**Договор №5**

**на выполнение строительных работ**

г. Волгоград «18» марта 2013г.

**ООО «СтройЭкоГарант**», именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице директора **Михасева Сергея Сергеевича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **Иванов Иван Иванович** паспорт серии хххх №хххххх выдан хх.хх.20ххг. хххххххх РОВД г. Волгограда, именуемый в дальнейшем «Заказчик», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора.**

1.1. В соответствии с настоящим договором Исполнитель обязуется выполнить работы по строительству жилого двухэтажного дома, общей площадью 119м2 по утвержденному проекту, на земельном участке, расположенном по адресу г.Волгоград, ул. хххххх, дом хх, а Заказчик оплатить выполненные работы.

1.2. Полный перечень всех видов выполняемых строительно-монтажных и отделочных работ, спецификация применяемых материалов, указывается в Приложении №1 к настоящему договору, являющимся неотъемлемой частью договора.

1.3. Приложением №2 является проектная документация на строительство жилого дома, которое является неотъемлемой частью договора.

1.4. По окончании и оплаты всех работ, подписывается Акт выполненных работ, являющийся неотъемлемой частью договора.

1.5. Исполнитель приступает к выполнению работ по договору не позднее 7 рабочих дней после получения второй части оплаты, указанной в п. 4.3 и при наличии благоприятных погодных условий, позволяющих приступить к выполнению работ.

1.6. Исполнитель самостоятельно ведет закупку всех строительных материалов и других изделий, требуемых для строительства, и осуществляет их доставку на объект в соответствии с Договором купли-продажи материалов №5-а от «18» марта 2013 года. Перечень, вид и ценовой диапазон материалов, изделий, требуемых для строительно-монтажных работ Исполнитель, определяет самостоятельно исходя из существующих норм на выполняемые работы и в соответствии с проектной документацией (Приложение №2). Исполнитель гарантирует, что все закупленные материалы надлежащего качества и имеют сертификаты, которые по требованию Заказчика предъявляются Исполнителем. Заказчик перечисляет Исполнителю денежные средства в соответствии с п.п. 3, 4 настоящего договора для осуществления Исполнителем закупки строительных материалов у третьих лиц.

**2. Обязанности сторон.**

2.1. Исполнитель обязуется выполнить все работы качественно и в срок согласно договору.

2.2. Методы и технологии выполнения работ Исполнителем должны соответствовать существующим нормам и стандартам, быть безопасными в использовании и последующей эксплуатации.

2.3. Исполнитель вправе привлекать к выполнению указанных в Приложениях к договору работ третьих лиц. При этом ответственность за качественное выполнение работ несет Исполнитель.

2.4. Исполнитель дает гарантию на произведенную работу 12 (двенадцать) месяцев. Гарантия начинает свое действие с момента подписания Акта о выполненных работах или с фактического окончания основных работ. Данная гарантия не распространяется на готовые изделия, такие как окна, двери и проч. На них распространяется гарантия производителей данных изделий.

2.5. Исполнитель обязуется по окончании работ очистить объект от строительного мусора.

2.6. Заказчик обязуется оплатить все выполненные работы полностью и в срок согласно п.п. 3, 4 договора.

2.7. Заказчик обязан обеспечить строительную площадку бесперебойным электро- и водоснабжением. При проведении внутренних работ в холодное время года Заказчик обязан обеспечить температуру в доме не ниже 14 градусов по Цельсию. Данные расходы оплачиваются Заказчиком самостоятельно. В случае невозможности обеспечить указанную температуру – отделочные работы переносятся на следующий год.

2.8. Вся документация строительных работ, проект дома, применяемые материалы утверждаются на момент подписания договора. Заказчик может внести в них изменения в процессе производства работ только с согласия на это Исполнителя, о чем подписывается дополнительное Соглашение к договору. В случае если вносимые изменения влекут удорожание работ, то Заказчик оплачивает данную сумму сверх общей суммы договора на момент внесения изменений.

**3. Цена договора.**

3.1. Общая стоимость затрат на выполнение работ, указанных в Приложениях №№1, 2 настоящего договора составляет 1 900 000 (один миллион девятьсот тысяч) рублей. Из них в соответствии с Договором купли-продажи материалов №5-а от «18» марта 2013 года 1 750 000 (один миллион семьсот пятьдесят тысяч) рублей расходуется на закупку материалов и изделий, а 150 000 (сто пятьдесят тысяч) рублей составляют услуги Исполнителя.

3.2. Возможные дополнительные виды работ не вошедшие в Приложение №1, согласуются с заказчиком, вносятся в дополнительные приложения к данному договору и оплачиваются дополнительно.

3.3. Указанная цена фиксируется на 2013 год, в случае, если строительство дома не заканчивается в 2013 году, стоимость этапов работ, осуществляемых в следующем году (годах) может быть пересмотрена Исполнителем (исходя из текущей у Исполнителя на тот момент цены строительства 1м2) в связи с удорожанием строительных материалов и работ, о чем подписывается дополнительное соглашение.

**4. Порядок оплаты.**

4.1. Оплата выполненных работ осуществляется Заказчиком перечислением денежных средств на расчетный счет Исполнителя, либо путем внесения наличных денежных средств в кассу Исполнителя по нижеприведенному графику.

4.2. Первый этап оплаты в размере 10 000 (десять тысяч) рублей оплачивается при заключении договора. Данная сумма не возвращается в случае отказа Заказчика от начала строительства.

4.3. Второй этап оплаты в размере 490 000 (четыреста девяносто тысяч) рублей оплачивается до начала работ по заливке ленточного фундамента (выполнение п.п. 1.1 – 1.3. Приложения №1).

4.4. Третий этап оплаты в размере 550 000 (двести пятьдесят тысяч) рублей оплачивается перед началом работ по возведению стен дома (выполнение п.п. 2.1 – 2.5. Приложения №1).

4.5. Четвертый этап оплаты в размере 400 000 (четыреста тысяч) рублей оплачивается до начала возведения кровли дома (по окончании возведения стен дома), (выполнение п.п. 3.1 – 3.2. Приложения №1).

4.6. Пятый этап оплаты в размере 400 000 (четыреста тысяч) рублей оплачивается до начала внутренней отделки, остекления, монтажа инженерных сетей (по окончании кровельных работ), (выполнение п.п. 4.1 – 4.16. Приложения №1).

4.7. Восьмой этап оплаты в размере 100 000 (сто тысяч) рублей оплачивается по окончании всех работ, указанных в приложении №1 и №2 на момент подписания акта выполненных работ.

4.8. Исполнитель не переходит к следующему этапу работ в случае отсутствия оплаты очередного этапа работ.

4.9. Заказчик по своему усмотрению может перечислять денежные средства с опережением вышеуказанного графика, перечислять денежные средства в большем размере, чем указано в п.п. 4.2 – 4.9, а также может перечислить все денежные средства одновременно.

**5. Сроки выполнения работ.**

5.1. Все работы по строительству жилого дома в соответствии с Приложением №1,2 должны быть закончены до «30» августа 2013г., при условии начала работ не позднее «10» апреля 2013 года и своевременности финансирования строительства со стороны Заказчика.

**6. Условия досрочного расторжения договора.**

6.1. Договор может быть расторгнут только по завершении очередного оплаченного этапа работ, указанных в п.п. 4.2-4.6. При этом Заказчик не в праве требовать от Исполнителя возврата ранее оплаченных денежных средств.

6.2. Заказчик вправе отказаться от исполнения договора в случае некачественного выполнения работ со стороны Исполнителя, при этом Заказчик вправе требовать от Исполнителя устранения допущенных недостатков за счет Исполнителя.

6.3. Исполнитель вправе отказаться от исполнения договора в случае неполной, несвоевременной оплаты работ или задержки очередного этапа оплаты, указанного в п.4 настоящего договора более чем на тридцать дней. В этом случае, а также в случае расторжения договора по инициативе Заказчика при условии выполнения Исполнителем всех условий настоящего договора, Исполнитель вправе требовать от Заказчика возмещение всех фактически понесенных и неоплаченных расходов. А также возмещения упущенной выгоды Заказчика, но не более восьми процентов общей суммы договора.

**7. Форс-мажор.**

7.1. Договор может быть не исполнен одной из сторон в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы или любыми другими обстоятельствами, не поддающимися воле и контролю Сторон.

7.2. Ввиду выполнения работ по договору под открытом небом, исполнение договора может быть временно приостановлено в случае наступления неблагоприятных метеоусловий (дождь, снег, среднесуточная температура воздуха ниже 5(пяти) градусов Цельсия) на период их действия. В этом случае сроки, указанные в пункте 5 договора будут соразмерно продлены.

**8. Прочие условия.**

8.1. Изменение условий возможны по взаимному соглашению сторон путем составления дополнительного письменного соглашения к договору.

8.2. Исполнитель не несет ответственности за возможные повреждения фундамента (и как следствие кладки стен) в случае не предоставления Заказчиком геодезической экспертизы почв и грунтовых вод на месте строительства.

8.3. Все размеры, указанные в Приложениях к настоящему договору являются приблизительными и могут быть изменены Исполнителем в процессе строительных работ, но не более 5%, если иное не указанно в конкретном пункте Приложения. В случае если изменение размеров повлекло уменьшение/увеличение площади (либо иных параметров) строительного объекта, то общая стоимость договора не изменяется.

8.4. Весь стройматериал, находящийся на строительном объекте является собственностью Исполнителя. Исполнитель имеет право распоряжаться им по своему усмотрению.

8.5. В случае резких изменений рыночных, экономических условий в Российской Федерации (таких как дефолт, деноминация, высокая инфляция и проч.), влекущие резкое (более 20%) изменение цен на строительные материалы, работы, услуги, стоимость договора подлежит корректировке в соответствии с новыми условиями.

8.6. При возникновении споров стороны прилагают усилия к урегулированию в досудебном порядке. Споры и разногласия, которые неурегулированные этим путем, подлежат рассмотрению в соответствии с действующим законодательством РФ.

8.7. Иное, не оговоренное настоящим договором, регулируется действующим законодательством РФ.

8.8. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, обладающих одинаковой юридической силой.

8.9. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания и действует до полного исполнения сторонами всех обязательств.

8.10. Все устные договоренности, действующие до подписания настоящего договора и не вошедшие в договор, аннулируются.

|  |  |
| --- | --- |
| **«Исполнитель»**  **ООО «СтройЭкоГарант»**  **ИНН/КПП**: 3403026590/340301001  **ОГРН**: 1093455002288  Волгоградская область, р. п.  Городище пл. Павших Борцов, д.8  **ОКАТО**: 18205551000  **Р/Счет**: 40702810314200009365 в  **ОАО АКБ** «Авангард» г. Москва  **БИК**: 044525201 **К/С**: 30101810000000000201 **Тел. (8442) 983-083**  **Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Михасев С.С.)**  м.п. | **«Заказчик»**  **Иванов Иван Иванович**  Паспорт хххх №ххххх  Выдан хх.хх.20ххг. Ворошиловским РОВД г. Волгограда,  Прописка: г. Волгоград,  ул. хххххххххххххххх, д. хх кв.хх  Телефоны:  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)** |

**9. Реквизиты сторон.**

Приложение №1, страница 1

к договору №5

на выполнение строительных работ

от 18.03.2013 г.

**Общий перечень работ.**

**Первый этап работ - фундамент.**

1.1. Земляные работы под заливку ленточного фундамента;

1.2. Вязка арматурного каркаса из арматуры d14 в 12 жил со стойками из арматуры d12;

1.3. Заливка фундамента бетоном размером в сечении 600 х 1000мм по наружным стенам;

**Второй этап работ – стены.**

2.1. Возведение стен цокольной части дома высотой 400мм. Материал – керамзитобетонный блок, толщина стен 600мм;

2.2. Возведение наружных стен дома и внутренних стен 1 этажа согласно проекта высотой 3000 мм. Материал – керамзитобетонный блок + утепление минватой 50мм. + кирпич (облицовочный белый ВЗОК), толщина стен 580 мм. Внутренние стены в ½ силикатного кирпича. Высота потолка 1 этажа = 2,8м (+/-60мм);

2.3. Заливка армопояса под плиты перекрытия первого этажа размером в сечении 400 х 200мм по наружным стенам;

2.4. Устройство перекрытия первого этажа пустотными ж/б плитами;

2.5. Возведение наружных стен дома и внутренних несущих стен 2 этажа согласно проекта высотой 3000 мм. Материал – ½ керамзитобетонный блок + утепление минватой 100мм. + кирпич (облицовочный белый), толщина стен 430 мм. Внутренние стены в ½ к/б блока. Высота 2 этажа = 2,8м (+/-60мм);

**Третий этап работ – кровля.**

3.1. Возведение кровли дома. Материал: обшивка – металлочерепица (цвет - коричневая), стропильный каркас – 50 х 150 мм из хвойных пород дерева. Высота подъема основной части крыши в коньке 3100мм. Фактические размеры могут отличаться от указанных не более 11%. Подшивка крыши – белый виниловый сайдинг Holzplast;

3.2. Установка водосточной системы крыши. Цвет – белый. Водосточная система состоит из горизонтального водосбора по периметру крыши и четырех вертикальных сливов;

**Четвертый этап работ.**

4.1. Установка пластиковых окон (одинарный стеклопакет, москитная сетка). Размеры окон: 1280\*1500 мм – 4 шт, 512\*1000 мм – 2 шт, 896\*2400 – 1 шт, 1664\*1500 мм – 2 шт. Указанные размеры приблизительные. Точные размеры будут определены по фактическим оконным и дверным проемам.

4.2. Установка одной входной металлической двери 2050\*950 мм. Стоимость двери составляет 8000 рублей. Вторая дверь предоставляется Заказчиком;

4.3. Устройство полов 1 этажа – бетонная стяжка на экструдированном пенополистероле;

4.4. Полы 2 этажа – ж/б плиты перекрытия с заделкой межплитных швов и монтажных отверстий;

4.5. Потолок 1 этажа – ж/б плиты перекрытия с заделкой швов и монтажных отверстий;

4.6. Потолок 2 этажа – ГКЛ плиты с шпатлеванием швов;

4.7. Утепление потолка 2 этажа 10см базальтового утеплителя;

4.8. Монтаж внутренних не несущих перегородок 1 и 2 этажей из ГКЛ с внутренней;

4.9. Разводка электрической проводки внутри дома от щитка до точки потребления. На одну комнату приходится до двух розеток, выключатель и одна точка света;

4.10. Устройство отопления в доме. Разводка труб отопления, установка радиаторов отопления (8 радиаторов, стоимость одной секции радиатора 350 рублей) и фурнитуры. Котел, насос заказчик покупает самостоятельно, проект отопления Заказчик оплачивает самостоятельно. Пуск котла осуществляет ответственная организация, услуги которой Заказчик оплачивает самостоятельно.

4.11. Укладка канализационных и водопроводных труб с выводом внутри дома под места установки точек потребления воды и снаружи дома на 1м от стены дома на глубине 1000мм;

4.12. Монтаж вентканалов из гибкой гофрированной алюминиевой трубы d120-150 в с/узлах, котельной и кухни;

4.13. Оштукатуривание и предварительное выравнивание в 2 слоя несущих внутренних стен дома, заделка швов и крепежа ГКЛ;

4.14. Устройство ступенек у входа в дом;

4.15. Отмостка вокруг дома, шириной 80 см;

4.16. Оштукатуривание цокольной части дома.

Исполнитель осуществляет строительно-отделочные и монтажные работы, указанные в настоящем Приложении. Работы по оформлению необходимой разрешительной документации на строительство, электрофикацию, газофикацию дома, подключение к центральному водоснабжению и др. виды работ, не вошедшие в настоящее Приложение, Заказчик выполняет и оплачивает самостоятельно.

**ООО «СтройЭкоГарант» Иванов Иван Иванович**

Михасев С.С. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_