**Договора подряда на строительство жилого дома по адресу:** Российская Федерация, Иркутская область, Иркутский район, Ушаковское муниципальное образование, с. Пивовариха,  мкр. Теплый Стан, аллея Мудрости,14. Кадастровый номер: 38:06:140103:381.

г. Иркутск 10 января 2023 года

**Мы, Индивидуальный предприниматель Прозоров Денис Сергеевич**, ОГРНИП 323385000007141, ИНН 381258638173, **28.05.1983 года рождения**, паспорт серия ХХ ХХ № ХХХХХХ, выдан 31.10.2003 г. Свердловским УВД г. Иркутска, код подразделения ХХХ-ХХХ, зарегистрирован по адресу: г. Иркутск, ул. Академическая, д. 52, кв. 6, именуемый в дальнейшем **«Подрядчик»**, с одной стороны и

**Гр. РФ Сверлова Марина Анатольевна**, 11.07.1987 года рождения, паспорт серии ХХ ХХ № ХХХХХХ, выдан Отделом УФМС России по Иркутской области в Ленинском р-не гор. Иркутска, код подразделения ХХХ-ХХХ, зарегистрирован по адресу: гор. Иркутск, мкр. Первомайский, д. 4, кВ. 69, именуемая далее **«Заказчик»**, с другой стороны, при совместном упоминании, именуемые **«Сторонами»**, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ И ГАРАНТИИ СТОРОН

1.1. Стороны до подписания настоящего Договора согласовали Комплектность, предоставленную Подрядчиком (далее «Комплектность»).

1.2. Подрядчик имеет право привлекать для выполнения отдельного вида работ по Договору субподрядчиков.

1.3. Заказчик гарантирует наличие необходимых и достаточных денежных средств для выполнения своих обязательств по оплате цены по Договору, согласованной 2-мя сторонами, в соответствии с п. 3.1. настоящего договора.

1.4. Подрядчик гарантирует наличие у него необходимых знаний, опыта производства подобных строительных работ, позволяющих выполнять работу должного качества; наличие необходимых инструментов и механизмов, возможность привлечения субподрядчиков для выполнения отдельных работ.

2.ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Подрядчик обязуется выполнить строительство жилого дома, далее «Объект». Объем строительных работ указан, в соответствии с предоставленным Подрядчиком и согласованным с Заказчиком Комплектностью.

2.2. Состав работ, их виды, объем, строительные материалы, из которых должно осуществляться строительство Объекта, указаны в Комплектности.

2.3. Строительство Объекта будет осуществляться по адресу: **Российская Федерация, Иркутская область, Иркутский район, Ушаковское муниципальное образование, с. Пивовариха,  мкр. Теплый Стан, аллея Мудрости,14. Кадастровый номер: 38:06:140103:381.**

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена Договора, указанная и согласованная, составляет **8 800 000 (восемь миллионов восемьсот тысяч рублей) рублей.**

3.2. Цена Договора (п. 3.1. Договора) включает в себя: стоимость материалов; стоимость работы; необходимых механизмов и техники (подъемные краны, манипуляторы, перфораторы, дрели, электрические лобзики и др.); средства на оплату субподрядчиков; средства на оплату труда работников Подрядчика; накладные расходы; расходы, связанные с организацией материально-технического снабжения Объекта материалами; непредвиденные расходы; расходы на амортизацию инвентаря; вывоз мусора; прибыль Подрядчика; охрана материалов и Обьекта.

3.3. Заказчик производит оплату авансовыми платежами, в следующем порядке: в течение 10 календарных дней с даты подписания настоящего Договора Заказчик перечисляет Подрядчику авансовый платеж в размере **25 %** стоимости работ по настоящему Договору, что составляет **2 200 000 (два миллиона двести тысяч рублей) рублей**, что является оплатой первого этапа строительства – «Фундамент».

По окончанию выполнения работ по этапу «Фундамент» Подрядчик уведомляет об этом Заказчика по электронной почте или по телефону (СМС, Вотсап, Вайбер или иным способом), а последний в 3-х дневный срок обязан принять работы.

Оставшаяся сумма в размере **6 600 000 (шесть миллионов шестьсот тысяч рублей) рублей** уплачивается Заказчиком подрядчику по Графику платежей в соответствии с этапами ведения работ:

- Стены - **25 %** стоимости работ по настоящему Договору, что составляет **2 200 000 (два миллиона двести тысяч рублей) рублей**.

По окончанию выполнения работ по этапу «Стены» Подрядчик уведомляет об этом Заказчика по электронной почте или по телефону (СМС, Вотсап, Вайбер или иным способом), а последний в 3-х дневный срок обязан принять работы.

- Кровля, инженерные системы - **25 %** стоимости работ по настоящему Договору, что составляет **2 200 000 (два миллиона двести тысяч рублей) рублей**.

По окончанию выполнения работ по этапу «Кровля, инженерные системы» Подрядчик уведомляет об этом Заказчика по электронной почте или по телефону (СМС, Вотсап, Вайбер или иным способом), а последний в 3-х дневный срок обязан принять работы.

- Сдача объекта - оставшиеся **25 %** стоимости работ по настоящему Договору, что составляет **2 200 000 (два миллиона двести тысяч рублей) рублей**.

По окончанию выполнения работ по строительству объекта Подрядчик уведомляет об этом Заказчика по электронной почте, а последний в 10-и дневный срок обязан принять Обьект и подписать акт приема-передачи.

3.4. Обязательства по уплате по настоящему Договору считаются исполненными с даты поступления денежных средств в кассу Подрядчика или их зачисления на корреспондентский счет банка Подрядчика.

3.5. Стоимость неоплаченных работ и материалов подлежит пересмотру в случае изменения цен на строительные материалы и/или росту годовой инфляции более чем на 10 %.

3.6. Организация материально-технического снабжения Объекта материалами, техникой и оборудованием осуществляется Подрядчиком.

4. СРОКИ

4.1. Подрядчик должен приступить к выполнению работ в течение 3 (трех) дней с момента получения полного авансового платежа в размере **25 %** стоимости работ по настоящему Договору, что составляет **2 200 000 (два миллиона двести тысяч рублей) рублей**. Конечный срок выполнения работ составляет **120 дней** со дня начала строительства.

4.2. Сроки выявления явных недостатков не должны превышать конечный срок выполнения работ, за исключением выявления скрытых недостатков.

4.3. Срок действия настоящего Договора – исчисление срока начинается с момента получения полного авансового платежа на строительство, указанного в п. 3.3 и до полного исполнения сторонами своих обязательств.

4.4. Перенесение сроков по договору возможно по соглашению сторон или на период вынужденного простоя, возникшего не по вине Подрядчика.

5. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ

5.1. Заказчик не имеет права отказаться, и обязан оплатить стоимость дополнительных работ, производство которых возникло в случае внесения Заказчиком изменений в утвержденную ранее Комплектность. В этом случае Подрядчик обязан уведомить Заказчика о составе и стоимости дополнительных работ до начала производства таких работ.

6. КОНТРОЛЬ И НАДЗОР ЗАКАЗЧИКА

6.1. Заказчик имеют право в любое время проверять ход и качество работы при условии, что они не вмешиваются в производственный процесс Подрядчика.

6.1.1 Заказчик подтверждает Подрядчику о том, что приоритетный способ уведомления его в рамках данного договора является: электронная почта, СМС, Вотсап, Вайбер, Телеграмм, иное \_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ подпись.

6.2. Заказчик обязан:

6.2.1. Своевременно производить приемку и оплату выполненных работ. В случае непринятия работ Заказчиком (не подписания акта сдачи-приемки), он в течение двух рабочих дней в письменном виде обязан предоставить Подрядчику причины отказа от приемки работ с перечислением замечаний. В противном случае работы считаются выполненными, принимаются в полном объеме и подлежат оплате.

6.2.2. Незамедлительно информировать Подрядчика в письменном виде об обнаруженных им отклонениях от условий Договора при производстве работ, ухудшающих качество или иных недостатках.

6.2.3. Своевременно производить приемку скрытых работ, оговоренных заранее. Приемка скрытых работ производится по конструктивным элементам, которые частично или полностью будут скрыты при последующих работах.

Подрядчик уведомляет Заказчика за два календарных дня по телефону или электронной почте о том, что скрытые работы по каждому этапу окончены и подлежат приемке. Заказчик обязан явиться на приемку скрытых работ, так как отсутствие Заказчика и приемки препятствуют дальнейшему надлежащему исполнению настоящего Договора, и является основанием для приостановки выполнения настоящего Договора.

В случае, если Заказчик отказывается от приемки скрытых работ, или отсутствует в указанное в уведомлении время на строительной площадке, Подрядчик вправе самостоятельно провести приемку скрытых работ и составить об этом односторонний акт. При этом если Заказчик после приемки скрытых работ, пожелает произвести повторную приемку, что повлечет за собой вскрытие или разрушение конструкций – если это возможно, вскрытие скрытых строительных конструкций производится за счет Заказчика. Помимо этого, оплате подлежит фактически выполненная работа по вскрытию конструкций, восстановлению конструкций, стоимость необходимых для этого материалов.

Срок действия настоящего Договора увеличивается на то время, которое будет необходимо для вскрытия, устранения последствий вскрытия и приемке скрытых работ, в случае если Заказчик не присутствовал на приемке скрытых работ по уведомлению Подрядчика.

Приемка скрытых работ осуществляется с обязательным фотографированием всех скрытых элементов и узлов.

6.3. Подрядчик имеет право заменять используемые в строительстве материалы на аналогичные по свойствам и качеству, предварительно уведомляя Заказчика, и получив от Заказчика письменное согласие.

6.4. В случае привлечения Заказчиком независимого эксперта для определения возможно некачественного выполнения работ, Заказчик обязан уведомить об этом Подрядчика.

6.5. Оплату расходов на привлечение независимого эксперта берет на себя Заказчик.

7. ПОРЯДОК СДАЧИ И ПРИЕМКИ ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ

7.1. Сдача и прием выполненной работы осуществляется путем подписания сторонами Акта выполненной работы на основании Комплектности.

7.2. Акт составляется Подрядчиком и в течение 3 (трех) дней после окончания выполнения работы передается Заказчику посредством электронной почты, нарочным или любым иным способом, позволяющим Заказчику получить Акт. В течение этого срока стороны должны лично осуществить сдачу – приемку выполненных работ на Объекте и подписать Акт выполненных работ.

7.3. В случае возникновения у Заказчика обоснованных претензий по качеству выполненной работы он обязан перечислить все недостатки, которые, по их мнению, имеют место, в полученном ими Акте выполненной работы.

7.4. В случае мотивированного отказа Заказчика от подписания Акта выполненных работ, сторонами составляется двусторонний акт с перечнем необходимых доработок и сроков их выполнения. Доработки, необходимость выполнения которых возникла по вине Подрядчика, выполняются без дополнительной оплаты за счет Подрядчика.

8. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА.

8.1. Гарантийные обязательства вступают в силу с момента завершения работ по данному договору.

8.2. Гарантийные обязательства не распространяются на строительные материалы, приобретаемые «Заказчиком» самостоятельно.

8.3. Гарантийные обязательства не распространяются на ущерб, вследствие неправильной эксплуатации строения «Заказчиком».

8.4.  Гарантийные обязательства не распространяются на ущерб, нанесенный третьими лицами.

8.5. Гарантийные обязательства утрачивают силу, если «Заказчик» в течение действия гарантийного срока изменяет конструкцию сооружения.

8.6. Гарантийные обязательства не распространяются на такие свойства материала как усушка, разбухание материала и появление трещин (относится к материалу из древесины, так как при его изготовлении нарушается структура дерева).

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН. РИСКИ

9.1. За нарушение сроков выполнения работ, указанных в п. 4. Подрядчик уплачивает Заказчику пени в размере 0,1% от стоимости не выполненных работ, за каждый день просрочки, но не более 3% от общей стоимости договора подряда.

9.2.  Уплата пени, неустойки, штрафа, а также возмещение убытков не освобождает сторону, нарушившую Договор, от исполнения своих обязательств.

9.3.  Выполненные работы подлежат оплате в полном объёме. В случае нарушения сроков выполнения работ стоимость работ подлежит оплате с учетом неустойки, начисленной и предьявленной в соответствии с условиями настоящего договора.

9.4.  Несоответствие вида и стоимости выполненных работ работам, указанным в Договоре, освобождает Заказчика от обязанности оплатить их, если изменения вида работ и увеличение их стоимости не были согласованы сторонами договора подряда.

9.5. Подрядчик обязан предупредить Заказчика о том, что проведенные ранее другим лицом работы, результат которых Подрядчик должен использовать в своей работе, выполнены с отклонением от проектной документации или не соответствуют строительным нормам и правилам.

9.6. Подрядчик не несет ответственность за нарушение сроков выполнения работ, если причиной задержки являются несогласованные действия Заказчика, влияющие на сроки.

9.7. Ответственность за сохранность и порчу строительных материалов, используемых при строительстве Объекта, несет Подрядчик.

9.8. Ответственность за причинения вреда третьим лицам или имуществу третьих лиц, в результате производства строительных работ, несет Подрядчик.

10. ФОРС-МАЖОР

10.1. Стороны освобождаются от частичного или полного исполнения обязательств по Договору, если это явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами, ни оказать влияния на них и за возникновение которых не несут ответственности, как то: землетрясения, наводнения, пожары, крушения поездов, а также войны и распоряжения государственных органов.

10.2. Сторона, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, обязана незамедлительно информировать другую Сторону о наступлении подобных обстоятельств в письменной форме, причем по требованию другой Стороны должны быть предоставлены соответствующие документы Торгово-промышленной палаты РФ. Информация должна содержать данные о характере обстоятельств, а также, по возможности, оценку их влияний на выполнение Сторонами своих обязательств по Договору и на срок исполнения обязательств.

10.3. Сторона, которая не может из-за обстоятельств непреодолимой силы выполнить обязательства по Договору, приложит все усилия к тому, чтобы как можно скорее возобновить это исполнение.

10.4. По прекращению действий указанных обстоятельств, Сторона, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, должна без промедления известить об этом другую Сторону в письменном виде.

10.5. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

11. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

11.1. Споры и разногласия, возникающие при исполнении Договора, стороны будут решать путем переговоров, а при недостижении согласия – в суде.

11.2. Заказчик вправе отказаться от исполнения Договора только в случае выявления существенных некачественных выполненных работ Подрядчиком или в случае, если при данном темпе выполнения работы будут нарушены сроки ее выполнения, доказав факт существенных некачественных выполненных работ или срыв сроков и вину Подрядчика путем предоставления заключения независимой экспертизы в суде.

12. АДРЕСА, КОНТАКТЫ И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

12.1. ЗАКАЗЧИК: гр. РФ Сверлова Марина Анатольевна, паспорт серии ХХ ХХ № ХХХХХХ, выдан Отделом УФМС России по Иркутской области в Ленинском р-не гор. Иркутска, код подразделения ХХХ-ХХХ, зарегистрирован по адресу: гор. Иркутск, мкр. Первомайский, д. 4, кВ. 69, эл. почта: brisc.irk@gmail.com.

12.2. ПОДРЯДЧИК: **Индивидуальный предприниматель Прозоров Денис Сергеевич**, ОГРНИП 323385000007141, ИНН 381258638173, **28.05.1983 года рождения**, паспорт серия ХХ ХХ № ХХХХХХ, выдан 31.10.2003 г. Свердловским УВД г. Иркутска, код подразделения ХХХ-ХХХ, зарегистрирован по адресу: г. Иркутск, ул. Академическая, д. 52, кв. 6.

13. ПОДПИСИ СТОРОН

Подрядчик Заказчик

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_