строительного подряда № _____

г. Чебоксары

21 августа 2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ФАНЗА» (ИИН 2100000311, ОГРН 1222100006787), именуемое в дальнейшем "Подрядчик", в лице руководителя Петрова Артема Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и
Фамилия Имя Отчество,
именуемый(ая) в дальнейшем "Заказчик", с другой стороны, вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий договор (далее - договор) о нижеследующем:

1. Предмет договора.

1.1. Заказчик поручает, а Подрядчик обязуется организовать и провести, в том числе силами субподрядных организаций, из материалов Исполнителя строительство "**Наименование объекта**"

(далее - работы, объект) на земельном участке, расположенном по адресу:

Адрес места строительства. при этом Заказчик обязуется принять эту работу и оплатить.

2. Общие положения.

2.1. Строительство:

Наименование проекта

ведется по согласованной Сторонами технической документации Подрядчиком на месте, указанном Заказчиком.

2.2. Изменения в технической документации в ходе строительства должны быть согласованы Сторонами с внесением необходимых корректировок в стоимость работ по договору.

2.3. Сроки выполнения работ:

начало 31.03.2021, окончание 30.06.2021.(пример).

Изменение сроков начала и окончания работ по договору в сторону увеличения возможно по письменному согласию Сторон, оформленному дополнительным соглашением и подписанныму уполномоченными лицами. Договор действует с момента его подписания Исполнителем и Заказчиком до полного исполнения Сторонами договорных обязательств.

3. Права и обязанности сторон.

3.1. Подрядчик обязан:

- выполнить работы в соответствии с технической документацией и сдать их по акту о приемке выполненных работ (Приложение № 6) в сроки, указанные в п. 2.3. договора;
- предоставить Заказчику Техническую документацию (Технический паспорт), являющуюся неотъемлемой частью договора, акт о приемке выполненных работ (Приложение № 6);

3.2. Подрядчик имеет право:

- привлекать к исполнению своих обязательств по договору других лиц (субподрядные организации, а также лиц, имеющих статус «Самозанятого» и «Индивидуального предпринимателя»);
- на возмещение понесенных затрат по исполнению договора при наличии возникших по вине Заказчика обстоятельств, воспрепятствовавших выполнению Подрядчиком договорных обязательств (отсутствие Заказчика на условленном месте в согласованное для прибытия строительной бригады и начала строительства время, неудовлетворительное состояние подъездных путей, необоснованный отказ от начала строительства и др.);
- на завершение строительства ранее установленного п.2.3. договора срока его окончания.

3.3. Заказчик обязан:

- предоставить Подрядчику в течение 14 (четырнадцати) календарных дней со дня подписания договора любые документы, подтверждающие его права на земельный участок и предоставляющие ему возможность строительства на данном участке;
- подготовить необходимую площадь на земельном участке для строительства объекта и размещения материалов согласно технологии строительства;
- прибыть в согласованное место встречи строительной бригады и в течение всего срока строительства обеспечивать подъезд грузовому и иному транспорту к месту строительства, в том числе по территории садоводческого товарищества и иным территориям с ограниченным режимом пропуска;
- указать Подрядчику место строительства объекта на земельном участке и его ориентирование относительно дорог и подъездов;
- обеспечить строительной бригаде беспрепятственный доступ к участку застройки, в том числе без присутствия Заказчика, а также предоставить условия и место для ее размещения на участке застройки на срок указанный в п. 2.3. договора;
- в период подготовки к строительству объекта при наличии неблагоприятных обстоятельств, грозящих годности или прочности результатов выполняемой работы (выявление в почве пустот, грунтовых вод и т.п.) и их возможных последствий принять безотлагательные меры по устранению указанных обстоятельств;
- осуществлять эксплуатацию объекта в соответствии с Правилами эксплуатации (Приложение № 2);

- в день окончания строительства, в том числе ранее установленного п. 2.3. договора срока, прибыть на участок застройки и принять готовый объект согласно Технической документации с подписанием акта о приемке выполненных работ (Приложение № 6). При обнаружении дефектов вписать их в акт о приемке выполненных работ. В случае неявки Заказчика на участок застройки в день окончания строительства, в том числе ранее установленного п. 2.3. договора срока, или отказа Заказчика от подписания акта о приемке выполненных работ, последний подписывается Подрядчиком в одностороннем порядке;

- оплачивать стоимость работ по договору в сроки и в размере, указанные в п. 4.2. договора;
- в дни оплаты представлять Подрядчику копию платежного документа, подтверждающего оплату работ по договору посредством факсимильной связи, электронной почты, указанных в договоре;
- не производить в период строительства строительные и отделочные работы, не предусмотренные условиями договора, своими силами, силами третьих лиц, в том числе строительной бригады Подрядчика.

3.4. Заказчик имеет право:

- во всякое время проверять ход и качество выполняемых Подрядчиком работ, не вмешиваясь в его оперативно - хозяйственную деятельность;
- привлекать полномочных доверенных лиц для подписания акта о приемке выполненных работ (Приложение № 6).

4. Стоимость Договора и порядок оплаты.

- 4.1. Стоимость работ по договору составляет _____ (_____), в т.ч. НДС.
- 4.2. Заказчик производит оплату работ по договору следующими платежами:
- **50 %** от стоимости договора - в течение трех рабочих дней с момента заключения договора;
 - **15 %** от стоимости договора - в течение двух рабочих дней после возведения фундамента;
 - **15 %** от стоимости договора - в течение двух рабочих дней после возведения кровли;
 - **20 %** от стоимости договора - в течение двух рабочих дней с момента сдачи объекта Заказчику и подписания акта о приемке выполненных работ (Приложение № 6).

Оплата производится путем внесения денежных средств на расчетный счет Подрядчика с расчетного счета Заказчика или с использованием наличных денежных средств в любом отделении Сбербанка России по г. Чебоксары и Чувашской Республики по прилагаемым к договору извещениям.

Обязанность Заказчика по оплате работ по договору считается исполненной с момента внесения наличных денежных средств на расчетный счет Подрядчика.

5. Ответственность сторон.

- 5.1. Подрядчик несет полную ответственность за соблюдение правил техники безопасности при выполнении работ по договору.
- 5.2. Подрядчик за нарушение по своей вине сроков исполнения договора уплачивает по письменному требованию Заказчика неустойку в размере 0,3% от стоимости невыполненных работ за каждый день просрочки, но не более их стоимости.
- 5.3. Подрядчик не несет ответственности в случае нарушения Заказчиком при расположении строения на земельном участке распоряжений и постановлений органов власти, регламентирующих порядок застройки и требования к строениям и сооружениям в данной местности.
- 5.4. За нарушение сроков оплаты выполненных работ согласно п.4.2. договора, Заказчик уплачивает по письменному требованию Подрядчика неустойку в размере 0,3 % за каждый день просрочки от неоплаченной суммы договора, но не более стоимости работ по договору.
- 5.5. В случае неисполнения Заказчиком предусмотренных п. 4.2. договора обязанностей по оплате работ, либо наличия обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что оплата не будет произведена в установленный срок, Подрядчик вправе приостановить дальнейшее выполнение работ по договору до поступления оплаты либо отказаться от исполнения договора и потребовать возмещения убытков, в том числе простой строительной бригады из расчета 4 000,00 рублей в день, а также вправе изменить порядок оплаты работ по договору. При возобновлении работ после исполнения Заказчиком обязанностей по оплате, срок окончания строительства продлевается соответственно на количество дней приостановки.
- 5.6. В случае неисполнения Заказчиком в срок обязательства по оплате выполненных работ или работы по договору в целом, Подрядчик вправе, в соответствии со ст. ст. 359, 712 ГК РФ, удерживать результат работ до тех пор, пока соответствующее обязательство не будет исполнено.
- 5.7. При невыполнении Заказчиком своих обязательств, указанных в абзацах 1-6 п. 3.3. договора, Подрядчик вправе перенести сроки начала и окончания строительства по договору до момента выполнения Заказчиком указанных обязательств с оплатой Заказчиком расходов Подрядчика, в том числе простой строительной бригады из расчета 4 000,00 рублей в день и холостой прогон транспорта.
- 5.8. В случае переноса начала и окончания строительства по обстоятельствам, указанным в п.5.7. договора на срок более чем 10 дней, Подрядчик вправе расторгнуть договор в одностороннем внесудебном порядке и потребовать от Заказчика возмещения убытков, вызванных досрочным расторжением договора.
- 5.9. Не допускаются не согласованные Сторонами любые изменения конструкции или технологии строительства объекта, а также нарушение Заказчиком Правил эксплуатации. При выполнении Заказчиком работ, повлекших любые изменения в конструкции объекта, гарантийные обязательства Подрядчиком исключаются полностью, гарантийное обслуживание не предоставляется на весь объект строительства.
- 5.10. В случае производства строительных и отделочных работ, не предусмотренных условиями договора, своими силами, привлеченными третьими лицами, в том числе силами строительной бригады Подрядчика, в нарушение абзаца 11 п.3.3. договора, гарантийное обслуживание на несогласованные работы не распространяется.
- 5.11. Ответственность за недостатки, возникшие в результате нарушения Заказчиком Правил эксплуатации, возлагается на Заказчика. Гарантийные обязательства на недостатки, возникшие в результате нарушения Заказчиком Правил эксплуатации, не распространяются.
- 5.12. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение своих обязательств по договору, если это явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс - мажор).
- Примечание: под обстоятельствами непреодолимой силы подразумеваются природные и стихийные явления, военные действия, оккупация, общественные беспорядки, забастовки, эпидемии, запретительные действия органов власти и управления (в том числе введение эмбарго на экспорт или импорт товара), иные события, находящиеся вне разумного контроля Сторон, в результате наступления которых выполнение Сторонами обязательств по договору становится невозможным.
- 5.13. В случае непредставления или несвоевременного представления Заказчиком документов, представляющих Подрядчику возможность осуществления строительства на земельном участке Заказчика, включая разрешение на строительство, ответственность перед третьими лицами возлагается на Заказчика в полном объеме.
- 5.14. Заказчик возмещает Подрядчику все убытки, понесенные в результате ненадлежащего исполнения Заказчиком своих обязанностей по получению в соответствующих инстанциях документов для строительства и по представлению (своевременному

представлению) их Подрядчику, в том числе убытки, связанные с уплатой административных штрафов и приостановлением хозяйственной деятельности Подрядчика.

5.15. В случае приостановления строительства компетентными органами власти договор подлежит расторжению до рассмотрения дела судом по существу спора. При отсутствии соглашения о расторжении договора Подрядчик оставляет за собой право расторгнуть договор в одностороннем внесудебном порядке, при этом Заказчик обязан возместить Подрядчику расходы, понесенные до момента расторжения договора.

6. Особые условия.

6.1. Выполнение работ может производиться на всех типах грунтов, кроме торфяников, просадочных и водонасыщенных грунтов.

6.2. При изменении стоимости работ по договору в сторону её увеличения до начала работ (Заказчик предупреждается не позднее 2-х календарных дней до начала работ) Стороны подписывают мотивированное дополнительное соглашение к договору либо оформляют его расторжение.

6.3. Передача Заказчиком своих прав и обязанностей по договору третьим лицам допускается только по письменному соглашению Сторон.

6.4. В случае изменения у какой-либо из Сторон местонахождения, адреса, названия, реквизитов или прочего, она обязана в течение 5 календарных дней письменно известить другую Сторону. При невыполнении этой обязанности вся корреспонденция, направленная по адресу, указанному в договоре, считается полученной.

6.5. Комплектация объекта может отличаться по внешнему виду, наличию дополнительных услуг и стоимости от комплектации образцов строений, размещенных на сайте www.fanza-pro.ru, публикуемых в средствах массовой информации и иных рекламных печатных материалах.

6.6. Подрядчик не осуществляет вывоз строительного мусора и грунта, образовавшегося в результате выполнения работ по договору, с земельного участка Заказчика. Заказчик своими силами и средствами осуществляет вывоз строительного мусора и грунта после выполнения Подрядчиком работ по договору.

6.7. Между Сторонами достигнуто соглашение об использовании факсимильного воспроизведения подписи Подрядчика. Заказчик ознакомлен с образцами подписей, выполненных её владельцами, а также утвержденными оттисками факсимиле.

6.8. Стороны согласовали, что Заказчик соглашается получать от Подрядчика извещения в форме SMS/MMS/Голосовых-сообщений на следующий телефонный номер: **Номер телефона**. С момента поступления сообщения на вышеуказанный телефонный номер Заказчик считается извещенным надлежащим образом, а сообщение полученным. В случае изменения номера телефона Заказчик обязуется незамедлительно уведомить об этом Подрядчика.

7. Порядок изменения и расторжения договора.

7.1. Все изменения и дополнения к договору оформляются дополнительным соглашением и подписываются уполномоченными лицами, за исключением случаев, предусмотренных п. 5.5 и п. 5.7 договора.

7.2. Досрочное расторжение договора осуществляется по письменному согласию Сторон за исключением случаев, предусмотренных п. 5.5., п. 5.8., п. 5.15. договора. При наличии расходов, связанных с досрочным расторжением договора по инициативе Заказчика, последний оплачивает расходы, понесенные Подрядчиком до момента расторжения договора.

7.3. Во всяком случае изменения или расторжения договора, Стороны вправе требовать возвращения того, что было исполнено ими по обязательству до момента изменения или расторжения договора.

8. Порядок разрешения споров.

8.1. Гарантийное и постгарантийное обслуживание по договору осуществляется Подрядчиком.

8.2. По договору устанавливаются следующие гарантийные сроки:

- Несущие конструкции (каркас объекта) - 3 лет;
- Несущие конструкции (каркас объекта) при обшивке ОСП снаружи - 5 лет;
- Фундамент свайный - 3 года;
- Фундамент свайный с ростверком из трубы профилированной 80x80 - 5 лет;
- Фундамент свайный с ростверком из трубы профилированной 80x120 - 7 лет;
- Фундамент свайно-забивной с ростверком из трубы профилированной 80x120 - 10 лет;
- Фундамент монолитный (H-700) - 3 года;
- Фундамент монолитный (H-900) и более - 7 лет;
- На все остальные виды работ и строительные материалы - 1 год.

Срок устанавливается с момента сдачи работ и подписания акта о приемке выполненных работ.

8.3. Сторонами предусмотрен обязательный досудебный порядок разрешения спора путем подачи претензии.

8.4. Прием претензий Заказчика, в том числе в рамках гарантиного и постгарантиного обслуживания, осуществляется только Подрядчиком. Претензии подаются Подрядчику лично Заказчиком в письменной форме или направляются им по адресу: 428000, Чувашская Республика, г. Чебоксары, пр. И. Я. Яковleva 2А, офис 219 заказным письмом с уведомлением. Иные способы предъявления претензий (по электронной почте, факсу и др.) считаются ненадлежащими.

8.5. К претензии Заказчика должны быть приложены копии документов, подтверждающих предъявленные заявителем требования. При возникновении между Сторонами спора по качеству выполненных работ, по требованию одной из Сторон назначается экспертиза. Обязательным условием проведения экспертного осмотра является личное присутствие Подрядчика и Заказчика, или их уполномоченных представителей.

8.6. Претензия Заказчика рассматривается и ответ на нее направляется в течение 30 календарных дней со дня ее получения. При частичном удовлетворении или отклонении претензии в ответе на претензию должно быть указано основание принятого решения. Удовлетворению подлежат только те требования, которые указаны в претензии Заказчика и возникли по вине Подрядчика.

8.7. Претензии Подрядчика направляются Заказчику по адресу для корреспонденции заказным письмом или телеграммой.

8.8. Сторонами установлена договорная подсудность. Все иски, связанные с договором, в том числе касающиеся его исполнения, изменения, нарушения, расторжения или недействительности предъявляются в суд по месту нахождения Подрядчика.

9. Юридические адреса и реквизиты сторон.

Исполнитель: Общество с ограниченной ответственностью «ФАНЗА»
428000, Чувашская Республика, город Чебоксары, проспект И. Я. Яковлева 2А, офис 219
ИНН 2100000311, ОГРН 1222100006787

Наименование банка: Чувашское отделение №8613 ПАО Сбербанк
Корреспондентский счет: 3010181030000000609
Расчетный счет: 40702810075000003840
ИНН/КПП 2100000311/210001001
Тел.: 8 (8352) 674-555
E-mail: fanza-pro@yandex.ru

Заказчик: _____ (доля – 100%)

Паспорт гражданина РФ, серия: _____

Адрес регистрации: _____

Адрес фактического проживания: _____

Адрес для корреспонденции: _____

Телефоны: _____

_____ / _____ /.

Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон.

Ниже перечисленные Приложения к договору являются его неотъемлемой частью:

Приложение № 1 (Перечень дополнительных услуг) на _____ листах.

Приложение № 2 (Правила эксплуатации) на _____ листах.

Приложение № 3 (Исходные данные) на _____ листах.

Приложение № 4 (Технический паспорт) на _____ листах.

Приложение № 5 (Копия паспорта Заказчика).

Приложение № 6 (Форма акта о приемке выполненных работ).

Исполнитель:

ООО «ФАНЗА» (ИНН 2100000311, ОГРН 1222100006787)

Заказчик:

_____ (_____.)

_____ (М.П.)